

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE
NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII**

Amplasament: **Mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, Jud. Timiș**
Beneficiar: **CTPARK BETA S.R.L.**



Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

FOAIE DE CAPĂT R.L.U. AFERENT P.U.Z.

Denumire proiect: **ELABORARE P.U.Z. - ZONĂ PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ,
PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII**

Beneficiari: **CTPARK BETA SRL**
în sat Dragomiresti-Deal, comuna Dragomiresti Vale, tarla 76-78,
cladirea B, parter, biroul 1

Proiectant: **S.C. ARTKRAFT S.R.L. ,**
Timisoara, Str. Ion Barac, nr.16

Amplasament: jud. TIMIȘ, mun. **TIMIȘOARA**,
CF. Nr. 418262, CF. Nr. 438942

Nr. proiect: **208/2021**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal**

Data elaborarii: **Martie 2024**

CUPRINS

- **I. DISPOZIȚII GENERALE**
 1. Rolul R.L.U.
 2. Baza legală a elaborării
 3. Domeniul de aplicare

- **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**
 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public
 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**
 11. Unități și subunități funcționale

- **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

- **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

- **VI. CONCLUZII**

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE
NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII**

Amplasament: **Mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, Jud. Timiș**
Beneficiar: **CTPARK BETA S.R.L.**



Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII.

AMPLASAMENT: jud. Timiș, mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, C.F. Nr. 418262, C.F. Nr. 438942

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE **1. ROLUL Regulamentului local de urbanism**

Articolul 1 Rolul regulamentului local de urbanism

- Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul P.U.Z.
- Prezentul Regulament Local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale „*Elaborare P.U.Z. pentru depozitare, logistică, producție nepoluantă și servicii*”, Zona Calea Buziașului, CF Nr. 418262, CF 438942 Timișoara.
- Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale odată cu aprobarea lui. După aprobarea documentației P.U.Z., R.L.U. aferent devine baza legală care reglementează modul de construire din zonă.
- Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație, preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

2. Baza legală a elaborării

- **Baza legală a elaborării.**
La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau următoarele:
 - Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată.
 - Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată.
 - H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
 - Legea fondului funciar Nr. 18/1991, republicată.
 - Codul Civil.
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – indicativ GM–010–2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 179/N/16.08.2000.
 - Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM–007–2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/10.04.2000.
 - O.M.S. 119/2014 completat de O.M.S. 994/2018.
 - Ordinul Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr. 350/2001.
 - Ridicare topografică pentru zona studiată.
 - Studiul geotehnic.

3. Domeniul de aplicare

Articolul 2 Domeniul de aplicare

- Regulamentul local de urbanism anexă la „Elaborare P.U.Z. pentru depozitare, logistică, producție nepoluantă și servicii”, Zona Calea Buziașului, CF Nr. 418262, CF 438942 Timișoara, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Mun. Timișoara pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică a Administrației Publice Locale.
- Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, identificată prin CF Nr. 418262, CF 438942 Timișoara, în suprafața totală de 53.000 mp.
- Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism se află în jud. Timiș, în intravilanul mun. Timișoara, zona Calea Buziașului, zonă industrială.
- Prin prezenta documentație se studiază zonă delimitată:
 - - la Nord de teren viran, proprietar și nr. cadastral neidentificat // prelungirea Str. Magnus,
 - - la Sud de drumul de exploatare DE 1546/6,
 - - la Vest de drumul de exploare DE 1554/2,
 - - la Est de teren arabil intravilan, proprietate privată,

limita zonei studiate fiind figurată în planșa *Reglementări urbanistice* a Planului Urbanistic Zonal.

- Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activitate propuse și este evidențiată în planșa *Reglementări urbanistice*; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor. În perimetrul amplasamentului studiat este reglementată funcțiunea de **depozitare, logistică, producție nepoluantă și servicii**.
- Prevederile prezentului regulament se aplică fiecărei parcele precum și pe loturile rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Articolul 3 Terenuri agricole din extravilan Nu este cazul.

Articolul 4 Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin (1) se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local al Municipiului Timișoara pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE
NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII**

Amplasament: **Mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, Jud. Timiș**
Beneficiar: **CTPARK BETA S.R.L.**



Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

(3) Titularii obiectivelor de investiții amplasate pe terenuri agricole din intravilan sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora (alin.1, art.100, L18/1991).

Articolul 5 Suprafețe împădurite Nu este cazul.

Articolul 6 Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Local Timișoara, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Timiș.

Articolul 7 Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării lucrărilor permise prin acest Regulament este permisă cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(2) Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (alin.1, art.15, L107/1996).

(3) Folosirea, transportul și manipularea de deșeuri și substanțe periculoase în zonele din jurul apelor și în alte locuri din care acestea ar putea ajunge în apele de suprafață, sau subterane se pot face numai în astfel de condiții încât să nu producă poluarea apelor (alin.1, art.32, L107/1996).

(4) Depozitarea deșeurilor și substanțelor periculoase în zone din apropierea apelor se face în conformitate cu avizul de gospodărire a apelor (alin.2, art.32, L107/1996).

(5) Pentru protecția resurselor de apă, se interzic (art.16, L107/1996):

a) punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;

b) realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE
NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII**

Amplasament: **Mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, Jud. Timiș**
Beneficiar: **CTPARK BETA S.R.L.**



Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;

c) evacuarea de ape uzate în apele subterane, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;

d) utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;

(6) Lucrările de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (alin.3, art.20, L107/1996).

Articolul 8 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

- În zonă nu există elemente cu valoarea peisagistică sau zone naturale protejate.

Articolul 9 Zone construite protejate

În zonă amplasamentului studiat nu există clădiri monumente istorice sau cu valoare de patrimoniu.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Articolul 10 Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscurile naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin *riscuri naturale* se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic.

Articolul 11 Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, *riscurile tehnologice* sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE
NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII**

Amplasament: **Mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, Jud. Timiș**
Beneficiar: **CTPARK BETA S.R.L.**



Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

Articolul 12 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Articolul 13 Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(3) Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.

(4) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 14 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul terenului de față sunt prevăzute și în cap.IV al prezentului Regulament.

Articolul 15 Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca **procentul de ocupare a terenului** să nu depășească **POT_{max} = 70,00 %**.

(2) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a **coeficientului de utilizare** a terenului stabilită la **CUT_{max} = 2**.

Articolul 16 Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planul de amenajare a teritoriului județean Timiș, planul urbanistic general al mun. Timișoara și/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE
NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII**

Amplasament: **Mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, Jud. Timiș**
Beneficiar: **CTPARK BETA S.R.L.**



Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 17 Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la *Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism*, fiind prioritare condițiile tehnologice specifice ale activităților.

(2) Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit, să se asigure durata minimă de însorire de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă.

(3) Este recomandată orientarea locuințelor spre est, sud și vest.

(4) Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

(5) Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Articolul 18 Amplasarea față de drumurile publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) În zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor majore de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține și avizul deținătorilor de drum, conform prevederilor legale (lit.d, art.10, L50/1991).

Articolul 19 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

Articolul 20 Amplasarea față de căi ferate din administrarea Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române”

Nu este cazul.

Articolul 21 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Articolul 22 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat Nu este cazul.

Articolul 23 Amplasarea față de aliniament

(1) Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face respectând limitele de implantare propuse în planșa **U04** *Reglementări urbanistice propuse cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor și rețelelor, delimitate conform legii* :

- **Nord:** față de Strada Magnus, la o distanță de 10,00m măsurată de la limita de proprietate a drumului.
- **Sud:** față de drumul de exploatare De 1549/6, la o distanță de 15,00m măsurată de la limita de proprietate a drumului.
- **Vest:** față de drumul de exploatare De 1549/2/2, la o distanță de 5,00m măsurată de la limita de proprietate a drumului.

(2) Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții:

- împrejuriri și casa poartă (maxim parter).
- construcții temporare/ provizorii.
- clădiri și instalații edilitare.
- circulații carosabile și pietonale.
- parcaje.

(3) În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Articolul 24 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- c) normelor de igienă cuprinse în Ordinul Nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, completat de O.M.S. 994/2018. Distanțele între clădirile de pe parcelele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.

(2) Construcțiile noi principale propuse vor respecta regimul de aliniere prevăzut în planșa **U04** *Reglementări urbanistice propuse*.

(3) Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face în limita zonei de implantare a construcțiilor, cu posibilitatea retragerii față de aceasta, parțial sau total. Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

(4) Distanța de la o clădire până la limita de proprietate din Est va fi de minimum 5,00m, dar nu mai puțin de H/2.

(5) Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterrane, putând coincide cu limitele de proprietate.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 25 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin.1 se vor adapta funcțiunilor concrete ce vor ocupa zona. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului.

(3) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,5 m și o înălțime de 3,8 m.

(4) Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

(5) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 26 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

(3) Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 27 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după realizarea rețelelor tehnico-edilitare sau în paralel cu acestea.

Articolul 28 Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari, în conformitate cu Planul de Acțiune asumat de beneficiari.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE
NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII**

Amplasament: **Mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, Jud. Timiș**
Beneficiar: **CTPARK BETA S.R.L.**



Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

către proprietari.

(3) Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție.

(4) Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție prevăzute în proiectul tehnic al echipărilor edilitare în interiorul fiecărei parcele. Apa stocată va putea fi folosită pentru udarea spațiilor verzi și la circuite casnice care nu necesită apă potabilă.

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(6) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(7) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere /modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(8) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local și național, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local și național, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

Articolul 29 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a mun. Timișoara sau a județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin.1 și 2, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Articolul 30 Parcelarea

(1) Dezembrări, unificări

- Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.
- În cazul în care se doresc dezmembrări din diverse motive juridice sau constructive (ex: etapizare corpuri clădire, ipotecă bancă, servituți etc.), acestea sunt permise cu condiția respectării principiilor de urbanizare stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, în

special cu condiția respectării regulilor de amplasare a construcțiilor raportate la limitele inițiale ale parcelei, conform planșei de reglementări urbanistice. În cazul eventualelor dezmembrări, indicii urbanistici se vor raporta la suprafața globală / inițială a terenului.

- În sensul prezentului regulament, dezmembrarea reprezintă operațiunea de divizare a terenului fără constrângeri de suprafață și formă.

Articolul 31 Înălțimea construcțiilor

(1) Regimul maxim de înălțime admis este S+P+3E. Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită la 20,00m, respectiv $H_{max. \text{ cornișă}} = 18,00m$.

Articolul 32 Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

(3) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

(4) Culorile dominante pentru fațade vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente. Sunt permise totuși culorile specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective, fără însă ca să devină dominante sau deranjante.

(5) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 33 Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită locuri de parcare se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Proiectarea construcțiilor destinat parcajelor supraterane și subterane se face cu respectarea legislației în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor. Se va respecta:

- NP 24 -97 - Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- NP 25 -97 - Normativ pentru proiectarea construcțiilor publice subterane;
- NP 127-2009 - Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme;

- Normativ P118 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției:
- vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității.

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE
NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII**

Amplasament: **Mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, Jud. Timiș**
Beneficiar: **CTPARK BETA S.R.L.**



Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

(4) Parcajele pot fi executate la nivelul solului și / sau subsolului.

(5) Este interzisă executarea, în cadrul terenului, a construcțiilor destinate garajelor individuale.

Articolul 34 Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

(2) Este obligatorie amenajarea și plantarea unei suprafețe echivalentă cu minim 20,00% din suprafața terenului, zonă destinată spațiului verde.

(3) Pe spațiile verzi din zona funcțională **SV** (spații verzi) se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, loc de joacă pentru copii, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere = maxim 10,00% din suprafața totală a spațiului verde.

(4) Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor.

(5) Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor de circulație publice.

Articolul 35 Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile se vor realiza conform cu împrejmuirile din zonele industriale, având obligatoriu latura spre stradă transparentă.

(2) Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz, etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.

Articolul 36 Autorizarea directă

(1) În elaborarea documentațiilor de urbanism se va urmări adaptarea prevederilor conținute în articolele Regulamentului General de Urbanism și în anexele care îl însoțesc, la condițiile specifice ale localităților sau zonelor acestora.

(2) *Autorizarea directă* constă în emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în temeiul și cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, până la elaborarea, respectiv reactualizarea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, în termenele prevăzute de HGR Nr 525/1996, cu modificările ulterioare. În acest caz, condițiile de construibilitate pentru un teren dat se stabilesc prin corelarea tuturor articolelor Regulamentului General de Urbanism și se comunică solicitantului de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

Articolul 37 Destinația unui teren sau a unei construcții

În sensul prezentului regulament, prin *destinația unui teren sau a unei construcții* se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE
NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII**

Amplasament: **Mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, Jud. Timiș**
Beneficiar: **CTPARK BETA S.R.L.**



Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

Articolul 38 Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului și al șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală.

Articolul 39 Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unități și subunități funcționale

III.11. 1 Generalități

- *Zonificarea funcțională* este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (anexa la L350/2001).
- *Zona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zonă mixtă, zona spațiilor verzi etc.) (anexa la L350/2001).
- *Subzona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

III.11. 2 Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de *Reglementări Urbanistice* din P.U.Z.. Zona studiată în P.U.Z., care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele zone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată distinct:

PDS - ZONĂ DE PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, SERVICII

SV- ZONĂ DE SPAȚII VERZI

CAPITOLUL IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

PDS - ZONA DE PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI SERVICII

IV.1.1 Generalități

IV.1.1.1 Caracterul zonei

- **Caracterul propus:** unități pentru depozitare, logistică, servicii, producție nepoluantă

IV.1.1.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- **Funcțiunea dominantă a zonei:** unități pentru depozitare, logistică, servicii, producție nepoluantă care nu necesită autorizație de mediu - activități care nu se regăsesc în Anexa 1 din O.M. 1798/2007 sau activități ce se regăsesc în Anexa 1 din O.M. 1798/2007, dar fără a

îndeplini aspectele menționate la observații, cu obligația respectării legislației de protecția mediului în vigoare la momentul obținerii autorizației de construire.

IV.1.1.3 Funcțiunea complementare admise ale zonei

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- Administrative- birouri, sedii companii.
- Servicii diverse: cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, comerț.
- Unități complementare destinate comerțului și serviciilor
- Gospodărie comunală.
- Accese pietonale și carosabile.
- Spații verzi amenajate.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare.

IV.1.2 Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

IV.1.2.1 Utilizări permise

- Construcții cu funcțiune de producție/industrie nepoluantă - funcțiuni care nu necesită autorizație de mediu - activități care nu se regăsesc în Anexa 1 din O.M. 1798/2007 sau activități ce se regăsesc în Anexa 1 din O.M. 1798/2007, dar fără a îndeplini aspectele menționate la observații, cu obligația respectării legislației de protecția mediului în vigoare la momentul obținerii autorizației de construire., servicii, comerț, depozitare, administrativă, spații de prezentare și expunere, spații polifuncționale, reprezentanțe, precum și echipamente legate de funcționarea zonei.
- Spații verzi amenajate, plantații de protecție, amenajări sportive.
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări.
- Construcții și instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comunală.

IV.1.2.2 Utilizări permise cu condiții

Sunt permise funcțiunile de locuire minimale numai pentru personalul angajat, în cazul necesității prezenței permanente.

IV.1.2.3 Interdicții temporare de construire

Nu există interdicții temporare de construire.

IV.1.2.4 Utilizări interzise permanent

- Unități ce prezintă riscuri tehnologice.
- Construcții de locuințe.
- Este interzisă amplasarea construcțiilor pentru creșterea animalelor.

IV.1.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.1.3.1 Indici urbanistici

- Procentul de ocupare a terenului maxim admis este de 70,00%.
- Coeficientul de utilizare a terenului va fi 2,00.
- Regimul maxim de înălțime admis este S+P+3E. Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită la 20,00m, respectiv $H_{max. \text{ cornișă}} = 18,00m$

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE
NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII**

Amplasament: **Mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, Jud. Timiș**
Beneficiar: **CTPARK BETA S.R.L.**



Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

SV - SPAȚII VERZI
IV.2.1 Generalități

IV.2.1.1 Caracterul zonei

- Zona cuprinde totalitatea spațiilor verzi delimitate conform planșei de *Reglementări urbanistice*.
- Zonele verzi vor fi amplasate:
 - în zona de **Nord** a parcelei, în zona de retragerere de **10,00m** față de trama stradala a străzii Magnus.
 - în zona de **Sud** a parcelei, în zona de retragerere de **15,00m** față de trama stradala a De 1549/6, ca zonă de protecție între funcțiunea industrială și cea de locuire.

3. Reglementări

Pe spațiile verzi din zona funcțională **SV** (spații verzi) se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere = maxim 10,00% din suprafața totală a spațiului verde.

Este permisă amplasarea de rețele tehnico-edilitare și construcții edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (stații pompare, posturi de transformare firide electrice și de telecomunicații, cabine de portar, bariere etc.) cu condiția ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi amenajate.

Sunt permise amenajări peisagere de orice fel.

Se pot amplasa drumuri, rețele edilitare, plantații, elemente de signalistică fără a periclita vizibilitatea participanților din trafic.

4. Organizarea sistemelor de spații verzi

- din punct de vedere al mediului natural, prin intervenția propusă nu sunt distruse plantații sau ecosisteme valoroase pentru mediu, ci din contră, sunt propuse zone verzi noi cu plantări de arbori și vegetație.
- spațiile verzi propuse sunt prevăzute ca spații verzi compacte și spații verzi de aliniament. Pe spațiile verzi sunt interzise amplasarea de parcuri sau alte construcții definitive. Conform art. 18 , alin. 7 din Legea 24/2007 actualizata, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.*).

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.)

Limitele U.T.R.-urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

VI. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUN. TIMIȘOARA și ține cont de prevederile planurilor urbanistice aprobate în zonă.

Întocmit
arh. Roxana Oprea-Mirea

Verificat
arh. Bianca Luca

