



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

TITLUL P.U.Z.:	PUZ - CORELARE SI REGLEMENTARE
	PLATFORMA INDUSTRIALA EXISTENTA- CU FUNCTIUNI DE
	PRODUCTIE, DEPOZITARE, BIROURI SI SERVICII CONEXE
NUMAR PROIECT:	2619.10.7
DATA ELABORARE:	FEBRUARIE 2024
BENEFICIAR:	CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL
PROIECTANT GEN:	SUBCONTROL SRL
SPECIALIST RUR:	ARH. DIPL. RADU D. RADOSLAV CATEGORIA D,E,F6,G5



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



CUPRINS

I.	PRINCIPII GENERALE	4
1.	<i>Rolul Regulamentului general de urbanism</i>	4
2.	<i>Baza legala a elaborarii.....</i>	4
3.	<i>Domeniul de aplicare.....</i>	5
II.	Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor	6
4.	<i>Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit</i>	6
4.1	<i>Terenuri agricole din extravilan.....</i>	6
4.2	<i>Terenuri agricole din intravilan</i>	6
4.3	<i>Suprafete impadurite.....</i>	6
4.4	<i>Resursele subsolului.....</i>	6
4.5	<i>Resurse de apa si platforme meteorologice</i>	6
4.6	<i>Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate</i>	6
4.7	<i>Zone construite protejate</i>	6
5.	<i>Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public</i>	6
5.1	<i>Expunerea la riscuri naturale.....</i>	6
5.2	<i>Expunerea la riscuri tehnologice.....</i>	6
5.3	<i>Constructii cu functiuni generatoare de riscuri</i>	7
5.4	<i>Asigurarea echiparii edilitare</i>	7
5.5	<i>Asigurarea compatibilitatii functiunilor</i>	7
5.6	<i>Procentul de ocupare a terenului</i>	8
5.7	<i>Lucrari de utilitate publica.....</i>	8
6.	<i>Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.....</i>	8
6.1	<i>Orientarea fata de punctele cardinale</i>	8
6.2	<i>Amplasarea fata de drumurile publice.....</i>	8
6.3	<i>Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile</i>	9
6.4	<i>Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Nationale de Cai ferate CFR</i>	9
6.5	<i>Amplasarea fata de aeroporturi.....</i>	9
6.6	<i>Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat.....</i>	9
6.7	<i>Amplasarea fata de aliniament.....</i>	9
6.8	<i>Amplasarea in interiorul parcelei</i>	9



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



7.	<i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor</i>	9
7.1	<i>Accesuri carosabile</i>	9
7.2	<i>Accesuri pietonale</i>	10
8.	<i>Reguli cu privire la echiparea edilitara</i>	10
8.1	<i>Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente</i>	10
8.2	<i>Realizarea de retele edilitare</i>	12
8.3	<i>Proprietatea publica asupra retelelor edilitare</i>	12
9.	<i>Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii</i>	12
9.1	<i>Parcelarea</i>	12
9.2	<i>Inaltimea constructiilor</i>	12
9.3	<i>Aspectul exterior al constructiilor</i>	13
10.	<i>Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri</i>	13
10.1	<i>Parcaje</i>	13
10.2	<i>Spatii verzi si plantate</i>	13
10.3	<i>Imprejmuiri</i>	13
III.	<i>Zonificare functionala</i>	14
11.	<i>Zonificare functionala existenta</i>	14
12.	<i>Zonificare functionala propusa</i>	14
13.	<i>Unitati si subunitati functionale</i>	14
14.	<i>Coeficienti generali conform Aviz de Oportunitate</i>	14
IV.	<i>Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale</i>	15
15.	<i>I – ZONA INDUSTRIALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE</i>	15
16.	<i>D – ZONA INDUSTRIALA DE DEPOZITARE</i>	21
17.	<i>S – ZONA SEVICII SI BIROURI</i>	27
18.	<i>SP – SUBZONA VERDE, AGREMENT SI SPORT</i>	33
19.	<i>C – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE</i>	38
V.	<i>CONCLUZII</i>	42



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. PRINCIPII GENERALE

1. Rolul Regulamentului general de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism - R.L.U. – este parte integranta din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia in forma scrisa reglementarile acestuia.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pe intreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, odata cu aprobarea lor, in baza carora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dubla utilitate:

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, in domeniul urbanismului, in acord cu principiile de dezvoltare durabila (configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor aferente) precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului);
- precizeaza caracterul definitiv al zonei (in acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentul General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescriptii generale la nivelul zonei studiate;
- Prescriptii specifice la nivelul zonelor functionale propuse.

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic Zonal - indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea Locuintei nr. 114/1996, actualizata;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.994/2018 pentru modificarea si completarea Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014;



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Hotararea C.J.Timis nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare si continutul cadru al documentelor.

si are la baza prevederile cuprinse in studiile si documentatiile de urbanism avizate si aprobate care au tangenta cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- P.U.G. al Municipiului Timisoara aprobat 2023.

3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se refera la corelarea, reglementarea, proiectarea si realizarea constructiilor de pe platforma industriala existenta aflata in intravilanul Municipiului Timisoara, strada Avram Imbroane, nr.9, jud. Timis, in suprafata totala de 489.468,00mp, in proprietatea Continental Automotive Products S.R.L..

Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, si a terenurilor ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public al municipiului, amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z..

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- Pastrarea functiunii predominante de industrie, cu corelarea si adaptarea ei la nevoile cvartalului si departajarea clara intre functiunea de productie si cea de depozitare.
- Generarea unei zone mixte in interiorul platformei industriale (birouri, remiza PSI, centru de training, gradinita/afterschool/club copii, spatiu verde public);
- Asigurarea de accese auto diferite pe platforma studiata;
- Asigurarea de locuri de parcare pentru angajati, camioane si autobuse;
- Crearea unei strazi noi, care sa creeze legatura intre Inelul IV si str. Demetriade;
- Asigurarea terenului necesar in vederea continuarii strazii Babadag pana la iesirea in strada Avram Imbroane;
- Asigurarea terenului necesar largirii Inelului IV);
- Perdele de protectie – zone verzi cu rol de protectie fata de vecinatatile cu functiuni necomplementare;
- Zone verzi - acoperisuri inierbate, precum si zone verzi compacte amenajate la sol pentru reducerea impactului incalzirii urbane.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

4.1 Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

4.2 Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

4.3 Suprafete impadurite

Nu exista suprafete impadurite in arealul studiat/reglementat.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

4.7 Zone construite protejate

Arealul care face obiectul PUZ face parte din zona de protectie instituita de obiectivele clasate, cu importanta diferentiata, locala si nationala conform listei monumentelor istorice publicata in Monitorul Oficial, partea I, nr. 113 bis din 15.02.2015. In acest sens arealul este grevat de impuneri ce decurg din regimul de protectie al monumentelor istorice - Muzeul Satului Banatean, cod LMI TM-II-s-B-06116 si Biserica de lemn "Sf. Arhangheli", TM-II-m-A-06093.

Cel mai apropiat sit arheologic de localizarea amplasamentului, la peste 2 km distanta, este Situl arheologic de la Timisoara - Padurea Verde, cod RAN 155252.04, constand in fragmente ceramice din epoca medievala timpurie (sec. IX-X), descoperite in anul 1956. Situl nu este inregistrat in Lista monumentelor istorice (nu are cod LMI) si apartine UAT Ghiroda.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Toate procesele tehnologice sunt supravegheate, monitorizate si gestionate cu respectarea prevederilor legale si a masurilor impuse prin actele de reglementare.

Pentru neutralizarea emisiilor se folosesc echipamente tehnologice de oxidare termica (RTO) si echipamente cu plasma rece, conform celor mai bune tehnologii disponibile.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri

Zona este una preponderent industrială, făcând parte din fosta platformă industrială Uzina Mecanică Timisoara (U.M.T.) de pe strada Avram Imbroane. Clădirile existente sunt preponderent de producție și/sau depozitare și birouri.

Având în vedere riscurile industriale, se monitorizează atent emisiile de compuși organici volatili și preparatele periculoase. În privința compusilor organici volatili, legislația europeană, precum și cea națională, impun măsuri de reducere și monitorizare în cazul în care consumul anual atinge anumite valori prag. Din Bilantul COV al CONTINENTAL AUTOMOTIVE PRODUCTS SRL rezultă că nu se atinge valoarea prag de consum de 15 t COV/an.

Activitatea este actualmente reglementată din punctul de vedere al protecției mediului. Standardele legale nu sunt depășite, conform monitorizărilor efectuate. Sunt elaborate planuri de monitorizare, care permit monitorizarea performanței, a controalelor operaționale aplicabile și a conformității cu obiectivele generale și cu obiectivele specifice de mediu ale organizației: plan monitorizare ape uzate și pluviale, plan monitorizare emisii și imisii. Cerințele și frecvențele de măsurare sunt conforme autorizației de mediu nr. 11349 din 29.04.2019, revizuită la data de 31.10.2022.

Este implementat și menținut un Plan control interior fabrică, care cuprinde inspectarea ariilor de producție, în concordanță cu aspectele de mediu identificate.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Municipiul Timisoara beneficiază de rețea locală de alimentare cu apă, rețea de canalizare ape uzate menajere, rețea de energie electrică și de gaze naturale. Construcțiile edificate și cele care vor fi edificate pe terenul reglementat sunt/vor fi echipate edilitar.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.3 al prezentului Regulament.

Schita de sistematizare a Municipiului Timisoara elaborată în anul 1964 prevede definirea arealului maximal al fostei platforme UMT ca fiind o suprafață destinată industriei, propunând de asemenea realizarea unei artere simple de circulație perimetrală pe conturul fostei incinte UMT, pe laturile de nord-vest și nord-est.

Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara 1990-1991 marchează diferențiat zona industrială de producție și suprafețele ocupate de birourile de proiectare și alte clădiri administrative. Profilul funcțional al incintei este notat ca „unitate de industrie și depozitare” existentă. Pe limitele de nord-vest și sud-est se propune realizarea închiderii traseului IV de circulație radială.

Companiile care ocupă în prezent arealul, conform diviziunii parcelei în proprietăți distincte:

- Continental Automotive Products srl
- Tehnica Tubi Flessibil srl
- Linde Gaz Romania srl
- ZF Group sa

Documentațiile de urbanism cu reglementări în zona aferentă PUZ-ului propus sunt:



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



- **Planuri urbanistice in curs de elaborare**

- PUZ cu beneficiar Terza Imobiliare srl- functiune mixta- locuinte colective, servicii si functiuni complementare;
- PUZ – Locuinte colective.

- **Planuri urbanistice din zona aprobate prin HCL**

- In vecinatate exista planuri urbanistice aprobate care impun cateva directii de dezvoltare:
- PUZ aprobat prin HCL 301/13.05.2008 - Complex de locuinte si functiuni complementare;
 - PUZ aprobat prin HCL 382/29.11.2011 – Complex rezidential Tagor modificat cu PUZ aprobat prin HCL 292/25.06.2015;
 - PUZ aprobat prin HCL 263/14.05.2013 – Parc agrement, sport si servicii hoteliere;
 - PUD aprobat prin HCL 80/24.02.2009 – Locuinte colective.

- **Ridicarea topografica pentru zona studiata, in sistem topografic Stereo 70.**

Prin elaborarea acestui PUZ se urmareste integrarea platformei industriale in zona si crearea de solutii prin care sa fie asigurata compatibilitatea intre functiuni de locuire si industrie/depozitare.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Specificatiile cu privire la POT sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament, conform plansei U-03 – Reglementari urbanistice.

5.7 Lucrari de utilitate publica

Specificatiile cu privire la acest subiect sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament si planșa U-05 – Obiective de utilitate publica.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Specificatiile cu privire la acest subiect sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament, precum si in cadrul plansei U-03 Reglementari urbanistice – zonificare.

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de Igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei (Ordinul nr. 994/2018).

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

Specificatiile cu privire la acest subiect sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Nationale de Cai ferate CFR

O proportie foarte mica din constructiile existente de pe terenurile reglementate intra sub incidenta zonei de protectie (100m) a cailor ferate – este vorba despre un colt al Halei C1-405040 din partea sudica a zonei reglementate, de o latime aproximativa de 15m.

Terenurile propuse spre reglementare nu intra sub incidenta zonei de siguranta (20m) a cailor ferate.

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7 Amplasarea fata de aliniament

In sensului prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Constructiile se vor amplasa fata de aliniament conform plansei Reglementari urbanistice aferenta PUZ, U-03 – Reglementari urbanistice.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale cuprinse in prezentul regulament.

Constructiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei nr. U03 – Reglementări urbanistice-zonificare aferentă PUZ.

6.8 Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- Distantele minime obligatorii fata de limitele parcelei;
- Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Criteriile se aplica cumulativ.

Constructiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei U03 – Reglementări urbanistice-zonificare aferentă PUZ.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

7.1 Accesuri carosabile

Conform articolului 4.12 din Anexa nr.4 la RGU se precizeaza urmatoarele:

- Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accesuri pentru interventii in caz de incendii, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m;
- Accesurile carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si sa fie pastrate libere in permanenta.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a construcțiilor.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accesuri carosabile, accesuri pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare.

Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție a lucrării, termenul de refacere a îmbracamintei stradale.

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Toate drumurile sunt domeniul public, cu excepția drumurilor de incintă.

La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecția mediului privind poluarea fonică și chimică, se va asigura necesarul de spații verzi.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, respectiv a asigurării acceselor pietonale.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Accesurile se pot identifica în planșa U-03 – Reglementări urbanistice aferente PUZ.

Specificatiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor din capitolul *Cai de comunicație rutieră, vehicule și pietonale și amenajări aferente*, precum și pe planșa aferentă PUZ U-03 – Reglementări urbanistice.

7.2 Accesuri pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietonaje, 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 sau obiceiului.

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

Specificatiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Alimentarea cu apa

Conform avizului tehnic de amplasament de la Aquatim SA, nr. 64447/DD-ST din 16.12.2021, in zona studiata exista retea de distributie apa pe strada Aristide Demetriade si pe strada Avram Imbroane.

Alimentarea cu apa a unitatii se face atat prin intermediul bransamentelor existente la sistemul centralizat al Municipiului Timisoara.

Canalizare ape uzate menajere

Conform avizului tehnic de amplasament de la Aquatim SA, nr. 64447/DD-ST din 16.12.2021, in zona studiata exista retea canalizare pe strada Aristide Demetriade si pe strada Avram Imbroane.

In incinta este realizat un sistem de canalizare menajera, care preia apa uzata menajera si apa tehnologica din condens si de la osmoza; reseaua de canalizare se descarca in sistemul centralizat de canalizare menajera al Municipiului Timisoara, fara o preepurare prealabila, prin mai multe racorduri menajere la reseaua de canalizare de pe str. Avram Imbroane.

Canalizare ape pluviale

Apele pluviale din incinta se aduna intr-un colector de ape pluviale, care dirijeaza apele pluviale spre o statie de pompare, in care intra de asemenea si apele pluviale colectate din incinta ZF Romania sa. Statia de pompare descarca apele pluviale intr-o balta amplasata in partea de nord, care are legatura directa cu paraul Behela. Apele pluviale colectate din zona de circulatie si parcare este preepurata prin separatoare de namol si hidrocarburi, inainte de a ajunge in reseaua colectoare de ape pluviale.

Alimentarea cu energie electrica

Conform avizului de amplasament de la E-Distributie Banat SA, nr. 18503203 din 31.10.2023, in zona studiata exista retea de distributie a energiei electrice pe strada Aristide Demetriade si pe strada Avram Imbroane.

Alimentarea cu energie electrica a Continental Automotive Products srl este realizata la nivelul de 110kV din statia 110 kV IMT.

Statia 110kV IMT este alimentata pe doua LEA-110kV din statiile de 220/110kV Sacalaz si 220/110kV Timisoara (Mosnita). Schema normala de functionare este cu cupla deschisa.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului de amplasament de la Colterm SA, din 22.07.2023, in zona studiata exista retele termice pe strada Babadag.

Conform avizului de amplasament de la Delgaz Grid SA, nr. 214310903 din 17.07.2023, in zona studiata exista retea de distributie a gazelor naturale pe strada Avram Imbroane.

In zona studiata exista retele si racorduri de gaze naturale care fac parte din sistemul public de distributie gaze naturale apartinand DELGAZ GRID S.A.

Pe strada Avram Imbroane, exista o retea de gaze naturale presiune medie. Pe tronsonul



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



inclus in zona studiata, din aceasta conducta sunt racordate cateva obiective industriale care consuma gaze naturale: LINDE GAZ ROMANIA srl, CONTINENTAL AUTOMOTIVE PRODUCTS srl, ZF ROMANIA srl , etc.

Pe str. Macin, exista un racord de gaze presiune medie care alimenteaza cu gaze statia de reglare de sector (SRS-SRM) din incinta ZF ROMANIA srl si statie de reglare de sector (SRS-SRM). Din aceste statii sunt alimentati consumatorii: CONTINENTAL AUTOMOTIVE PRODUCTS srl. (fosta platforma industriala UMT), ZF ROMANIA srl, Punct termic-COLTERM S.A., consumatorii casnici din blocurile de locuinte existenta in zona.

Rețele de telecomunicatii

In vecinatatea si in incinta terenului studiat exista rețele Telekom dispuse subteran. Avizul conditionat nr.2215SJ din 09.11.2021 mentioneaza conditiile pentru implinirea masurilor de protejare a rețelelor telefonice.

8.2 Realizarea de rețele edilitare

Toate costurile extinderii rețelelor locale si bransarile vor fi suportate de catre investitor.

Toate rețelele stradale, in ce privesc extinderile (alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale, telecomunicatii) se vor realiza obligatoriu subteran.

8.3 Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Conform legislatiei in vigoare, rețelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1 Parcelarea

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie sa respecte cumulativ conditiile prevazute in RGU-Art.30, respectiv cele din HCJ 115/2008.

Sunt permise oricate operatiuni cadastrale si notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare in vederea delimitarii functiunilor pe parcela conform planșelor anexa la PUZ, ori a realizarii lucrarilor de bransamente utilitati, circulatii, parcaris si orice alte operatiuni cadastrale si notariale vor fi considerate necesare, suplimentar fata de cele cuprinse in anexa, in vederea asigurarii functiunilor.

9.2 Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv al inaltimei maxime admise, stabilite in cadrul reglementarilor privind zonele functionale din cadrul prezentului regulament. In situatiile in care se prevad atat un regim maxim de inaltime, cat si o inaltime maxima admisa, aceste conditii trebuie indeplinite cumulativ.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- Conform aviz AACR inaltimea maxima admisa este de 40,0 m a constructiilor propuse, respectiv cota absoluta maxima de 132,80 m (92,8 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural, +40,0 m inaltime maxima admisa a constructiilor propuse).



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Specificatiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele functionale in prezentul regulament precum si pe plansa aferenta U-03 – Reglementari urbanistice.

9.3 Aspectul exterior al constructiilor

. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

Fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Sunt interzise imitatiile de materiale.

Este interzisa executarea de constructii din materiale nedurabile.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

10.1 Parcaje

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Specificatiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele functionale in prezentul regulament precum si pe plansa aferenta U-03 – Reglementari urbanistice.

10.2 Spatii verzi si plantate

Autorizatia de constructie va contine obligatia mentinerii si/sau crearii de spatii verzi si plantate, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament, dar nu mai putin de 20% respectiv 25% din suprafata terenului reglementat pentru fiecare subzona in parte. Procentul de zona verde, reprezinta suprafata finala obtinuta dupa terminarea tuturor fazelor de investitie, indiferent de numarul acestora, la nivel de intreg teren reglementat in prezentul PUZ.

Spatiul verde reglementat va ocupa cel putin zonele reglementate prin PUZ, conform plansei anexa U-03 Reglementari urbanistice-zonificare.

Specificatiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele functionale in prezentul regulament precum si pe plansa aferenta U-03 – Reglementari urbanistice-zonale.

10.3 Imprejmuiri

Imprejmuirile sunt permise doar conform detalierilor aferente fiecarei subzone din prezentul regulament.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zonificarea functionala propusa prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor existente si propuse de pe terenul reglementat si celalalte functiuni ale cartierului (locuire si servicii), si este prezentata in plansa "U-03 Reglementari urbanistice". Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

Zona reglementata dedicata activitatilor economice industriale.

Zona este una preponderent industrială, facand parte din fosta platforma industrială Uzina Mecanica Timisoara (UMT) de pe strada Avram Imbroane. Cladirile existente pe UTR 30 sunt preponderent de productie si/sau depozitare si birouri. Pe partea de est a platformei exista o zona de locuinte colective in regim de P+4E care a apartinut initial tot platformei UMT, fiind vorba de blocurile construite pentru muncitorii care lucrau pe platforma.

Platforma UMT a facut obiectul unei dezvoltari industriale continue, din anii 90 incoace, gazduind in momentul de fata o parte din companiile industriale de top din Municipiul Timisoara.

In vecinatatea dinspre vest a terenului exista o zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime si partial locuire colectiva (P+12E).

In momentul de fata pe teren se afla constructii. Prin actualul PUZ se permite extinderea cladirilor existente si se propun cladiri, parcuri si circulatii noi in incinta.

11. Zonificare functionala existenta

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr.229/14.09.1999 (valabil la momentul demarării prezentei documentații), terenul se inscrie din punct de vedere al zonificarii teritoriale intravilane, in *UTR 30 // Zona unitati industriale*.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General avizat 2023, terenul se incadreaza in *Zona RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zona mixta*.

12. Zonificare functionala propusa

CORELARE SI REGLEMENATRE PLATFORMA INDUSTRIALA EXISTENTA – CU FUNCTIUNI DE PRODUCTIE, DEPOZITARE, BIROURI SI SERVICII CONEXE.

13. Unitati si subunitati functionale

In cadrul zonei reglementate se propun urmatoarele unitati si subunitati functionale:

- *I – Zona industrială de productie si depozitare;*
- *D – Zona industrială de depozitare;*
- *S – Zona servicii si birouri;*
 - *SP – Subzona verde, agrement si sport;*
- *C – Cai de comunicatie rutiera, pietonala si amenajari aferente.*

Zonificarea functionala este detaliata in plansa U-03 – Reglementari urbanistice - zonificare.

14. Coeficienti generali conform Aviz de Oportunitate

I : ZONA INDUSTRIALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE

- Regim de construire: izolat sau cuplat, ansambluri;



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



- H max = 30m; S+P+3E;
- POT max = 60%;
- CUT max = 1.2;
- Zona verde = min. 20%.

D : ZONA INDUSTRIALA DE DEPOZITARE

- Regim de construire: izolat sau cuplat, ansambluri;
- H max = 40m; S+P+3E ;
- POT max = 60% ;
- CUT max = 1.2;
- Zona verde = min. 20%.

S : ZONA SERVICII SI BIROURI

- Regim de construire: izolat sau cuplat, ansambluri;
- H max = 36m/19m ; S+P+9E+Eth/S+P+4E+Eth ;
- POT max = 25%;
- CUT max = 1.2;
- Zona verde = min. 25%.

Indicatorii urbanistici ai terenului POT si CUT se vor calcula intotdeauna prin raportare la intreaga subzona definita prin prezentul PUZ indiferent de operatiunile notariale si cadastrale (alipire, comasare, dezmembrare, parcelare) care se vor realiza cu privire la terenul reglementat si indiferent de orice transferuri ale dreptului de proprietate ulterioare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

15. I – ZONA INDUSTRIALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE

Capitolul 1 – Generalitati

Art. 1. Zone si subzone functionale

I – Zona industriala de productie si depozitare.

Art. 2. Functiuni complementare admise ale unitatii

Spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje, retele termice edilitare si constructii aferente.

Capitolul 2 – Utilizare functionala a terenurilor din cadrul unitatilor si subunitatilor

Art. 3. Utilizari permise

Structura functionala dedicata activitatilor economice de tip industrial:



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



- Productie industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, logistică, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc) etc. - direct legate de funcția de bază;
- Servicii;
- Sedii / puncte de lucru pentru întreprinderi ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial - administrativ, de depozitare, comerciale etc.;
- Formare profesională;
- Poli tehnologici, de cercetare și dezvoltare etc.;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Parcări;
- Garaje supraterane și subterane
- Echipamente și elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare;
- Echipamente energie regenerabilă (sisteme și panouri fotovoltaice, panouri solare etc.) pe sol sau în planul învelitorii;

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

- Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni comerciale, de cazare, educaționale, de recreere etc.

Art. 5. Utilizări interzise

- Locuire de orice tip.
- Depozitare de deseuri industriale, tehnologice etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Garaje în clădiri provizorii.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul.

Art. 7. Amplasarea față de drumurile publice

Nu este cazul.

Art. 8. Amplasarea față de caile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 9. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR

O proportie foarte mica din constructiile existente de pe terenurile reglementate intra sub incidenta zonei de protectie (100m) a cailor ferate – este vorba despre un colt al Halei C1-405040 din partea sudica a zonei reglementate, de o latime aproximativa de 15m.

Zona reglementata prin acest plan urbanistic zonal nu intra in zona de siguranta de 20m a cailor ferate.

Se respecta cu strictete zona cadastrala CFR, aceasta fiind teren proprietate al Statului Roman. In zona cadastrala CFR nu se propun lucrari.

Planul urbanistic zonal si proiectele ulterioare vor tine cont de normele legale in vigoare – Ordonanta de Urgenta nr.83/2016 completata si modificata prin Legea 205/2019, HG581/1998 si OMTIC 2031/2021.

Art. 10. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 11. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea fata de aliniament

- In conformitate cu planșa anexa U-03 - Reglementari urbanistice;
- Se va pastra retragerea de la aliniament existenta;
- In afara zonei de implantare constructii se accepta amplasarea de echipamente tehnico-edilitare, subterane si supraterane, post/statie de transformare, elemente de signalistica, totem, casa poarta, copertine/constructii pentru parcare biciclete si trotinete etc.

Art. 13. Amplasarea in interiorul parcelei

- Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante aflate in vigoare la data realizarii lor, impuse de anumite activitati, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate in regulament.
- Retragerile fata de limitele de proprietate se vor face in conformitate cu planșa anexa U-03 - Reglementari urbanistice.
- Nu se prevede o retragere minima obligatorie fata de parcelele invecinate, pentru a nu bloca o extindere ulterioara.
- In afara zonei de implantare constructii se accepta amplasarea de echipamente edilitare, subterane si supraterane, post/statie de transformare, elemente de signalistica, totem, casa poarta, etc.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 14. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- Retragerile fata de limitele de proprietate se vor face in conformitate cu plansa anexa U-03 - Reglementari urbanistice.
- Nu se prevede o retragere minima obligatorie fata de parcelele invecinate parte din platforma industrială, pentru a nu bloca o extindere ulterioara.
- In afara zonei de implantare constructii se accepta amplasarea de echipamente edilitare, subterane si supraterane, post/statie de transformare, elemente de signalistica, totem, casa poarta, etc.

Capitolul 4 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 15. Accesuri carosabile

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora, aviz cu numarul DT2023-000477 in conformitate cu plansa anexa.
- Solutia de accese, drumuri si parcuri se poate modifica numai in baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investitiei.
- Accesuri auto/tiruri/autocare existente si propuse sunt reprezentate in plansa U-03 - Reglementari urbanistice.

Art. 16. Accesuri pietonale

- Solutia de accese, drumuri si parcuri se poate modifica numai in baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investitiei.
- Se va asigura obligatoriu in conditii de siguranta accesibilitatea pentru toate categoriile de persoane si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea.

Capitolul 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 17. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- Toate cladirile se vor racorda, pentru asigurarea utilitatilor necesare, la retelele edilitare publice. Extinderea retelelor edilitare publice ce vor deservi investitia vor fi realizate si suportate de catre investitor.
- Racordurile se vor realiza de principiu, pana la obtinerea avizelor specifice in faze ulterioare ale proiectului, conform plansei U-04 - Reglementari- echiparea edilitara.
- Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau al zonei inconjuratoare.
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc) pe spatiul public.
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejurimi sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



- Unitatea dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate ce nu afecteaza estetic ansamblul construit.
- Se permite modificarea tuturor solutiilor de echipare edilitara, respectiv de deviere/modificare a retelelor edilitare existente numai prin obtinerea avizelor tehnice specifice, in faze ulterioare de avizare ale proiectului.

Art. 18. Realizarea de retele tehnico-edilitare

- Costurile extinderii retelelor locale si bransarile se vor realiza conform Planului de Actiune.
- Toate retelele stradale, in ce privesc extinderile (alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale, telecomunicatii) se vor realiza obligatoriu subteran.
- Racordurile se vor realiza de principiu, pana la obtinerea avizelor specifice in faze ulterioare ale proiectului, conform plansei U-04 - Reglementari- echiparea edilitara.
- Se permite modificarea tuturor solutiilor de echipare edilitara, respectiv de deviere/modificare a retelelor edilitare existente numai prin obtinerea avizelor tehnice specifice, in faze ulterioare de avizare ale proiectului.
- Performanta energetica:
 - Se va respecta legislatia in vigoare.

Art. 19. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz.

Capitolul 6 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art. 20. Parcelarea

- Sunt permise operatiuni cadastrale si notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare in vederea delimitarii functiunilor pe parcela conform planșelor anexa, ori a realizarii lucrarilor de bransamente utilitati, circulatii, parcuri si orice alte operatiuni cadastrale si notariale vor fi considerate necesare, suplimentar fata de cele cuprinse in anexa, in vederea asigurarii functiunii detaliate anterior.
- In urma impartirii loturilor, indicii de ocupare si utilizare a terenului se vor aplica la parcelarul rezultat.

Art. 21. Inaltimea constructiilor si sistematizarea pe verticala

- Inaltimea maxima nu va depasi 30 m, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul maxim. Fac exceptie nivelul tehnic (case de scari, lifturi, etc.) si elemente ale sistemelor de instalatii, care pot depasi inaltimea maxima.
- Regimul de inaltime nu va depasi S+P+3E.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 22. Aspectul exterior al constructiilor

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Art. 23. Procentul de ocupare a terenului

- Procent maxim admis de ocupare a terenului: P.O.T = 60%.
- Coeficient maxim admis de utilizare a terenului: C.U.T. = 1,2.

Capitolul 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Art. 24. Parcaje

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor in vigoare. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.
- Pentru stationarea autovehiculelor se vor organiza de regula parcaje la sol sau parcaje supraterane si subterane.
- Mijloacele de transport ale marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor.
- Parcajele se pot realiza etapizat, in functie de etapele de dezvoltare ale investitiei. Se accepta realizarea de parcaje provizorii, in vederea receptionarii fiecarui imobil si functionarii fiecaruia in parte, anterior finalizarii intregului ansamblu.

Art. 25. Spatii verzi

- Amenajarea spatiilor verzi se va face respectand prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zone urbane.
- Se permite realizarea etapizata a spatiilor verzi cu conditia ca la finalizarea intregii investitii aferente terenului reglementat, suprafata cumulata a tuturor spatiilor verzi sa fie minim 20% din suprafata reglementata, indiferent de cate faze/etape de executie vor fi.
- Sunt permise amenajarile invelitoarelor constructiilor cu terase inierbate.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- Sunt permise amenajari de: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de comert si alimentatie publica, grupuri sanitare, spatii pentru intretinere, in proportie de maxim 10% cumulata.
- Este permisa amplasarea de echipamente tehnico-edilitare cu conditia de a fi integrate in amenajarea peisajera.
- Este permisa amenajarea de parcaje subterane, constructii tehnico-edilitare subterane sau alte constructii subterane cu conditia de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajarile peisajere proiectate.
- Prin traseele pietonale si velo din intermediul spatiilor verzi se va urmari conectarea acestora cu reseaua verde a orasului, respectiv a cvartalului studiat.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 26. Imprejmuiri

- Imprejmuirile orientate spre spatiul public pot avea un soclu opac si o parte transparenta care permite vizibilitatea in ambele directii.
- Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.
- Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Capitolul 8 – Reguli pentru spatiul public, spatiile verzi de aliniament stradal, spatii verzi aferente circulatiilor carosabile si mobilier urban

Art. 27. Reglementari pentru spatiul public

- Orice reglementare a spatiului public si utilizarii acestuia se va face in baza unui proiect complex, integrat si raportat la tesutul urban adiacent, precum si la sistemul major de spatii verzi si coridoare ecologice.
- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spatiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale si trasee verzi existent sau propus la nivel de oras sau zona metropolitana. Deplasarea pietonala si velo va fi tratata cu prioritate in orice situatie in reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei.

16. D – ZONA INDUSTRIALA DE DEPOZITARE

Capitolul 1 - Generalitati

Art. 1. Zone si subzone functionale

D – Zona industriala de depozitare.

Art. 2. Functiuni complementare admise ale unitatii

Spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje, retele termice edilitare si constructii aferente.

Capitolul 2 – Utilizare functionala a terenurilor din cadrul unitatilor si subunitatilor

Art. 3. Utilizari permise

Structura functionala dedicata activitatilor economice de tip industrial:

- Depozitare industriala si activitati complementare - administrative, de distributiesi desfacere, de prezentare, logistica, comerciale, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantina, club etc – exclusiv locuinte) etc. - direct legate de functia de baza;
- Servicii;
- Sedii / puncte de lucru pentru intreprinderi ce desfasoara activitati bazate pe depozitare de tip industrial;



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



- Ateliere de mentenanta, asamblari, magazii, hala mecanica etc.;
- Parcari;
- Garaje supraterane si subterane;
- Echipamente energie regenerabila (sisteme si panouri fotovoltaice, panouri solare etc.) pe sol sau in planul invelitorii;
- Sunt admise activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei; functiuni comerciale, de cazare, educationale.

Art. 4. Utilizari permise cu conditii

- Infrastructura tehnico-edilitara conditionata de amplasarea in subteran a acestora sau in afara spatiului public.

Art. 5. Utilizari interzise

- Locuire de orice tip.
- Servicii industriale de productie.
- Depozitare de deseuri industriale, tehnologice etc. in afara spatiilor special amenajate conform normelor de protectia mediului in vigoare.
- Garaje in cladiri provizorii.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6. Orientarea fata de punctele cardinale

Nu este cazul.

Art. 7. Amplasarea fata de drumurile publice

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform legii.

Art. 8. Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil

Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 10. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 11. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea fata de aliniament

- In conformitate cu planșa anexa U-03 - Reglementari urbanistice.
- In afara zonei de implantare constructii se accepta amplasarea de echipamente tehnico-edilitare, subterane si supraterane, post/statie de transformare, elemente de signalistica, totem, casa poarta, copertine/constructii pentru parcare biciclete si trotinete etc..

Art. 13. Amplasarea in interiorul parcelei

- Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante aflate in vigoare la data realizarii lor, impuse de anumite activitati, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate in regulament.
- Retragerile fata de limitele de proprietate se vor face in conformitate cu planșa anexa U-03 - Reglementari urbanistice.
- Nu se prevede o retragere minima obligatorie fata de parcelele invecinate, pentru a nu bloca o extindere ulterioara.
- In afara zonei de implantare constructii se accepta amplasarea de echipamente edilitare, subterane si supraterane, post/statie de transformare, elemente de signalistica, totem, casa poarta, etc.

Art. 14. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- Retragerile fata de limitele de proprietate se vor face in conformitate cu planșa anexa U-03 - Reglementari urbanistice.
- Nu se prevede o retragere minima obligatorie fata de parcelele invecinate parte din platforma industriala, pentru a nu bloca o extindere ulterioara.
- In afara zonei de implantare constructii se accepta amplasarea de echipamente edilitare, subterane si supraterane, post/statie de transformare, elemente de signalistica, totem, casa poarta, etc.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Capitolul 4 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 15. Accesuri carosabile

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora, aviz cu numarul DT2023-001014/15.06.2023.
- Solutia de accese, drumuri si parcuri se poate modifica numai in baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investitiei.
- Accesuri auto/tiruri/autocare existente si propuse sunt reprezentate in planșa U-03 - Reglementari urbanistice.

Art. 16. Accesuri pietonale

- Solutia de accese, drumuri si parcuri se poate modifica numai in baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investitiei.
- Se va asigura obligatoriu in conditii de siguranta accesibilitatea pentru toate categoriile de persoane si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea.

Capitolul 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 17. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- Toate cladirile se vor racorda, pentru asigurarea utilitatilor necesare, la retelele edilitare publice. Extinderea retelelor edilitare publice ce vor deservi investitia vor fi realizate si suportate de catre investitor.
- Racordurile se vor realiza de principiu, pana la obtinerea avizelor specifice in faze ulterioare ale proiectului, conform plansei U-04 - Reglementari- echiparea edilitara.
- Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau al zonei inconjuratoare.
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc) pe spatiul public.
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejurimi sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor.
- Unitatea dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate ce nu afecteaza estetic ansamblul construit.
- Se permite modificarea tuturor solutiilor de echipare edilitara, respectiv de deviere/modificare a retelelor edilitare existente numai prin obtinerea avizelor tehnice specifice, in faze ulterioare de avizare ale proiectului.

Art. 18. Realizarea de retele tehnico-edilitare

- Costurile extinderii retelelor locale si bransarile se vor realiza conform Planului de Actiune.
- Toate retelele stradale, in ce privesc extinderile (alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale, telecomunicatii) se vor realiza obligatoriu subteran.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



- Racordurile se vor realiza de principiu, pana la obtinerea avizelor specifice in faze ulterioare ale proiectului, conform plansei U-04 - Reglementari- echiparea edilitara.
- Se permite modificarea tuturor solutiilor de echipare edilitara, respectiv de deviere/modificare a retelelor edilitare existente numai prin obtinerea avizelor tehnice specifice, in faze ulterioare de avizare ale proiectului.
- Performanta energetica:
 - Se va respecta legislatia in vigoare.

Art. 19. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz.

- Conform plansei anexa U-05 – Proprietate asupra terenurilor.

Capitolul 6 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art. 20. Parcelarea

- Sunt permise operatiuni cadastrale si notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare in vederea delimitarii functiunilor pe parcela conform plansei anexa, ori a realizarii lucrarilor de bransamente utilitati, circulatii, parcuri si orice alte operatiuni cadastrale si notariale vor fi considerate necesare, suplimentar fata de cele cuprinse in anexa, in vederea asigurarii functiunii detaliate anterior.
- In urma impartirii loturilor, indicii de ocupare si utilizare a terenului se vor aplica la parcelarul rezultat.

Art. 21. Inaltimea constructiilor si sitematizarea pe verticala

- Inaltimea maxima nu va depasi 40 m, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul maxim. Fac exceptie nivelul tehnic (case de scari, lifturi, etc.) si elemente ale sistemelor de instalatii, care pot depasi inaltimea maxima.
- Regimul maxim de inaltime permis este de S+P+3E.

Art. 22. Aspectul exterior al constructiilor

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Art. 23. Procentul de ocupare a terenului

- Procent maxim admis de ocupare a terenului: P.O.T = 60%.
- Coeficient maxim admis de utilizare a terenului: C.U.T. = 1,2.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Capitolul 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 24. Parcaje

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor in vigoare. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.
- Pentru stationarea autovehiculelor se vor organiza de regula parcaje la sol pe terenul unitatilor comerciale sau parcaje supraterane si subterane.
- Mijloacele de transport ale marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor.
- Parcajele se pot realiza etapizat, in functie de etapele de dezvoltare ale investitiei. Se accepta realizarea de parcaje provizorii, in vederea receptionarii fiecarui imobil si functionarii fiecaruia in parte, anterior finalizarii intregului ansamblu.

Art. 25. Spatii verzi

- Amenajarea spatiilor verzi se va face respectand prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zone urbane.
- Se permite realizarea etapizata a spatiilor verzi cu conditia ca la finalizarea intregii investitii aferente terenului reglementat, suprafata cumulata a tuturor spatiilor verzi sa fie minim 20% din suprafata reglementata, indiferent de cate faze/etape de executie vor fi.
- Sunt permise amenajarile invelitoarelor constructiilor cu terase inierbate.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- Sunt permise amenajari de: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de comert si alimentatie publica, grupuri sanitare, spatii pentru intretinere, in proportie de maxim 10% cumulata.
- Este permisa amplasarea de echipamente tehnico-edilitare cu conditia de a fi integrate in amenajarea peisajera.
- Este permisa amenajarea de parcaje subterane, constructii tehnico-edilitare subterane sau alte constructii subterane cu conditia de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajarile peisajere proiectate.
- Prin traseele pietonale si velo din intermediul spatiilor verzi se va urmarii conectarea acestora cu reseaua verde a orasului, respectiv a cvartalului studiat.

Art. 26. Imprejmuiri

- Imprejmuirile orientate spre spatiul public pot avea un soclu opac si o parte transparenta care permite vizibilitatea in ambele directii.
- Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.
- Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Capitolul 8 – Reguli pentru spatiul public, spatiile verzi de aliniament stradal, spatii verzi aferente circulatiilor carosabile si mobilier urban

Art. 27. Reglementari pentru spatiul public

- Orice reglementare a spatiului public si utilizarii acestuia se va face in baza unui proiect complex, integrat si raportat la tesutul urban adiacent, precum si la sistemul major de spatii verzi si coridoare ecologice.
- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spatiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale si trasee verzi existent sau propus la nivel de oras sau zona metropolitana. Deplasarea pietonala si velo va fi tratata cu prioritate in orice situatie in reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei.

17. S – ZONA SEVICII SI BIROURI

Capitolul 1 - Generalitati

Art. 1. Zone si subzone functionale

S – Zona servicii si birouri.

Art. 2. Functiuni complementare admise ale unitatii

Spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje, retele termice edilitare si constructii aferente.

Capitolul 2 – Utilizare functionala a terenurilor din cadrul unitatilor si subunitatilor

Art. 3. Utilizari permise

- Structura functionala dedicata serviciilor si activitatilor economice.
- Functiuni de administrarea afacerilor – sedii de societati comerciale, cladiri de birouri;
 - Functiuni de invatamant si cercetare – gradinita/cresa, centru afterschool, club copii, centru/pol/parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc.;
 - Remiza PSI, cantina, comert, parcare auto etc.;
 - Echipamente energie regenerabila (sisteme si panouri fotovoltaice, panouri solare etc.) pe sol sau in planul invelitorii;;
 - Garaje supraterane si subterane.

Art. 4. Utilizari permise cu conditii

- Infrastructura tehnico-edilitara conditionata de amplasarea in subteran a acestora sau in afara spatiului public.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 5. Utilizari interzise

- Activitati / servicii de tip industrial poluante de orice natura, cu risc tehnologic
- Depozitare en gros.
- Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.
- Ansambluri monofunctionale rezidentiale.
- Locuire de tip individual.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6. Orientarea fata de punctele cardinale

- Nu este cazul.

Art. 7. Amplasarea fata de drumurile publice

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform legii.

Art. 8. Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil

Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul.

Art. 10. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 11. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea fata de aliniament

- In conformitate cu planșa anexa U-03 - Reglementari urbanistice.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



- In afara zonei de implantare constructii se accepta amplasarea de echipamente tehnico-edilitare, subterane si supraterane, post/statie de transformare, elemente de signalistica, totem, casa poarta, copertine/constructii pentru parcare biciclete si trotinete etc.

Art. 13. Amplasarea in interiorul parcelei

- Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante aflate in vigoare la data realizarii lor, impuse de anumite activitati, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate in regulament.
- Retragerile fata de limitele de proprietate se vor face in conformitate cu planșa anexa U-03 Reglementari urbanistice.
- Nu se prevede o retragere minima obligatorie fata de parcelele invecinate, pentru a nu bloca o extindere ulterioara.
- In afara zonei de implantare constructii se accepta amplasarea de echipamente edilitare, subterane si supraterane, post/statie de transformare, elemente de signalistica, totem, casa poarta, etc.

Art. 14. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- Retragerile fata de limitele de proprietate se vor face in conformitate cu planșa anexa U-03 Reglementari urbanistice.
- Nu se prevede o retragere minima obligatorie fata de parcelele invecinate parte din platforma industrială, pentru a nu bloca o extindere ulterioara.
- In afara zonei de implantare constructii se accepta amplasarea de echipamente edilitare, subterane si supraterane, post/statie de transformare, elemente de signalistica, totem, casa poarta, etc.

Capitolul 4 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 15. Accesuri carosabile

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora, aviz cu numarul DT2023-001014/15.06.2023.
- Solutia de accese, drumuri si parcuri se poate modifica numai in baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investitiei.
- Accesuri auto /autocare existente si propuse sunt reprezentate in planșa U-03 Reglementari urbanistice.

Art. 16. Accesuri pietonale

- Solutia de accese, drumuri si parcuri se poate modifica numai in baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investitiei.
- Se va asigura obligatoriu in conditii de siguranta accesibilitatea pentru toate categoriile de persoane si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Capitolul 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 17. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- Toate cladirile se vor racorda, pentru asigurarea utilitatilor necesare, la retelele edilitare publice. Extinderea retelelor edilitare publice ce vor deservi investitia vor fi realizate si suportate de catre investitor.
- Racordurile se vor realiza de principiu, pana la obtinerea avizelor specifice in faze ulterioare ale proiectului, conform plansei U-04 - Reglementari- echiparea edilitara
- Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau al zonei inconjuratoare;
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc) pe spatiul public;
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejmuii sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor;
- Unitatea dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate ce nu afecteaza estetic ansamblul construit.
- Se permite modificarea tuturor solutiilor de echipare edilitara, respectiv de deviere/modificare a retelelor edilitare existente numai prin obtinerea avizelor tehnice specifice, in faze ulterioare de avizare ale proiectului.

Art. 18. Realizarea de retele tehnico-edilitare

- Costurile extinderii retelelor locale si bransarile se vor realiza conform Planului de Actiune.
- Toate retelele stradale, in ce privesc extinderile (alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale, telecomunicatii) se vor realiza obligatoriu subteran.
- Racordurile se vor realiza de principiu, pana la obtinerea avizelor specifice in faze ulterioare ale proiectului, conform plansei U-04 - Reglementari- echiparea edilitara.
- Se permite modificarea tuturor solutiilor de echipare edilitara, respectiv de deviere/modificare a retelelor edilitare existente numai prin obtinerea avizelor tehnice specifice, in faze ulterioare de avizare ale proiectului.
- Performanta energetica:
 - Se va respecta legislatia in vigoare.

Art. 19. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz.

- Conform plansei anexa U-05 – Proprietate asupra terenurilor.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Capitolul 6 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art. 20. Parcelarea

- Sunt permise operatiuni cadastrale si notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare in vederea delimitarii functiunilor pe parcela conform planselor anexa, ori a realizarii lucrarilor de bransamente utilitati, circulatii, parcari si orice alte operatiuni cadastrale si notariale vor fi considerate necesare, suplimentar fata de cele cuprinse in anexa, in vederea asigurarii functiunii detaliate anterior.
- In urma impartirii loturilor, indicii de ocupare si utilizare a terenului se vor aplica la parcelarul rezultat.

Art. 21. Inaltimea constructiilor si sistematizarea pe verticala

- Inaltimea maxima pentru parcela nr. 18 de S+P+9E+Eth cu H maxim in punctul cel mai inalt de 36 m.
- Inaltimea maxima pentru restul parcelelor este de S+P+4E+Eth cu H maxim la cornisa sau in punctul cel mai inalt de 19 m.
Fac exceptie nivele tehnice (case de scari, lifturi, etc.) si elemente ale sistemelor de instalatii, care pot depasi inaltimea maxima.

Art. 22. Aspectul exterior al constructiilor

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Art. 23. Procentul de ocupare a terenului

- Procent maxim admis de ocupare a terenului: P.O.T = 25%.
- Coeficient maxim admis de utilizare a terenului: C.U.T. = 1,2.

Capitolul 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Art. 24. Parcaje

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor in vigoare. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.
- Pentru stationarea autovehiculelor se vor organiza de regula parcaje la sol pe terenul unitatilor comerciale sau parcaje supraterane si subterane.
- Mijloacele de transport ale marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor.
- Parcajele se pot realiza etapizat, in functie de etapele de dezvoltare ale investitiei. Se accepta realizarea de parcaje provizorii, in vederea receptionarii fiecarui imobil si functionarii fiecaruia in parte, anterior finalizarii intregului ansamblu.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 25. Spatii verzi

- Amenajarea spatiilor verzi se va face respectand prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zone urbane.
- Se permite realizarea etapizata a spatiilor verzi cu conditia ca la finalizarea intregii investitii aferente terenului reglementat, suprafata cumulata a tuturor spatiilor verzi sa fie minim 20% din suprafata reglementata, indiferent de cate faze/etape de executie vor fi.
- Sunt permise amenajarile invelitoarelor constructiilor cu terase inierbate.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- Sunt permise amenajari de: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru odihna, constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de comert si alimentatie publica, spatii pentru intretinere, in proportie de maxim 10% cumulata.
- Este permisa amplasarea de echipamente tehnico-edilitare cu conditia de a fi integrate in amenajarea peisajera.
- Este permisa amenajarea de parcaje subterane, constructii tehnico-edilitare subterane sau alte constructii subterane cu conditia de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajarile peisajere proiectate.

Art. 26. Imprejmuiri

- Imprejmuirile orientate spre spatiul public pot avea un soclu opac si o parte transparenta care permite vizibilitatea in ambele directii.
- Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.
- Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Capitolul 8 – Reguli pentru spatiul public, spatiile verzi de aliniament stradal, spatii verzi aferente circulatiilor carosabile si mobilier urban

Art. 27. Reglementari pentru spatiul public

- Orice reglementare a spatiului public si utilizarii acestuia se va face in baza unui proiect complex, integrat si raportat la tesutul urban adiacent, precum si la sistemul major de spatii verzi si coridoare ecologice;
- Obligativu orice proiect de restructurare a spatiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale si trasee verzi existent sau propus la nivel de oras sau zona metropolitana. Deplasarea pietonala si velo va fi tratata cu prioritate in orice situatie in reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



18. SP – SUBZONA VERDE, AGREMENT SI SPORT

Capitolul 1 - Generalitati

Art. 1. Zone si subzone functionale

SP – Zona verde, agrement si sport.

Art. 2. Caracterul zonei

Zona cu caracter verde si peisager, cu scop recreational, cu functiuni de tip spatii verzi cu access public nelimitat si cu functiuni dedicate activitatilor sportive si de agrement.

Art. 3. Functiuni complementare admise ale unitatii

- Functiuni de agrement si sport, circulatii pietonale, parcaje, spatii verzi etc..

Capitolul 2 – Utilizare functionala a terenurilor din cadrul unitatilor si subunitatilor

- Schimbarea de destinatiei de utilizare a terenurilor din aceasta categorie nu este posibila prin PUZ, aceasta reglementare avand caracter definitiv.

Art. 4. Utilizari permise

- Spatii verzi neingradite cu acces public nelimitat;
- Plantatii inalte, medii si joase;
- Sistem de alesi si platforme cu invelis permeabil pentru circulatii pietonale si velo;
- Mobilier urban, amenajari pentru activitati in aer liber compatibile – sport, joaca, odihna;
- Terenuri de sport exterioare (in aer liber): teren de baschet, teren de minifotbal, teren de tenis, teren de badminton, teren de volei etc.
- Locuri de joaca pentru copii;
- Edicule, componente ale amenajarii peisagere;
- Canisite;
- Spatii pentru administrare si intretinere;
- Sunt admise constructii pentru expozitii si activitati culturale.

Art. 5. Utilizari permise cu conditii

- Constructii provizorii pentru expozitii si activitati culturale.
- Pentru evenimente temporare destinate comunitatii se accepta publicitatea temporara.
- Acces auto pentru intretinere, interventii; parcare, drop off;
- Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu conditia compatibilitatii;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv spatiul respectiv, sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 6. Utilizari interzise

- Orice utilizari, altele decat cele admise la punctele anterioare.
- In cazul zonelor SP pentru agrement si sport, sunt interzise suprafetele betonate/asfaltate de mari dimensiuni care nu au functiuni sportive.
- Accesul cu orice vehicule motorizate, exceptand vehiculele care efectueaza lucrari de intretinere.

Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7. Orientarea fata de punctele cardinale

Nu este cazul.

Art. 8. Amplasarea fata de drumurile publice

Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil

Nu este cazul.

Art. 10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 12. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art. 13. Amplasarea fata de aliniament

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea in interiorul parcelei

Nu este cazul.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 15. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Nu este cazul.

Capitolul 4 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accesuri carosabile

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora, aviz cu numarul DT2023-001014/15.06.2023.
- Solutia de accese, drumuri si parcuri se poate modifica numai in baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investitiei.
- Accesuri auto existente si propuse sunt reprezentate in plansa U-03 Reglementari urbanistice.

Art. 17. Accesuri pietonale

- Solutia de accese, drumuri si parcuri se poate modifica numai in baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investitiei.
- Se va asigura obligatoriu in conditii de siguranta accesibilitatea pentru toate categoriile de varsta, persoane cu dizabilitati si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferentiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusa, borduri joase, denivelari cu marcaj vizibil si tactil etc.).
- Se recomanda ca aleile pietonale si velo vor fi construite ca stratificare permeabila.
- Se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități sau persoane în vârstă și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea.

Capitolul 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 18. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- Se recomanda utilizarea de surse de energie alternative pentru iluminatul public si alti consumatori.
- In zona de intretinere se va organiza un spatiu destinat colectarii deseurilor, accesibil din spatiul public.
- Se permite modificarea tuturor solutiilor de echipare edilitara, respectiv de deviere/modificare a retelelor edilitare existente numai prin obtinerea avizelor tehnice specifice, in faze ulterioare de avizare ale proiectului.

Art. 19. Realizarea de retele tehnico-edilitare

- Toate costurile extinderii retelelor locale si bransarile vor fi realizate conform Planului de Actiuni.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



- Racordurile se vor realiza de principiu, pana la obtinerea avizelor specifice in faze ulterioare ale proiectului, conform plansei U-04 - Reglementari- echiparea edilitara.
- Se permite modificarea tuturor solutiilor de echipare edilitara, respectiv de deviere/modificare a retelelor edilitare existente numai prin obtinerea avizelor tehnice specifice, in faze ulterioare de avizare ale proiectului.

Art. 20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz.

- Conform plansei anexa U-05 – Proprietate asupra terenurilor

Capitolul 6 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art. 21. Parcelarea

Nu este cazul.

Art. 22. Inaltimea constructiilor si sistematizarea pe verticala

- Pentru pavilioane din structuri usoare demontabile (foisoare,edicule), max. 3 m.

Art. 23. Aspectul exterior al constructiilor

- Se admite doar constructia de pavilioane din structuri usoare, demontabile.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art.32).
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa (HG 525/1996, Art.32).
- Nu se admite realizarea de platforme betonate pentru amplasarea constructiilor provizorii.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Nu este cazul.

Capitolul 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Art. 25. Parcaje

- Stationarea autovehiculelor si accesul autovehiculelor, altele decat cele ce deservesc intretinerea acestora, pe zonele verzi este interzisa.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 26. Spatii verzi

- Amenajarea spatiilor verzi se va face respectand prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zone urbane.
- Se vor asigura plantatii de aliniament stradal.
- Este permisa amplasarea de echipamente tehnico-edilitare cu conditia de a fi integrate in amenajarea peisajera.
- Se va asigura un amestec vegetal de specii locale de toate dimensiunile (plante inalte, medii si joase) pentru incurajarea biodiversitatii.
- Prin traseele pietonale si velo din intermediul spatiilor verzi se va urmarii conectarea acestora cu reseaua verde a orasului, respectiv a cvartalului studiat.

Art. 27. Imprejmuiri

In cazul in care se poate pentru imprejmuiri se vor respecta urmatoarele conditii:

- Împrejmuirile se recomanda a se realiza ca și garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejmuiri existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză.
- Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private se recomanda a avea un soclu opac si o parte transparenta care permite vizibilitatea in ambele directii, cu înălțimea maximă de 2,20 m, .

Capitolul 8 – Reguli pentru spatiul public, spatiile verzi de aliniament stradal, spatii verzi aferente circulatiilor carosabile si mobilier urban

Art. 28. Reglementari pentru spatiul public

- Orice reglementare a spatiului public si utilizarii acestuia se va face in baza unui proiect complex, integrat si raportat la tesutul urban adiacent, precum si la sistemul major de spatii verzi si coridoare ecologice;
- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spatiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale si trasee verzi existent sau propus la nivel de oras sau zona metropolitana. Deplasarea pietonala si velo va fi tratata cu prioritate in orice situatie in reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei.
- In cadrul spatiilor verzi/libere publice se pot organiza spatii de odihna;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



19. C – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

Capitolul 1 - Generalitati

Art. 1. Zone si subzone functionale

C – Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

Aceasta zona cuprinde segmentul de teren care trece de la nord la sud de platforma industrială, pe latura de vest a terenului reglementat si care va avea un prospect de 16 m. Acest profil de 16 m, cu un traseu care traverseaza terenuri proprietate privata Continental Automotive Products srl, terenuri proprietate privata a Statului Roman si a persoanelor fizice si/sau juridice, va fi trecut in domeniului public al municipitatii, conform plansei anexe *U-07 Obiective de utilitate publica*.

Prospectul de 16 m cuprinde platforma cailor de circulatie rutiera, pietonala si velo si amenajari aferente si a fost denumita prin acest PUZ, Aleea Aurora Gruescu.

In partea de est a platformei industriale se propune continuare strazii Babadag si descarcarea acesteia in strada Avram Imbroane, conform plansei anexa *U-07 Obiective de utilitate publica*.

Aceasta strada va avea un profil de 6 m, cu sens unic, cu amenajari aferente, circulatie pietonala si velo.

La partea de nord, pe traseul Inelul IV avand un profil de 12 m si prevazut pentru extindere la un profil de 30 m, 4 benzi, se va aloca teren necesar acestei largiri conform plansei anexa *U-07 Obiective de utilitate publica*.

Art. 2. Functiuni complementare admise ale unitatii

- Circulatii, parcaje, spatii verzi etc..

Capitolul 2 – Utilizare functionala a terenurilor din cadrul unitatilor si subunitatilor

Art. 3. Utilizari permise

- Circulatie rutiera / amenajarile specifice aferente: platforma cailor de circulatie, , lucrarile de sistematizare verticala, constructiile de arta inginereasca, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea si orientarea rutiera etc.
- Circulatie pietonala, velo, fasii de vegetatie, arbori de aliniament etc.
- Zone de infrastructura publica deservite de caile de comunicatie rutiera, statii de transport in comun, zone pentru colectarea deseurilor selective, etc
- Parcari publice auto sau de biciclete;
- Totemuri si elemente de signalistica publicitara;
- Accese spre parcelele riverane, intersectii cu trama stradala de interes locala.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 4. Utilizari permise cu conditii

- Pentru evenimente temporare destinate comunitatii se accepta publicitatea temporara.
- Echipamente edilitare cu conditia ca acestea sa fie integrate in amenajarea spatiului urban fara a periclita siguranta participantilor la trafic si fara sa ingradeasca circulatia libera a acestora.

Art. 5. Utilizari interzise

- Orice utilizari, altele decat cele admise la punctele anterioare.
- Cladiri de orice tip, cu exceptia celor mentionate anterior.

Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6. Orientarea fata de punctele cardinale

Nu este cazul.

Art. 7. Amplasarea fata de drumurile publice

Nu este cazul.

Art. 8. Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil

Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul.

Art. 10. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 11. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea fata de aliniament

Nu este cazul.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 13. Amplasarea in interiorul parcelei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Nu este cazul.

Capitolul 4 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 15. Accesuri carosabile

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora, aviz cu numarul DT2023-001014/15.06.2023.
- Solutia de accese, drumuri si parcuri se poate modifica numai in baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investitiei

Art. 16. Accesuri pietonale

- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spatiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale si trasee verzi existent sau propus la nivel de oras sau zona metropolitana. Deplasarea pietonala si velo va fi tratata cu prioritate in orice situatie in reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei;
- Se va asigura obligatoriu in conditii de siguranta accesibilitatea pentru toate categoriile de varsta, persoane cu dizabilitati si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea.
- Prin traseele pietonale si velo din intermediul spatiilor verzi se va urmarii conectarea acestora cu reseaua verde a orasului, respectiv a cvartalului studiat.

Capitolul 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 17. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- Toate caile de circulatie se vor racorda, pentru asigurarea utilitatilor necesare, la retelele edilitare publice. Extinderea retelelor edilitare publice care vor deservi investitia vor fi realizate si suportate conform Planului de actiuni;
- In interiorul culoarelor arterelor de circulatie pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, in conformitate cu cadrul normativ in vigoare.
- Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau a zonei inconjuratoare;
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv in interiorul culoarului arterelor de circulatie si conduse spre emisari sau canalizarea publica. Se interzice conducerea acestora in exterior, spre terenurile / parcelele invecinate.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



- Se permite modificarea tuturor solutiilor de echipare edilitara, respectiv de deviere/modificare a retelelor edilitare existente numai prin obtinerea avizelor tehnice specifice, in faze ulterioare de avizare ale proiectului.

Art. 18. Realizarea de retele tehnico-edilitare

- Toate costurile extinderii retelelor locale si bransarile vor fi realizate conform Planului de Actiuni.
- Racordurile se vor realiza de principiu, pana la obtinerea avizelor specifice in faze ulterioare ale proiectului, conform plansei U-04 - Reglementari- echiparea edilitara
- Se permite modificarea tuturor solutiilor de echipare edilitara, respectiv de deviere/modificare a retelelor edilitare existente numai prin obtinerea avizelor tehnice specifice, in faze ulterioare de avizare ale proiectului.

Art. 19. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz.

Capitolul 6 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art. 20. Parcelarea

Nu este cazul.

Art. 21. Inaltimea constructiilor si sistematizarea pe verticala

Nu este cazul

Art. 22. Aspectul exterior al constructiilor

Nu este cazul

Art. 23. Procentul de ocupare a terenului

Nu este cazul.

Capitolul 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Art. 24. Parcaje

- Stationarea autovehiculelor se poate organiza in pachete sau izolat doar in locurile special amenajate pentru acestea.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 25. Spatii verzi

- Amenajarea spatiilor verzi se va face respectand prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zone urbane.
- Se vor asigura plantatii de aliniament stradal.
- Este permisa amplasarea de echipamente tehnico-edilitare cu conditia de a fi integrate in amenajarea peisajera.
- Prin traseele pietonale si velo din intermediul spatiilor verzi se va urmarii conectarea acestora cu reseaua verde a orasului, respectiv a cvartalului studiat.

Art. 26. Imprejmuiri

Nu este cazul

Capitolul 8 – Reguli pentru spatiul public, spatiile verzi de aliniament stradal, spatii verzi aferente circulatiilor carosabile si mobilier urban

Art. 27. Reglementari pentru spatiul public

- Orice reglementare a spatiului public si utilizarii acestuia se va face in baza unui proiect complex, integrat si raportat la tesutul urban adiacent, precum si la sistemul major de spatii verzi si coridoare ecologice;
- Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiului verde aferent circulatiilor carosabile;
- Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa incheierea lucrarilor de constructie constand in plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisajere cu arbusti;
- Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a deseurilor. Acestea se vor depozita in zone special amenajate;
- Plantatiile rutiere trebuie sa tina cont obligatoriu de asigurarea vizibilitatii in trafic si drept urmare se vor proiecta odata cu drumurile;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu.

V. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

La baza stabilirii principiilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara avizat 2023;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zona studiata si zonele adiacente;



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



- asigurarea amplasamentelor si al amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce explicita prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Solutia urbanistica se va inscrie in prevederile “PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Timisoara” si se recomanda preluarea prevederilor si introducerea acestora in PUG, pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul intregii localitati.

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii PUZ-ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,
Specialist RUR:
Dipl. Arh. Radu D. Radoslav
Dipl.Arh. Oana Josan