



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://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**

**Plan Urbanistic Zonal - CENTRU DE CERCETARE, DEZVOLTARE SI  
PRODUCTIE- CU CORELARE SI MODIFICARE PLANURI URBANISTICE  
EXISTENTE SI DEFINIRE TERENURI NEREGLEMENTATE**

Municipiul Timisoara, intravilan, CF 445055, CF 453016, CF 453017, CF 442983, CF 421257, CF 449885



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timis: J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05694843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



## FOAIE DE CAPAT

**TITLUL P.U.Z.:** CENTRU DE CERCETARE, DEZVOLTARE SI PRODUCTIE-  
CU CORELARE SI MODIFICARE PLANURI URBANISTICE EXISTENTE SI  
DEFINIRE TERENURI NEREGLEMENTATE

**NUMAR PROIECT:** 2601.01.7

**DATA ELABORARE:** MARTIE 2023

**INITIATOR:** CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL

**PROIECTANT GEN:** SUBCONTROL SRL

**SPECIALIST RUR:** ARH. DIPL. RADU D. RADOSLAV (cat.D, E, F6, G5)



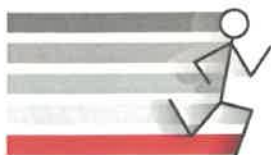
**SUBCONTROL s.r.l.**

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.	DISPOZITII GENERALE .....	5
1.	Rolul RLU .....	5
2.	Baza legală a elaborării.....	5
3.	Domeniul de aplicare .....	6
II.	Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.....	7
4.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	7
4.1	Terenuri agricole din extravilan.....	7
4.2	Terenuri agricole din intravilan .....	7
4.3	Suprafețe împădurite .....	7
4.4	Resursele subsolului .....	7
4.5	Resurse de apă și platforme meteorologice.....	7
4.6	Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate .....	7
4.7	Zone construite protejate .....	7
5.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....	7
5.1	Expunerea la riscuri naturale.....	7
5.2	Expunerea la riscuri tehnologice .....	7
5.3	Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri.....	7
5.4	Asigurarea echipării edilitare .....	7
5.5	Asigurarea compatibilității funcțiilor .....	8
5.6	Procentul de ocupare a terenului.....	8
5.7	Lucrări de utilitate publică.....	9
6.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.....	9
6.1	Orientarea față de punctele cardinale .....	9
6.2	Amplasarea față de drumurile publice .....	9
6.3	Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potential navigabile .....	10
6.4	Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi ferate CFR ..	10
6.5	Amplasarea față de aeroporturi.....	10

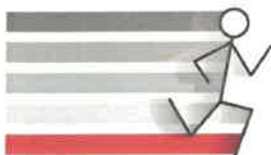


## SUBCONTROL s.r.l.

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



6.6	Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat.....	10
6.7	Amplasarea față de aliniament .....	10
6.8	Amplasarea în interiorul parcelei .....	10
7.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcărilor .....	11
7.1	Accesuri carosabile .....	11
7.2	Accesuri pietonale .....	11
8.	Reguli cu privire la echiparea edilitară .....	11
8.1	Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.....	11
8.2	Realizarea de rețele edilitare .....	13
8.3	Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.....	13
9.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .....	13
9.1	Parcelarea.....	13
9.2	Înălțimea construcțiilor .....	13
9.3	Aspectul exterior al construcțiilor .....	14
10.	Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi .....	14
10.1	Parcaje .....	14
10.2	Spații verzi și plantate .....	14
10.3	Împrejurimi.....	15
III.	Zonificare funcțională.....	15
11.	Unități și subunități funcționale .....	15
IV.	Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.....	15
12.	Ids – ZONĂ UNITAȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI SERVICII .....	15
13.	C – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE .....	21
V.	CONCLUZII .....	26



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://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. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integranta din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia in forma scrisa reglementările acestuia.

Prescripțiile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal.

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

Planul Urbanistic Zonal, împreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, odată cu aprobarea lor, in baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizații de Construire.

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

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament este structurat astfel:

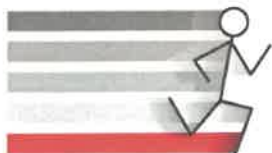
- Prescripții generale la nivelul zonei studiate;
- Prescripții specifice la nivelul zonelor funcționale propuse.

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in condițiile in care modificările nu contravin reglementarilor propuse la nivel funcțional pentru zona studiată si numai cu acordul beneficiarului si al proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului si al proiectantului general.

### 2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul 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 executării construcțiilor cu modificarile si completarile ulterioare;



## SUBCONTROL s.r.l.

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



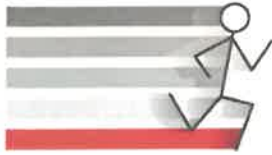
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea Locuintei nr. 114/1996, actualizata;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.994/2018 pentru modificarea si completarea Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014;
- 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:

- PUG al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002 (prelungit prin HCL nr.131/24.04.2017);
- Etapa 2 - PUG al Municipiului Timisoara - Concept general de dezvoltare urbana (Masterplan) 2012;
- Etapa 3 - PUG al Municipiului Timisoara – in curs de aprobare.
- PUZ aprobat prin HCL 504/2015 – extindere hala productie si birouri, extindere parcare publice ;
- PUZ aprobat prin HCL 271/2020 – construire cladiri birouri, hala productie, servicii, depozitare, hala logistica, parcare, pista testare, pasarela intre cladiri pe drum public.
- PUD aprobat prin HCL 616/19.02.2006;

### 3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se refera la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață totală de 147.653 mp, identificată prin CF 445055, CF 453016, CF 453017, CF 442983, CF 421257, CF 449885 – Timișoara. Recomandăm Consiliului Local Timișoara preluarea prevederilor și introducerea acestora în PUG, pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://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 BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

#### 4.1 Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

#### 4.2 Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

#### 4.3 Suprafețe împădurite

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat/reglementat.

#### 4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

#### 4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

#### 4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

#### 4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul. În zona studiată nu există zone construite protejate.

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

#### 5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

#### 5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

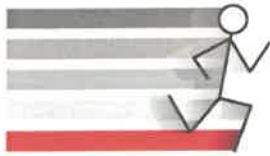
Nu este cazul de expunere la riscuri tehnologice.

#### 5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri

Nu este cazul.

#### 5.4 Asigurarea echipării edilitare

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambient.



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Municipiul Timișoara beneficiază de rețea locală de alimentare cu apă, rețea de canalizare ape uzate menajere, rețea de energie electrică și de gaze naturale.

### **5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 al prezentului Regulament.

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

- **Planuri urbanistice în curs de elaborare**

În vecinătate (parcele limitrofe estică PUZului)

- PUZ cu initiator Karl Heinz Dietrich International Exped SRL - hala logistica depozitare și servicii

În vecinătate (parcele limitrofe vestică PUZului)

- PUZ cu initiator Fundatia „Filantropia Timișoara” SRL – centru social-ortodox

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

În vecinătate există planuri urbanistice aprobate care impun câteva direcții de dezvoltare:

- PUD cu initiator Elbromplast SRL aprobat prin HCL 616/2006;
- PUZ cu initiator Bega Tehnomet SA aprobat prin HCL 9/2018;
- PUD cu initiator Izocon Grup SA aprobat prin HCL 533/2006;
- PUD cu initiator Echitron SRL aprobat prin HCL 225/2009;
- PUZ cu initiator SSI Schaefer SRL aprobat prin HCL 412/2011;

- **Planuri urbanistice aprobate anterior prin HCL pe terenul studiat**

Pe terenul studiat a existat un plan urbanistic aprobat ce urmează a fi suprascrise de actualul plan urbanistic:

- PUZ aprobat prin HCL 504/2015 – extindere hala productie și birouri, extindere parcare publice ;
- PUZ aprobat prin HCL 271/2020 – construire cladiri birouri, hala productie, servicii, depozitare, hala logistica, parcare, pista testare, pasarela între cladiri pe drum public.
- PUD aprobat prin HCL 616/19.02.2006;

- **Ridicarea topografică pentru zona studiată, în sistem topografic Stereo 70.**

### **5.6 Procentul de ocupare a terenului**

Specificațiile cu privire la POT sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament, conform planșei U03 – Reglementări urbanistice-zonificare.



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
 O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
 RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.360.-Lei



## **5.7 Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și rețelelor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor RGU.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute publică se face în condițiile art. 16 din RGU (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale, extinderii rețelei cu apă și canalizare, a zonei de protecție sanitară).

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament și planșa U05 – Proprietate asupra terenurilor.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT**

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament, precum și în cadrul planșei U03 Reglementări urbanistice – zonificare.

### **6.1 Orientarea față de punctele cardinale**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de Igiene și a recomandărilor privind modul de viață al populației (Ordinul nr. 994/2018).

### **6.2 Amplasarea față de drumurile publice**

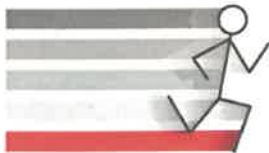
În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje;
- conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură ori alte instalații de acest gen.

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

În scopul asigurării calității spațiului public, al protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate al rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute mai sus, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.



**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



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

### **6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

### **6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi ferate CFR**

Nu este cazul.

### **6.5 Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

### **6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

### **6.7 Amplasarea față de aliniament**

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei Reglementări urbanistice aferentă PUZ, U03 – Reglementări urbanistice – zonificare.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Criterii de stabilire a regimului de aliniere:

- Regimul de construire;
- Regimul de aliniere dominant existent pe fiecare stradă;
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

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

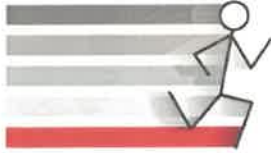
### **6.8 Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:

- Regimul de construire;
- Condițiile din Codul Civil;
- Reglementările de protecție la incendiu. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei;
- Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului;



**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  
RO28BRDE360SV0589484360D BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Criteriile se aplică cumulativ.

Construcțiile 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 parcurilor**

### **7.1 Accesuri carosabile**

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Conform acestei anexe, respectiv articolul 4.12 se precizează următoarele:

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendii, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și să fie păstrate libere în permanență.

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

Accesurile se pot identifica în planșa U03 – Reglementări urbanistice-zonificare aferentă PUZ.

### **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.

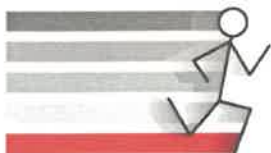
În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate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

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

Specificațiile 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 apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și a refacerii rezervei de incendiu pentru parcelele propuse pentru dezvoltare va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timișoara, rețea administrată AQUATIM s.a, conform avizului numărul 54160/07.04.2021.

Pentru alimentarea cu apă a consumatorilor din cele 2 parcele, se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă strădala pe Bulevardul Industriei și pe strada Magnus nou propusă.

### Canalizare ape uzate menajere

Canalizarea propusă în incintă se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara, rețea administrată AQUATIM s.a.

Paralel cu Bulevardul Industriei există un colector unitar de ape uzate din beton Dn 1200 mm. Pentru evacuarea debitelor de apă uzată și apă pluvială de la incinta nou propusă, se propune extinderea rețelei de canalizare astfel:

- pe drumul de acces nou propus, str. Magnus
- pe un tronson de drum de pe Bulevardul Industriei, care se va moderniza pentru realizarea accesului la str. Magnus, se va realiza o extindere a rețelei de canalizare în vederea preluării apelor pluviale de pe drum.

### Canalizare ape pluviale

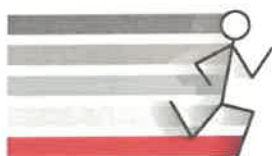
Apele de ploaie din cele 2 incinte sunt colectate de rețelele de canalizare pluvială îngropată, stocate în bazine de retenție și apoi descărcate controlat în canalizarea menajera din fiecare incinta în parte, de unde sunt evacuate în rețeaua strădala.

Pentru colectarea apelor pluviale din incintă sunt prevăzute două rețele independente pentru ape pluviale pure și impure.

Apele pure, considerate conventional curate, colectate de pe construcții sunt descărcate direct în bazinul de retenție, iar apele pluviale de pe platforme și drumuri, considerate impure sunt trecute prin separatoare de namol și hidrocarburi și apoi descărcate în bazinele de retenție.

### Rețele de energie electrică

În urma extinderii proprietății, în nordul terenului detinut inițial, beneficiarul dorește mutarea drumului de exploatare DE1549/5. Se propune ca linia electrică subterană de medie tensiune afectată să fie mutată pe limita de proprietate astfel încât să se permită întregirea terenului. Se vor respecta distanțele dintre liniile electrice și rețelele învecinate. Soluția definitivă va fi stabilită în studiul întocmit de ENEL DISTRIBUTIE BANAT pentru reglementarea rețelelor electrice existente, conform avizului numărul 10216977/ 18.10.2022.



**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  
RO26BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lej



### **Rețele de gaze naturale**

Pentru asigurarea debitului de gaze naturale necesar pentru actualul obiectiv se propune extinderea rețelei de gaze naturale de presiune medie montata subteran pe trama stradala a strazii Siemens cat si pe strada Magnus.

Solutia tehnica definitiva de alimentare cu gaze naturale se va stabili prin avizul tehnic de racordare eliberat de catre S.C. DELGAZ GRID Timisoara, in baza solicitarii scrise a consumatorului conform aviz numarul 213724732/ 03.02.2022.

### **Rețele de telecomunicații**

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicatii pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care ii va asigura cerintele conform temei

La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare ( PE 132-2003; I7-2011; NTE 007/08/00; P 118-1999 ).

## **8.2 Realizarea de rețele edilitare**

Toate costurile extinderii rețelelor locale și branșările vor fi suportate conf. Planului de Actiuni.

## **8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local, după caz.

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

### **9.1 Parcelarea**

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie sa respecte cumulativ condițiile prevăzute în RGU-Art.30, respectiv cele din HCJ 115/2008.

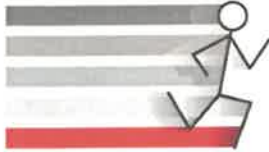
Sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiunilor pe parcela conform planșelor anexă la PUZ, ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații, parcări și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în anexă, în vederea asigurării funcțiunilor.

### **9.2 Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv al înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale din cadrul prezentului regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- Respectarea regulilor de compoziție architectural-urbanistică a zonei;



**SUBCONTROL s.r.l.**

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



Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă U03 – Reglementări urbanistice-zonificare.

### **9.3 Aspectul exterior al construcțiilor**

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

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

Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Se va acorda atenție parcelor de colț, în vederea obținerii unei imagini coerente.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

### **10.1 Parcaje**

Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă U03 – Reglementări urbanistice-zonificare.

### **10.2 Spații verzi și plantate**

Autorizația de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament, dar nu mai puțin de 20% din suprafața terenului reglementat. Procentul de 20 % reprezintă suprafața finală obținută după terminarea tuturor fazelor de investiție, indiferent de numărul acestora.

Spațiul verde reglementat va ocupa cel puțin zonele reglementate prin PUZ, conform planșei anexă U03 Reglementări urbanistice-zonificare.

Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă U03 – Reglementări urbanistice-zonale.



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



### 10.3 Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/Sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

## III.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale au fost stabilite în planșa de reglementări urbanistice – zonificare (planșa U03). Pentru integrarea în zona a construcțiilor se va ține seama de normele de igiena aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 2014.

### 11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei reglementate se propun următoarele subunități funcționale:

- Ids – Zonă unitati industriale, depozitare si servicii
- C – Căi de comunicare rutiera și amenajări aferente;

Zonificarea funcțională este detaliată în planșa U03 – Reglementări urbanistice-zonificare.

## IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### 12. Ids – ZONĂ UNITAȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI SERVICII

#### Capitolul 1 - Generalități

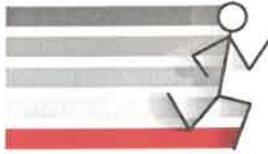
##### Art. 1 Zone și subzone funcționale

Ids – Zonă unitati industriale, depozitare si servicii

##### Art. 2 Caracterul zonei

Zona cu terenuri cu libere și cu construcții industriale și de depozitare, în intravilanul orasului, într-o zonă în plină expansiune de noi unități industriale și de servicii. Platforma Calea Buziasului a fost pentru mai multe decade una dintre platformele industriale cele mai importante ale orasului (inclusiv în domeniul Automotive).

În momentul de față pe teren se află construcții. Prin actualul PUZ se permite extinderea clădirilor existente și se propun clădiri, parcuri și circulații noi în incintă.



**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. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității**

- Cantină, vestiare, club etc. – exclusiv locuire;
- Funcțiuni comerciale de mici dimensiuni;
- Creșă, grădiniță, activități de tip after school etc.;
- Circulații, parcaje, spații verzi etc.
- Activități sportive și de recreere etc.

## **Capitolul 2 – Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților**

### **Art. 4 Utilizări permise**

- Producție industrială non-poluantă și depozitare aferentă procesului de producție, precum și activități complementare direct legate de funcția de bază;
- Administrative – birouri, sedii de companii etc
- Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- Sedii / puncte de lucru pentru întreprinderi ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial - administrativ, de depozitare, comerciale, de distribuție și desfășurare, logistică, de cercetare / proiectare etc.;
- Poli tehnologici, de cercetare și dezvoltare etc.;
- Formare profesională;
- Echipamente și elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare;
- Echipamente energie regenerabilă (sisteme și panouri fotovoltaice, panouri solare etc.);
- Garaje publice sau private subterane și supraterane în clădiri dedicate și parcaje;
- Construcții reprezentând sisteme de panouri fotovoltaice/solare.
- Servicii de tip afterschool, grădiniță etc.
- Servicii de tip HORECA, etc.
- Activități sportive și de recreere etc.
- Totemuri și elemente de signalistică publicitară.

### **Art. 5 Utilizări permise cu condiții**

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

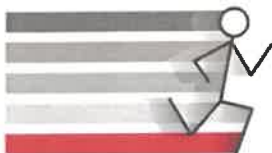
### **Art. 6 Utilizări interzise**

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

## **Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### **Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale**



**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



Nu este cazul.

#### **Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii.

#### **Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil**

Nu este cazul.

#### **Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR**

Nu este cazul.

#### **Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

#### **Art. 12 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.

#### **Art. 13 Amplasarea față de aliniament**

- Toate clădirile vor respecta limita de implantare a construcțiilor specificată în planșa anexa nr. U03 Reglementări urbanistice - zonificare .
- Se va respecta o distanța minimă egală cu înălțimea la atic fata de aliniamentul de pe cealaltă parte a frontului stradal al viitoarei strazi Magnus.

#### **Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei**

- Amplasarea clădirilor se va face în concordanță cu OMS nr. 119 / 2014;
- Toate clădirile vor respecta limita de implantare a construcțiilor specificată în planșa anexa nr. U03 Reglementări urbanistice - zonificare .

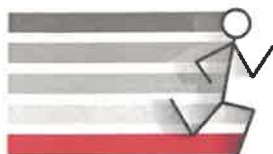
#### **Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

- Retragerile față de limitele de proprietate se vor face în conformitate cu planșa anexă U03 Reglementări urbanistice – zonificare.

### **Capitolul 4 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art. 16 Accesuri carosabile**

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform planșa anexă U03 Reglementări urbanistice – zonificare si a legislatiei in vigoare.
- Se vor asigura accesuri carosabil având o lățime de minim 4m.



**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



- Accesurile carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.
- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, inclusiv în parcaje colective subterane/supraterane.

#### **Art. 17 Accesuri pietonale**

- Se vor asigura accesuri pietonale directe în interiorul parcelelor.
- Accesurile se vor asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea.

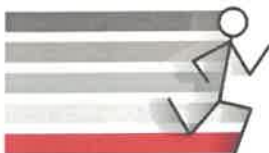
### **Capitolul 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- Construcțiile se vor racorda obligatoriu la toate utilitățile asigurate prin rețelele edilitare publice, cu excepția celei de gaze naturale, care nu este obligatorie.
- Toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice. Extinderea rețelilor edilitare publice care vor deserve investiția vor fi realizate și suportate conform Planului de acțiuni;
- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau a zonei înconjurătoare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine;
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.
- În zona verde de aliniament sunt permise amplasarea de instalații și echipamente edilitare, post de transformare, etc.;
- Se recomandă utilizarea de surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor.

#### **Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

- Costurile extinderii rețelilor locale și branșările se vor realiza conform Planului de Acțiune.
- Se permite modificarea tuturor soluțiilor de echipare edilitară, respectiv de deviere/modificare a rețelilor edilitare existente numai prin obținerea avizelor tehnice specifice, în faze ulterioare de avizare ale proiectului.
- Performanța energetică:
  - Se va respecta legislația în vigoare.



**SUBCONTROL S.r.l.**

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



## Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local, după caz.

## Capitolul 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

### Art. 21 Parcelarea

- Ansamblul se poate realiza în etape, astfel sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor în etape, în condițiile respectării prevederilor legale aplicabile;
- Se admite comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activitatilor existente.
- Zona verde se va calcula la suprafața totală reglementată prin prezentul plan urbanistic și poate fi amenajata etapizat. Suma lor trebuie să reprezinte minim 20% din suprafața total reglementată.

### Art. 22 Înălțimea construcțiilor

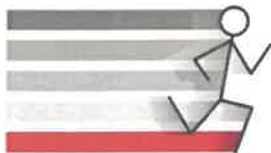
- Conform planșei anexă U03 – Reglementări urbanistice – zonificare:
- Regimul de inaltime maxim admis S+P+5E, cu prevederea diferentiata a inaltimei maxime admise dupa cum urmeaza:
  - H.max =25.0 m, respectiv H.max.cornisa = 23.0 m - pentru CF 445055, și teren rezultat în urma relocării parțiale a DE 1549/5;
  - H.max. = 45.0 m, respectiv H.max.cornisa = 45.0 m (doar în cazul clădirilor de depozitare operate automat) - pentru CF 442983, CF 442988, CF 421257, CF 453016, CF 453017 (ultimele două provenind din dezmembrarea imobilului initial înscris în C.F. nr. 449885/ Timișoara cu nr. cad. 449885). Se va respecta o distanța minimă egală cu înălțimea la atic fata de aliniamentul de pe cealaltă parte a frontului stradal al viitoarei strazi Magnus.

### Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

- Arhitectura cladirilor va exprima caracterul programului si se va subordona nevoii de incadrare in peisajul format de cadrul natural si asezari urbane existente.

### Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

- Procent maxim admis de ocupare a terenului: P.O.T = 70%.  
 În cazul în care parcela este parțial afectată de o infrastructură de utilitate publică (infrastructura de mobilitate, ecologică, edilitară sau social-culturală), iar porțiunea de teren afectată a fost achiziționată/expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată



**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



- Coeficient maxim admis de utilizare a terenului: C.U.T. = 2.  
În cazul în care parcela este parțial afectată de o infrastructură de utilitate publică (infrastructura de mobilitate, ecologică, edilitară sau social-culturală), iar porțiunea de teren afectată a fost achiziționată/expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

## **Capitolul 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

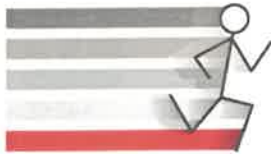
### **Art. 25 Parcaje**

- La autorizarea executării construcțiilor, se va avea în vedere obligativitatea asigurării unui număr minim de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- Electromobilitate:
  - Se va respecta legislația în vigoare.

### **Art. 26 Spații verzi**

**Amenajarea spațiilor verzi se va face respectând prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zone urbane.**

- Se vor asigura spații verzi amenajate reprezentând minim 20% din suprafața parcelei, din care minim 15% trebuie să fie spații verzi pe sol natural.
- Se permite realizarea etapizată a spațiilor verzi cu condiția ca la finalizarea întregii investiții aferente terenului reglementat, suprafața cumulată a tuturor spațiilor verzi să fie minim 20% din suprafața reglementată, indiferent de câte faze/etape de execuție vor fi.
- Spațiile verzi vor avea minim 1m grosime de strat de pământ vegetal.
- Se propune o zonă verde de aliniament față de strada Magnus cu o lățime min. de 10 m.
- Se vor asigura plantații de aliniament stradal.
- Sunt permise amenajări de: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, edicule, componente ale amenajării peisagere, spații pentru administrare și întreținere, foișoare etc.
- Sunt permise amplasarea de elemente publicitare în zona verde amenajată în incintă.
- Este permisă amplasarea de echipamente tehnico-edilitare cu condiția de a fi integrate în amenajarea peisageră; acestea vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau a zonei înconjurătoare;
- Este permisă amenajarea de parcaje subterane sau alte construcții subterane și în zone verzi, cu condiția de a fi integrate în amenajarea peisageră; acestea vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau a zonei înconjurătoare;
- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.
- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.



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. 27 Împrejmuiri

- Se recomanda ca imprejmuirile spre spatiul public sa aiba un soclu opac cu inaltimea de max.60 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar care sa permita vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei;
- Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 3,00 m.
- Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

## Capitolul 8 – Reguli pentru spațiul public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban

### Art. 28 Reglementări pentru spațiul public

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 P.U.G. și a reglementărilor de mai jos.
  - Se prevede conectarea la rețeaua de Coridoare Ecologice prin prelungirea perdelei verzi de-a lungul HCN aflat la sudul proprietatii Continental Automotive.
  - Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice;
  - Obligatoriu orice proiect de restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zona metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parării, organizarea mobilierului urban și a vegetației;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din intregul ansamblu.

## 13. C – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

### Capitolul 1 - Generalități

#### Art. 1 Zone și subzone funcționale

C – Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Cp- Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente in – teren liber accesibil, neingradit, aflat in zona de Sud a terenului reglementat



**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. 2 Caracterul zonei**

Cuprinde infrastructura de mobilitate rutieră, velo și pietonală propusă să deservească terenul reglementat pentru realizarea acceselor și a conexiunilor cu rețeaua de transport a Municipiului Timișoara.

## **Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității**

Circulații, parcaje, spații verzi etc.

## **Capitolul 2 – Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților**

### **Art. 4 Utilizări permise**

- Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- Circulație pietonală, velo, fâșii de vegetație, arbori de aliniament etc.
- Zone de infrastructura publică deservite de căile de comunicație rutieră, stații de transport în comun, zone pentru colectarea deșeurilor selective, etc
- Parcări publice auto sau de biciclete
- Totemuri și elemente de signalistică publicitară.

### **Art. 5 Utilizări permise cu condiții**

- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.
- Echipamente edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate în amenajarea spațiului urban fără a periclita siguranța participanților la trafic și fără să îngreădească circulația liberă a acestora.

### **Art. 6 Utilizări interzise**

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Clădiri de orice tip, cu excepția celor menționate anterior

## **Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

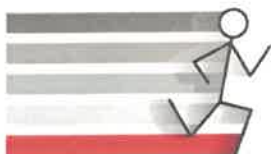
#### **Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale**

Nu este cazul

#### **Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice**

Nu este cazul

#### **Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil**



**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



Nu este cazul

**Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR**

Nu este cazul

**Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul

**Art. 12 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul

**Art. 13 Amplasarea față de aliniament**

Nu este cazul

**Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei**

Nu este cazul

**Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

Nu este cazul

**Capitolul 4 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art. 16 Accesuri carosabile**

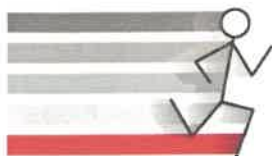
- Orice acces la drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.
- Soluția de accese, drumuri și parcări se poate modifica numai în baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investiției

**Art. 17 Accesuri pietonale**

- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zona metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parării, organizarea mobilierului urban și a vegetației;
- Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea.
- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.

**Capitolul 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

**Art. 18 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- J35/829/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



- Toate căile de circulație se vor racorda, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice. Extinderea rețelelor edilitare publice care vor deservi investiția vor fi realizate și suportate conform Planului de acțiuni;
- În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare.
- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau a zonei înconjurătoare;
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.
- Se permite modificarea tuturor soluțiilor de echipare edilitară, respectiv de deviere/modificare a rețelelor edilitare existente numai prin obținerea avizelor tehnice specifice, în faze ulterioare de avizare ale proiectului.

#### **Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

- Toate costurile extinderii rețelelor locale și branșările vor fi suportate conform Planului de acțiune.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectului, conform planșei U04 - Reglementări- echiparea edilitară
- Se permite modificarea tuturor soluțiilor de echipare edilitară, respectiv de deviere/modificare a rețelelor edilitare existente numai prin obținerea avizelor tehnice specifice, în faze ulterioare de avizare ale proiectului.

#### **Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local, după caz.

### **Capitolul 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

#### **Art. 21 Parcelarea**

- Nu este cazul

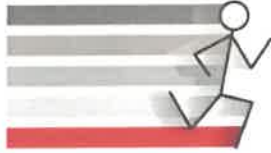
#### **Art. 22 Înălțimea construcțiilor**

- Nu este cazul

#### **Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu este cazul

#### **Art. 24 Procentul de ocupare a terenului**



**SUBCONTROL s.r.l.**

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



- Nu este cazul

## **Capitolul 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii**

### **Art. 25 Parcaje**

- Staționarea autovehiculelor se poate organiza în pachete sau izolat doar în locurile special amenajate pentru acestea.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor în vigoare.
- Parcajele se vor realiza etapizat, în funcție de etapele de dezvoltare ale investiției. Se acceptă realizarea de parcaje provizorii, în vederea recepționării fiecărui imobil și funcționării fiecăruia în parte, anterior finalizării întregului ansamblu.
- Se vor integra parcaje pentru persoane cu dizabilități, conform calculului necesarului de parcaje.

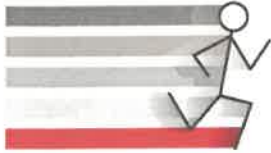
### **Art. 26 Spații verzi**

- Pe ansamblul întregului UTR, spațiile verzi organizate pe solul natural și pe terase înierbate vor ocupa minimum 20% din suprafața totală reglementată prin prezenta documentație și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă.
- Se permite realizarea etapizată a spațiilor verzi cu condiția ca la finalizarea întregii investiții aferente terenului reglementat, suprafața cumulată a tuturor spațiilor verzi să fie minim 20% din suprafața reglementată, indiferent de câte faze/etape de execuție vor fi.
- În partea de Sud a terenului reglementat, zona de spații verzi amenajate cu o latime de 9.0 m este liber accesibilă și neingradită conf. Plansei anexă U03 Reglementări urbanistice – zonificare.
- Sunt permise amenajări de: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru odihnă, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere.
- Este permisă amplasarea de echipamente tehnico-edilitare cu condiția de a fi integrate în amenajarea peisajeră.
- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat

### **Art. 27 Împrejurii**

- Nu este cazul.

## **Capitolul 8 – Reguli pentru spațiu public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban**



**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. 28 Reglementări pentru spațiul public

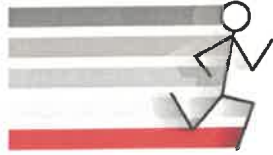
- În partea de Sud a terenului reglementat, zona de spații amenajate – zone spații verzi și cai de comunicație rutieră și amenajări aferente cu o lățime de 10.0 m este liber accesibilă și neîngradită conf. Planșei anexă U03 Reglementări urbanistice – zonificare.
- Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice;
- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile;
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști;
- Se interzice folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a deșeurilor. Acestea se vor depozita în zone special amenajate;
- Plantațiile rutiere trebuie să țină cont obligatoriu de asigurarea vizibilității în trafic și drept urmare se vor proiecta odată cu drumurile;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu;

## V.CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara (aflat în curs de avizare),
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și al amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce explicitază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.



**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



Soluția urbanistică se va înscrie în prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Timișoara și se recomandă preluarea prevederilor și introducerea acestora în PUG, pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,

Specialist RUR: Dipl. Arh. Radu D. Radoslav

Dipl.Arh. Andreea Munteanu

