

- VOLUMUL 2 - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Cap. 1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate.

Limita zonei studiate este figurată în planșa *U03 Reglementări urbanistice*.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza zonificării s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **“P.U.Z. Extindere zonă urbanizată prin PUZ aprobat prin HCL 535/2019 cu circulație auto și spații verzi”**, Timișoara, CF nr. 444384, Nr. cad. 444384 (Nr. top. vechi A1228/1/1/a), zona Calea Șagului;

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, actualizată.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele

- măsurile pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (modificată);
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/16 iulie 1996;
 - Ordin nr. 233/2006 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
 - Legea administrației publice locale nr. 215/2001 (republicată);
 - Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 255/2010;
 - Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
 - Legea privind protecția mediului nr. 219/2019;
 - Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
 - Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
 - Codul Civil;
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Regulamentul Local de Urbanism are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012.
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023.

Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.

Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "**Extindere zonă urbanizată prin PUZ aprobat prin HCL 535/2019 cu circulație auto și spații verzi**", elaborat pe parcela cu nr. cad 444384, extravilan Timișoara, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Timișoara pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, în suprafață totală de 12.800mp, identificată prin C.F. nr. 444384 - Timișoara.

Prevederile P.U.Z.-ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Timișoara preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

Cap. 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Art. 1. Resursele subsolului

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

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

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

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

Art. 2. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (Legea 107/1996, art. 15, alin.1).

Pentru protecția resurselor de apă, se interzic (Legea 107/1996, art. 16):

- punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
- realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;
- evacuarea de ape uzate în lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;

- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape uzate, neepurate sau epurate necorespunzător;
- aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase;

Lucrările de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (Legea 107/1996, art. 20, alin. 3).

Art. 3. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării eventualelor construcții edilitare, supraterane vor fi realizate din materiale în culori naturale, urmărindu-se integrarea în peisajul natural existent.

Consiliul Județean Timiș va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Art. 4. Zonele construite protejate

Autorizarea executării eventualelor construcții, ulterior datei la care se elaborează prezenta documentație, în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

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

Art. 5. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel de va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G. nr. 766/1997 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

Art. 6. Expunerea la riscuri naturale

Construcțiile se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.).

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

Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

Art. 7. Expunerea la riscuri tehnologice

Construcțiile se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice LEA 220kV, LEA 110kV, LEA 20kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare, etc.). Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale lucrărilor edilitare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă.

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

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

Art. 8. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/25.07/1997.

Art. 9. Expunere la riscuri armate

Autoritățile administrației publice, instituțiile publice, operatorii economici și proprietarii de imobile au obligația să prevadă în planurile de investiții și să realizeze adăposturi de protecție civilă (Legea 481/2004, art. 45, alin.2).

Categoriile de construcții la care este obligatorie realizarea de adăposturi publice de protecție civilă, precum și adăposturile care se amenajează ca puncte de comandă este cuprinsă în HG 862/2016.

Art. 10. Asigurarea echipării edilitare

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

Autorizarea lucrărilor de construcții poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin

contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele edilitare existente (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică), în sistem centralizat sau în sistem individual.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, necesare funcționării coerente a zonei.

Art. 11. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Funcțiunea propusă prin prezenta documentație va deservi funcțiunea de depozitare, logistică și producție nepoluantă de pe parcela vecină.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. 4.3. a prezentului Regulament.

Art. 12. Procentul de ocupare a terenului

În sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului, care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001, anexa nr. 2).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului cu construcții să nu depășească: **POT_{max} = 55%** din suprafața terenului. În eventualitatea unificării terenului cu parcelele vecine, procentul de ocupare se va raporta la întreaga suprafață de teren rezultată în urma unificării.

Art. 13. Coeficientul de utilizare a terenului

În sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor

neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001, anexa nr. 2).

Coeficientul de utilizare a terenului este: **CUT_{max} = 2,20**. În eventualitatea unificării terenului cu parcelele vecine, coeficientul de utilizare a terenului se va raporta la întreaga suprafață de teren rezultată în urma unificării.

Art. 14. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara și/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se poate face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească (Legea 33/1994, republicată).

Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau de interes local (Legea 33/1994, republicată).

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională (Legea 33/1994, republicată).

Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (Legea 255/2010, art. 2):

- lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrările necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare;
- lucrările din domeniul gospodăririi apelor, instalațiile de determinare automată a calității apei, stațiile de pompare;
- lucrările de interes național de dezvoltare a producerii, transportului și distribuției de energie electrică și gaze naturale;

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 15. Orientarea față de punctele cardinale

Pentru construcțiile cu caracter edilitar supraterane se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Pentru dotările sportive, se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism HG 525/1996, Anexa 3, alin. 3.7.

Art. 16. Amplasarea față de drumuri publice

Se va respecta art. 18 din Regulamentul General de Urbanism HG 525/1996 cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

Art. 17. Amplasarea față de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea construcțiilor supraterane cu caracter edilitar față de aliniamentul străzilor se va face respectând zona de implantare propusă în planșa *U03 Reglementări urbanistice*, respectiv o retragere de 145m din aliniament.

Art. 18. Amplasarea în interiorul parcelei, amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

Clădirile propuse se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare, respectând o retragere de 6m față de limita sud-vestică și 12m față de Hcn 1228/2. Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții: împrejmuiri, casă de poartă, totemuri, instalații de iluminat, instalații edilitare, circulații carosabile, pietonale, parcaje.

În cazul construirii unor corpuri individuale, înscrise în conturul limitei de implantare, se va păstra între clădiri o distanță minimă egală cu înălțimea corpurilor.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 19. Accesuri carosabile

- Terenul pentru care se elaborează prezentul regulament poate fi utilizat în scopul propus numai împreună cu parcela de teren alăturată pentru care se realizează extinderea documentației PUZ. Acestea vor funcționa ca un ansamblu, accesul carosabil va fi pe parcela vecină pe latura sud-vestică, iar drumul de incintă al fabricii existente de pe parcela vecină pe latura sud-vestică va traversa parțial terenul din prezenta documentație.
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă;
- Drumurile interioare create vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/ 1998;

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde;
- Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu accese pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Art. 20. Accesuri pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în construcții și până la amenajările de orice fel;
- În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri, finisaje sau signalistică.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 21. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică. În cazul de față, datorită faptului că terenul va fi utilizat pentru a deservi necesitățile fabricii de pe parcela vecină, rețelele edilitare vor fi extinse de pe parcela vecină și nu va fi nevoie de un racord separat pentru terenul studiat;
- Pentru echiparea construcțiilor propuse prin prezentul proiect P.U.Z., se vor realiza extinderi la rețelele tehnico-edilitare existente pe parcela vecină (în cazul în care construcțiile edilitare propuse vor deservi fabrica de pe parcela vecină) sau branșamente noi de la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețelele tehnico-edilitare publice aflate pe terenuri domeniu public, se suportă în întregime de către investitori.

Art. 22. Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, și se vor cumula cu extinderile propuse pe parcela vecină;
- Se recomandă ca toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran;
- 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 construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul acestora se vor realiza subteran.

Art. 23. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului.

Art. 24. Alimentare cu apă, canal

- Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin extinderea rețelelor de la parcela vecină sau branșarea la rețeaua de alimentare, respectiv la canalizarea publică existentă, după caz;
- Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare;
- În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extinderi, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canal, furnizat de către S.C. Aquatim S.A.

Art. 25. Alimentare cu energie termică

- Propunerea de mobilare din prezentul proiect nu prevede construcții pentru care să fie necesară alimentarea cu energie termică. În eventualitatea în care se propun construcții noi pentru care este necesară alimentarea cu energie termică, se propune rezolvarea acesteia prin centrală termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Art. 26. Rețea de gaze naturale

- Nu există rețea de gaze naturale în zonă;

Art. 27. Alimentarea cu energie electrică

- Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin extindere de la rețeaua prezentă pe parcela vecină.

Art. 28. Telecomunicații

- Pentru unitățile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor unități.

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

Art. 29. Dezmembrări, unificări, operațiuni de parcelare

- Parcela studiată se poate unifica cu parcela/parcelele vecine. Ulterior, acestea pot suporta dezmembrări/unificări, cu condiția respectării prevederilor

Regulamentului General de Urbanism sau a prezentului Regulament Local de urbanism;

- În cazul eventualelor dezmembrări, indicii urbanistici se vor raporta global, la suprafața inițială a terenului reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal;
- Unificarea terenurilor este permisă numai în cazul în care indicii urbanistici reglementați sunt identici pe parcelele ce se doresc a fi unificate;
- În cazul eventualelor unificări, indicii urbanistici se vor raporta global, la suprafața totală rezultată în urma unificării;

Art. 30. Înălțimea construcțiilor

- Regimul maxim de înălțime a construcțiilor este (S)+P, cu înălțimea maximă a construcțiilor de 12m.
- Se admit înălțimi punctuale mai mari decât 12m în cazul amplasării de totemuri de semnalizare, instalații de iluminat pentru eventualele amenajări sportive, permise conform prezentului Regulament Local de urbanism.

Art. 31. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu depreciază aspectul general al zonei. Se recomandă integrarea construcțiilor edilitare supraterrane în peisajul existent, folosind materiale naturale.

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

Art. 32. Parcaje

- Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate;
- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, respectiv în interiorul parcelei. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, de numărul de utilizatori;
- În cazul în care terenul se va unifica cu parcela vecină, necesarul de parcaje se va corela cu situația rezultată.

Art. 33. Spații verzi și plantate

- Este obligatorie amenajarea și plantarea unei suprafețe echivalentă cu minim 25% din suprafața terenului, zonă destinată spațiului verde;
- Este recomandată amenajarea și plantarea cu arbori a suprafețelor libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale (câte un arbore la fiecare 500mp de suprafață liberă);
- Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pe spațiile verzi din cadrul parcelei: spații verzi amenajate, spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție, accese pietonale și carosabile, împrejurimi,

mobilier urban, amenajări peisagere, amenajări și dotări pentru odihnă și sport sau alte activități în aer liber compatibile, cabine poartă, edicule, etc.;

- se prevede o fâșie de zonă verde cu rol de culoar ecologic, cu o lățime de 10m de-a lungul canalului Hcn 1228/2.

Art. 34. Împrejmuiri

- În cazul realizării unor împrejmuiri, înălțimea admisă față de drumurile publice este de maximum 2,00m de la nivelul trotuarului (terenului), iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,20m. Împrejmuirile se vor realiza din materiale transparente.
- Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă, spre drumurile publice, respectiv spre culoarul ecologic.
- Pe laturile vecine cu culoarul ecologic nu se admit materiale opace de tipul panourilor din beton.
- Nu se va împrejmuia terenul pe latura sud-vestică spre parcela vecină, cu fabrica.
- Nu se permite împrejmuirea zonei de protecție a canalului Hcn 1228/2, pe porțiunea cu lățime de 2m.
- În cazuri bine justificate, se acceptă garduri pline (din considerente fonice).

Cap. 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Art. 35. Zone și subzone funcționale

Zona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zonă de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi, etc.) (anexa la Legea 350/2001).

Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

Teritoriul zonei studiate este compus din următoarele zone funcționale:

- a) Zonă pentru echipare tehnico-edilitară, circulații interioare, spații verzi (Lot 1)
 - subzonă echipare tehnico-edilitară și circulații interioare
 - subzonă spații verzi
- b) Zonă pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente (Lot 2)

Cap. 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară, circulații interioare, spații verzi

- Lot 1 -

Art. 36. Utilizări permise:

- construcții și instalații tehnico-edilitare (stații de pompare, rezervoare, bazine de retenție, grup electrogen, post de transformare, etc.);
- rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală;
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei;
- spații verzi amenajate, plantații de protecție, amenajări peisagere;
- mobilier urban specific;
- accese carosabile, pietonale;
- spații verzi și de agrement, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)
- construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere;
- pentru zonele verzi, respectiv culoar ecologic 10m, utilizările permise sunt:
 - spații verzi amenajate;
 - spații verzi și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție;
 - mobilier urban specific, amenajări peisagere de orice fel;
 - construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei;
 - pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)
 - alei pietonale, mobilier urban,
 - amenajări pentru sport, joc și odihnă;
 - construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică;
 - grupuri sanitare;
 - spații pentru întreținere;

Art. 37. Utilizări permise cu condiții

- nu este cazul

Art. 38. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

Art. 39. Interdicții definitive de construire:

Sunt interzise următoarele funcțiuni:

- construcții de locuințe;
- amplasarea funcțiunii de depozitare de deșeuri, cu excepția celor special amenajate necesare spațiilor de producție, depozitare, logistică din vecinătate;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane și depozite de deșeuri;
- adiacent canalului Hcn 1228/2 se instituie interdicție de construire pe o distanță de 2m, cu rol de protecție a acestuia.

C - Zonă pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente

- Lot 2 -

Art. 40. Utilizări permise:

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, piste pentru bicicliști, spații verzi, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapete de protecție, plantații de protecție);
- mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la parcele din domeniul public;
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei, subterane sau supraterane;

Art. 41. Utilizări interzise:

- orice utilizări, altele decât cele admise la articolul anterior.

Cap. 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr. 2 la Legea 350/2001).

Teritoriul zonei studiate este cuprins într-o singură Unitate Teritorială de Referință. În cadrul PUG aprobat prin HCL 457/2023, aceasta se înscrie în UTR TDA: Terenuri cu destinație agricolă – arabil, pășuni, fânețe – extravilan.

Cap. 6. DISPOZIȚII FINALE

Art. 42. Procesele de aprobare și autorizare

- Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile Legii 50/1991, în cazul în care legea

- nu dispune altfel (Legea 50/1991, art.1, alin. 1);
- Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii (Legea 50/1991, art.2, alin. 2);
 - Se pot executa fără autorizație de construcție lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, prevăzute la art.11 din Legea 50/1991. În condițiile legii, nu se emit autorizații provizorii (L 50/1991, art.7, alin. 11);
 - Pentru obținerea unor construcții de calitate corespunzătoare sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor (deci și în procesul de autorizare) a următoarelor cerințe esențiale:
 - a) rezistență mecanică și stabilitate;
 - b) securitate la incendiu;
 - c) igienă, sănătate și mediu;
 - d) siguranța în exploatare;
 - e) protecție împotriva zgomotului;
 - f) economie de energie și izolare termică; (Legea 10/1995, art. 5)
 - Nivelul și cerințele esențiale de calitate se vor stabili de către proiectanți și investitori pentru fiecare obiectiv în parte, conform reglementărilor în vigoare.
 - Verificarea proiectelor pentru execuția construcțiilor, în ceea ce privește respectarea reglementărilor tehnice referitoare la cerințele esențiale de calitate, se va face numai de către specialiștii verificali de proiecte atestați, alții decât specialiștii elaboratori ai proiectelor (Legea 10/1995, art. 13, alin. 1);
 - Este interzisă autorizarea obiectivelor ce nu se înscriu în nivelul și cerințele esențiale de calitate minime, prevăzute în reglementările în vigoare, și/sau neverificate în condițiile aliniatului precedent.

Art. 43. Detalieri prin planuri urbanistice de detaliu

- Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate (Legea 350/2001, art. 48, alin. 1);
- Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitecturală volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice (Legea 350/2001, art. 48, alin. 2);
- Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic zonal (Legea 350/2001, art. 48, alin. 3);
- Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în

legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire (Legea 350/2001, art. 56).

Art. 44. Modificări ale Planului urbanistic zonal

- Prezentul Regulament local de urbanism poate fi modificat doar prin aceeași procedură ca în cazul aprobării sale inițiale, împreună cu Planul urbanistic zonal;
- În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentației de urbanism aprobate sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:
 - să respingă cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate, în mod justificat;
 - să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;

Art. 45. Litigii

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

Cap. 7. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

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

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

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

Întocmit,
arh. Paula Candroi



Specialist RUR,
arh. Răzvan Negrișanu

