

- 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 de Reglementări a PUZ-ului.

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. - “Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare”**, întocmit pentru terenul situat în Timișoara, jud. Timiș, str. Calea Șagului, nr. 150, identificat prin CF 439066.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile legislației în vigoare la data elaborării prezentei documentații.

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 măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (modificată);

- 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;

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 ” **Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare**”, elaborat pentru terenul identificat prin CF 439066, intravilan 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 a prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din intravilanul Timișoarei, în suprafață totală de 34.528mp.

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

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 construcțiilor 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 Turismului.

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

Art. 5. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se 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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

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 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. Intabularea construcțiilor va putea fi realizată numai după racordarea acestora la rețelele edilitare existente.

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;

În situația în care loturile reglementate prin prezenta documentație vor fi parcelate (respectând condițiile art. 29 din prezentul regulament), extinderile și bransamentele de rețele se pot realiza etapizat, pentru fiecare parcelă în parte, în funcție de necesități.

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.

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare (OMS 119/2014, art. 4):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor;

Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare.

Art. 11. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în capitolul 6 al 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, scăriilor 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} = 60%**

Art. 13. Coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizată în prevederile specifice din aliniamentele de mai jos.

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_{maxim} = 1,80**

Art. 14. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în Planul Urbanistic General al localității 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

Nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

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.

Amplasarea corpurilor de clădire față de drumurile publice se va realiza în conformitate cu planșa de Reglementări Urbanistice aferentă PUZ.

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 față de aliniamentul străzilor se va face conform aliniamentului propus în Planșa de Reglementări Urbanistice aferentă PUZ.

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

În cadrul zonelor reglementate, clădirile se vor amplasa respectând retragerea de **5,00 m** față de aliniament.

Pentru lotul 1, aliniamentul față de strada nou creată cu profil de 20m, se suprapune cu zona de protecție a liniei LEA. Aliniamentul stradal pentru această latură va respecta zona de protecție a liniei LEA, conform planșei de Reglementări.

Spațiul de retragere față de aliniament va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carport-uri, împrejmuiri, aparate de intrare, rampe de acces în subsol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, cu excepția zonei de protecție a liniei LEA din cadrul lotului 1.

Este permisă depășirea limitelor de implantare cu balcoane cu condiția respectării prevederilor codului civil și HG 525/1996.

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

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare conform planșei Reglementări urbanistice aferentă PUZ.

Retragerea față de limitele laterale ale parcelelor este de 3,00m.

Nu se admit calcane spre vecini.

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.

În cazul parcelărilor se vor respecta retragerile obligatorii față de fundul parcelei prevăzute în planșa de reglementări urbanistice, iar retragerile laterale între parcelele rezultate în urma dezmembrării vor fi de minim 3,00m.

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** se va face respectând condițiile:

Retragerea minimă față de limita posterioară a parcelelor va fi de minim 6,00m, conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă PUZ.

- **Amplasarea mai multor corpuri de clădiri pe aceeași parcelă** se va face respectând condițiile:

Corpurile de clădiri se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare conform



planșei Reglementări urbanistice aferentă PUZ, cu condiția ca prin înălțimea și volumetria lor să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii principale din aliniament sau al străzii.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 19. Accesuri carosabile

- Se va asigura obligatoriu minim 1 acces carosabil pe parcelă;
- În situația în care loturile reglementate prin prezenta documentație vor fi parcelate (respectând condițiile art. 29 din prezentul regulament), extinderea drumului de acces până în dreptul parcelei rezultate se poate realiza etapizat, pentru fiecare parcelă în parte, în funcție de necesități.
- Accesurile propuse în planșele de Reglementări și Mobilare nu sunt fixe, ele pot fi amplasate în orice poziție pe laturile parcelelor spre domeniul public, în funcție de necesități și vor fi configurate și avizate în baza unui proiect întocmit de inginer de specialitate și avizat de forurile de specialitate din cadrul UAT-ului
- 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 accesurilor 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 accesuri 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

- Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădiri;
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării accesurilor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în construcții și până la amenajările de orice fel;
- În cazul în care accesurile pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică;
- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- Este permis ca două parcele alăturate din cadrul aceleiași zone funcționale să folosească accesurile pietonale în comun, acolo unde este cazul, în baza unei servituți de trecere;
- Pentru amenajările pietonale și aleile semicarosabile se recomandă utilizarea stratificărilor permeabile;

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;
- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel: beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta nu are capacitatea necesară (dacă e cazul);
- Pentru echiparea construcțiilor propuse prin prezentul proiect P.U.Z., se vor realiza branșamente la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă sau branșamente la extinderile de rețele tehnico-edilitare propuse;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețelele tehnico-edilitare publice aflate pe terenuri domeniu public, se suportă în întregime de către investitori, conform Planului de Acțiune asumat;
- Intabularea clădirilor noi este condiționată de existența racordului la utilități.

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;
- 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;
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere /modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

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 localității, dacă legea nu dispune altfel.

- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate privată a operatorilor locali, dacă legea nu dispune altfel.

Art. 24. Alimentare cu apă, canal

Rețea canalizare menajeră

- Apele uzate menajere de la construcțiile propuse se vor colecta în sistemul centralizat de canalizare a localității Timișoara, sistem administrat de S.C. AQUATIM S.A.;
- Pentru preluarea apelor uzate menajere din zona studiată se propune realizarea unei rețele de canalizare menajeră în lungime de cca 420m pozată de-a lungul străzilor propuse. Această rețea propusă se va conecta la rețeaua de canalizare menajeră existentă Dn500mm de pe str. Ovidiu Cotruș, prin intermediul unei extinderi de cca 300m;
- Sistemul de canalizare propus are drept scop de a colecta și transporta apa uzată menajeră în condiții de siguranță privind poluarea solului și a apei subterane;
- Canalizarea menajeră se realizează cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul D=315mm. Canalul se amplasează în axul străzii, iar la distanța maximă de 50-60 m se vor monta cămine de vizitare, precum și la schimbările de direcție;
- Apele uzate menajere de la imobilele ce se vor edifica se vor descărca în canalizarea propusă prin intermediul a câte unui racord de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Rețea alimentare cu apă

- Rețeaua de alimentare cu apă propusă se va realiza din țeava de polietilentă PE-HD, Pn 10, Dn 125mm și se va amplasa în zona verde pe strada proiectată în PUZ, astfel încât să existen câte un branșament pentru fiecare parcelă;
- Rețeaua de apă se va echipa și cu hidranți de incendiu supraterani;
- Lungimea rețelei de apă propusă este: L=450m;
- La cca 1m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un cămin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat. Conductele se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip;
- Rețeaua propusă se va conecta la rețeaua de apă existentă de pe Calea Șagului prin intermediul unui cămin de vane;
- 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.

Rețea canalizare pluvială

- Sistemul de canalizare pluvial propus are drept scop de a colecta și transporta apa pluvială în condiții de siguranță privind poluarea solului și a apei subterane;
- Apele de ploaie de pe drumurile și suprafețele de circulație din zona PUZ sunt colectate de o conductă de canalizare pluvială îngropată (L=420m), trecute prin separatorul de nămol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție V=52mc

(ambele amplasate îngropat), de unde vor fi evacuate controlat în canalul ANIF Hcn 1300, situat la cca 600m de amplasamentul studiat;

- Preluarea apelor pluviale de pe șosea, trotuar se realizează prin guri de scurgere racordate la sistemul de canalizare pluvială propus;
- Canalizarea pluvială se realizează cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul D=400mm. Canalul se amplasează paralel cu axul străzii, iar la distanța maximă de 50-60 m se vor monta cămine de vizitare, precum și la schimbările de direcție;
- Apele pluviale de pe fiecare lot se vor colecta în bazine de retenție (prevăzute cu prea plin cu evacuare în zonele verzi aferente fiecărui lot) care se vor realiza la etapa de autorizație de construire. Apa colectată va fi utilizată în scopuri de irigare zone verzi de pe amplasament;

Art. 25. Alimentare cu energie termică

- Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin pompe de căldură și/sau centrală termică proprie, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

Art. 26. Rețea de gaze naturale

- Alimentarea cu gaze naturale se va realiza printr-o extindere de conductă ce se va cupla în conducta de distribuție gaze naturale presiune medie PE 160mm existentă pe Calea Șagului.
- Pentru alimentarea cu gaze naturale a imobilelor se propun următoarele lucrări: realizarea unei extinderi de rețele gaze naturale de presiune medie din polietilenă (PE 100 SDR 11) cu diametrul Dn 90 x 8.2 mm, în lungime de L = cca 445 ml.
- Traseul conductelor de distribuție va fi pe cât posibil rectiliniu, urmărind configurația terenurilor și posibilitățile efective de execuție precum și condiția de a fi amplasate conform NTPEE-2018 de-a lungul străzilor.
- Alimentarea cu gaze naturale este opțională.

Art. 27. Alimentarea cu energie electrică

- Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate.

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

În cazul în care se doresc dezmembrări sau unificări ale terenurilor din diverse motive juridice sau constructive (ex. etapizare corpuri clădire, înstrăinare, ipotecă bancară, servituți, etc.), acestea sunt permise cu respectarea uneia dintre următoarele condiții:

- pentru parcele mai mici de 2.500mp aferente construcțiilor principale prevăzute prin PUZ este permisă parcelarea respectând următoarele prevederi: frontul la stradă de minimum 25m, suprafața minimă a parcelei 1000mp și adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, iar numărul parcelelor nu este limitat.
- pentru parcele mai mari de 2.500mp aferente construcțiilor principale prevăzute prin PUZ este permis ca frontul stradal să fie până la dublul adâncimii parcelei, dar nu mai mic de 30m, iar numărul parcelelor nu este limitat.
- pentru parcele aferente construcțiilor utilitare (post trafo, instalații edilitare, etc.) se permite dezmembrarea terenului aferent fiecărei construcții indiferent de formă sau suprafață.
- dezmembrare în urma ieșirii din indiviziune. În cazul în care se construiește etapizat, se permite dezmembrarea terenului aferent fiecărei construcții indiferent de formă sau suprafață, cu condiția ca acesta să fie definit pe planul de situație la faza autorizație de construcție. Dezmembrarea este permisă doar după ce lucrările de construire au fost începute conform legislației în vigoare.

În cazul eventualelor dezmembrări, indicii urbanistici se vor raporta atât la suprafața inițială a fiecărui lot, cât și la suprafața individuală a fiecărei parcele, fără a depăși indicii urbanistici maximali reglementați prin prezentul Plan Urbanistic Zonal. Extinderile rețelelor edilitare, branșamentele, respectiv extinderea drumurilor de acces până în dreptul parcelelor dezmembrate se poate realiza etapizat, în funcție de necesități.

Art. 30. Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime va fi corelat cu planșa de Reglementări urbanistice.
- Se admit nivele parțiale (subpante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă reglementată.
- Regimul maxim de înălțime admis este: **maxim (S)+P+2E+Er**
- Înălțimea maximă a construcțiilor: **$H_{max} = 18,00 \text{ m}$** .

Art. 31. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 din Regulamentul General de Urbanism privind aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice cuprinse în prezentul regulament.
- 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.
- Sunt interzise construcțiile pastişe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice.

- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. 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.

b) Fațade

- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Adoptarea unui stil de arhitectură contemporan, simplu, fără elemente decorative abundente.

c) Acoperișuri

- Se recomandă acoperișul de tip terasă;
- Construcțiile vor avea învelitori de tip terasă sau tip șarpantă, cu pante de până la 30%, cu condiția încadrării în Hmax a coamei rezultate.
- Învelitorile extinderilor, a corpurilor auxiliare sau ale spațiilor de depozitare vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceleași materiale și tipologie.

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

Art. 32. Parcaje

- Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate;
- Asigurarea necesarului de locuri de parcare se va realiza prin parcări subterane, supraetajate sau la nivelul solului;
- Proiectarea construcțiilor destinate parcajelor supraetajate și subterane se face cu respectarea legislației în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor. Se vor respecta:
 - NP 24-2022 – Normativ pentru proiectarea parcajelor;
 - NP 25-97 – Normativ pentru proiectarea construcțiilor publice subterane;
 - NP 127-2009 – Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme;
 - P118 – Normativ pentru siguranța la foc a construcțiilor.
- Se recomandă realizarea spațiilor (închise și acoperite) destinate depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă;
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normelor în vigoare;
- Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- Se recomandă realizarea pe cât posibil a parcajelor supraterane cu dale înierbate;
- În cazul clădirilor nerezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare,

altele decât cele deținute și ocupate de întreprinderi mici și mijlocii, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice (Legea 372/2005, art. 15);

Art. 33. Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor;
- Este obligatorie amenajarea și plantarea unei suprafețe echivalentă cu minim 25% din suprafața parcelei;
- Este recomandată amenajarea și plantarea cu arbori a suprafețelor libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale;
- Parcajele la sol vor beneficia de un arbore la fiecare 6 locuri de parcare;
- Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor;
- Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora (OUG 195/2005, art. 71, alin. 1);
- Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alineatului precedent sunt lovite de nulitate absolută (OUG 195/2005, art. 71, alin. 2).

Art. 34. Împrejmuiri

- Împrejmuirile pe toate laturile terenului sunt opționale;
- În cazul în care se dorește realizarea unor împrejmuiri, înălțimea admisă față de drumurile publice este de maximum 1,80m de la nivelul trotuarului (terenului), iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00m. 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;
- Nu se admite utilizarea materialelor opace de tipul panourilor din beton.
- În cazuri bine justificate și numai din considerente fonice, se acceptă garduri pline.

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 de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare
- b) Zonă pentru căi de comunicație rutieră

Cap. 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

I - Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare

- Lot 1, Lot 2 -

Art. 36. Utilizări permise:

- construcții cu funcțiune administrativă, de depozitare, comerț, servicii, servicii manufacturiere, spații de prezentare și expunere, showroom, stații distribuție carburanți, stații reparare și întreținere autovehicule, spații polifuncționale, reprezentanțe, precum și echipamente legate de funcționarea zonei;
- complexe comerciale cu vânzări en-gros, en-detail, centru comercial – spații multifuncționale, centru de afaceri, târg expozițional;
- activități de cercetare și dezvoltare tehnologică;
- sedii pentru firme;
- servicii de mentenanță și comercializare a mașinilor, uneltelor și utilajelor agricole și industriale;
- spații pentru alimentație publică;
- spații verzi amenajate;
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei, cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura majoră;
- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări la sol, parcări la subsol, parcări supraetajate, stații de încărcare vehicule electrice;
- împrejmuiri în zonele ce nu sunt supuse respectării zonelor de protecție a liniei LEA;
- platforme colectare deșeuri menajere;

Art. 37. Utilizări permise cu condiții:

Funcțiunile propuse vor respecta următoarele condiții:

- să aibă posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente funcțiunilor;
- să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru funcțiunea propusă;

Art. 38. Interdicții temporare de construire:

- până în momentul îngropării liniei LEA 110kV ce traversează terenul pe direcție SV-NE, se instituie interdicție temporară de construire pe zona de siguranță și protecție aferentă (18,50m de o parte și de alta a liniei) conform planșei de Reglementări urbanistice.

Art. 39. Utilizări interzise:

- construcții cu funcțiunea de locuire de orice fel (individuală, înșiruită, colectivă, etc.);
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor);
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente;
- pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere se interzic: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.;

C - Zonă pentru căi de comunicație rutieră

Art. 46. Utilizări permise:

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, piste pentru bicicliști, spații verzi de aliniament plantate, 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;
- accese auto pentru parcări subterane, supraetajate și supraterane;
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei, subterane sau supraterane;
- stații de încărcare vehicule electrice.

Art. 47. 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 parcellar 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. Planul Urbanistic General actual, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, include terenul în UTR 59 – parțial zonă propusă pentru unități industriale/parțial subzonă depozite și prestări servicii propusă și parțial zonă propusă pentru instituții și servicii publice de interes general/parțial subzonă de instituții publice în spațiu plantat.

Cap. 6. DISPOZIȚII FINALE

Art. 48. 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. 49. 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. 50. Modificări ale Planului urbanistic zonal

- Prezentul Regulament local de urbanism poate fi modificat doar după 12 luni de la aprobare și 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. 51. 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 avizarea 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

