

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Anexa la

**MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI
COMERT, obtinut cu HCL nr. 322/2007
CALEA ARADULUI DN 69 KM 6+500, dreapta, TIMISOARA**

1. DISPOZITII GENERALE	3
Art. 1 Rolul REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	3
Art. 2 Cadrul legal de elaborare	3
Art. 3 Domeniul de aplicare	4
2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului	5
2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	5
Art. 4. Patrimoniu natural si construit	5
2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	5
Art. 5. Siguranța în construcții.	5
Art. 6. Expunerea la riscuri naturale	6
Art. 7. Expunerea la riscuri tehnologice	6
Art. 8. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice	6
Art. 9. Asigurarea compatibilității funcțiunilor	6
Art. 10. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare a terenului	7
Art. 11. Lucrări de utilitate publică	7
3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA	7
Art. 12. Tipuri de subzone functionale	7
Art. 13. Fuctiunea dominanta	7
Art. 14. Fuctiunile complementare admise ale zonei:	8
4. UTILIZAREA FUNCTIONALA	8
Art. 15. Utilizari permise	8
Art. 16. Utilizari permise cu conditii	8
Art. 17. Utilizari interzise	9
4. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR	9
4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	9
Art. 18. Orientarea fata de punctele cardinale	9
Art. 19. Amplasarea fata de drumurile publice	9
Art. 20. Amplasarea fata de aliniament	9
Art. 21. Amplasarea in interiorul parcelei	10
Art. 22. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor	10
4.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor OBLIGATORII	10
Art. 23. Accese carosabile	10
Art. 24. Accese pietonale	10
4.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara	11

Art. 25. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara si evacuarea deseurilor	11
Art. 26. Realizarea de retele tehnico - edilitara	11
Art. 27. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare	11
4.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	12
Art. 28. Parcelarea	12
Art. 29. Inaltimea constructiilor	12
Art. 30. Aspectul exterior al constructiilor	12
Art. 31. Indici de ocupare si utilizare a terenului ·	12
4.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiuri	13
Art. 32. Parcaje	13
Art. 33. Spatii verzi si plantate	13
Art. 34. Imprejmuiri	14
5. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE	14

1. DISPOZITII GENERALE

Art. 1 Rolul REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. **Regulamentul local de urbanism** este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planului urbanistic zonal precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.
2. **Regulamentul local de urbanism** stabilește, conform legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.
3. Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.
4. Prevederile prezentului regulament vor fi corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

Art. 2 Cadrul legal de elaborare

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau următoarele acte normative:

- ❖ “Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal” indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al M.L.P.A.T.;
- ❖ Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, republicata;
- ❖ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul republicata;
- ❖ Ordinul nr. 233/2016 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului, modificata si completata,
- ❖ Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism - indicativ GM-007-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- ❖ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata;
- ❖ Normele metodologice de aplicare ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- ❖ Codul Civil;
- ❖ Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- ❖ Hotărârea C.J.Timiș nr. 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș, ce are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate;
- ❖ Hotărârea C.J.Timiș nr. 87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din județul Timiș;
- ❖ Hotărârea C.L.Timișoara nr. 322/3.08.2007 pentru aprobarea PUZ “Spatii de depozitare, servicii si comert” (in temeiul careia a fost emis CU nr. 2266/23.05.2017 de catre Primaria Timisoara in scopul “Modificare PUZ “Spatii de depozitare, servicii si comert” obtinut cu HCL nr. 322/3.08.2007”, cu valabilitate pana la data de 23.05.2018, prelungita pana la

22.05.2019, apoi CU nr. 1649/13.05.2019 de catre Primaria Timisoara in scopul "Modificare PUZ "Spatii de depozitare, servicii si comert" obtinut cu HCL nr. 322/3.08.2007", cu valabilitate pana la data de 13.05.2020, prelungita pana la 12.05.2021 si apoi CU nr. 648/22.03.2021 de catre Primaria Timisoara in scopul "Modificare PUZ "Spatii de depozitare, servicii si comert" obtinut cu HCL nr. 322/3.08.2007 si preluare avize din CU 1649/13.05.2019", cu valabilitate pana la data de 22.03.2022.)

- ❖ Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile ulterioare;
- ❖ OMS 119/2014 (actualizat), pentru aprobarea normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ❖ Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 994/2018 pentru modificarea si completarea OMS nr. 119/2014;
- ❖ Legea nr. 7/1996 – a Cadastrului și Publicității Imobiliare (actualizata);
- ❖ Legea nr. 84 din 12.07.1996, privind imbunatatirile funciare;
- ❖ Ordonanta nr. 43/2000, privind protejarea patrimoniului arheologic;
- ❖ Legea nr. 137/1995, privind protectiei mediului republicata, cu modificarile ulterioare,
- ❖ Legea apelor nr. 107/1996, republicata;
- ❖ Legea nr. 33/1994 privind Exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- ❖ Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- ❖ Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- ❖ Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

Art. 3 Domeniul de aplicare

1. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, in limitele parcelei reglementate: la nord parcela teren arabil A282/2, la vest Hcn 269 si DN 69, la est Hcn 271, DE 272, A260/1/2/2, F261/1/1/2, A265/1/1/1/2 si la sud Hcn 271, DE 256/1/4 si centura Timisoara.
2. Limita zonei studiate este figurata in plansa cu REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal. **Suprafata zonei este de 395.500 m².**
3. Zonficarea functionala a zonei s-a stabilit in functie de categoriile de activitati propuse si este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare ale constructiilor ce urmeaza.
4. Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situat in extravilanul municipiului Timisoara, DN 69 km 6+500, dreapta.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Art. 4. Patrimoniu natural si construit

¹. Amplasamentul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal conform avizului de la Directia Judeteana pentru Cultura Timis nr. 2265-2017/21.06.2019 consemneaza ca cercetarile bibliografice, cartografice, a imaginilor satelitare, coroborate cu investigatiile invazive din perimetrul propus pentru construire au dus la identificarea unor urme antropice in cadrul sectiunii de sondaj S1.

². La faza D.T.A.C. Lucrarile de executie se vor desfasura obligatoriu cu Supraveghere arheologica (art. 2, alin.7, lit. "c", art. 7 din OG nr. 43/2000 republicata).

³. Se vor respecta prevederile obiectivelor de conservare specifice pentru aria naturala protejata ROSCI 0277 Becicherecul Mic , conform aviz ANANP nr. 27/09.06.2022:

- se vor folosi utilaje care nu prezinta un grad de uzura ridicat sau pierderi de carburanti/lubrifianti, cu inspectia tehnica periodica realizata;
- abandonarea deseurilor de orice natura, in perimetrul ariei naturale protejate sau in imediata vecinatate este strict interzisa;
- este interzisa degradarea mediului natural sau amenajat prin depozitari necontrolate de deseuri de orice fel;
- gestionarea deseurilor se va realiza conform legislatiei in vigoare;
- limitarea nivelului de zgomot si vibratii pentru evitarea factorului de stres pentru speciile faunistice din zona.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art. 5. Siguranța în construcții.

¹. Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerate ca prioritare fără ca enumerarea să fi 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 Construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

2. 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.
3. Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-3/2019 amplasamentul cercetat se găsește în zona de calcul "E" având coeficienții $a_g = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.
4. Conform STAS 6054-77, adancimea maxima de inghet aferenta amplasamentului este de 60-70 cm.

Art. 6. Expunerea la riscuri naturale

1. Viitoarele construcții și amenajări se pot amplasa numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efecte ale excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.)
2. Pentru construirea clădirilor 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

1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție/siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă.
2. *Zone de protecție și siguranță:*
 - zona de siguranță a DN 69 cu interdicție de construire: 22.00m din axul drumului;
 - zona de protecție de la marginea îmbracamintii asfaltice pentru DN 69: 50.00m;
 - zona de siguranță a CT cu interdicție de construire: 22.00m din axul drumului;
 - zona de protecție a canalelor de desecare (Hcn 271, Hcn 275, Hcn 262) - 2.00m-interdicție de construire (cladiri, instalatii de orice fel, imprejuriri, anexe).

Art. 8. Constructii cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

1. Autorizarea proiectării și executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
2. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1997.

Art. 9. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea autorizată și funcțiunea dominantă a zonei, cu funcțiunile învecinate amplasamentului, respectiv cu funcțiunile de bază proiectate.
2. Prin PUZ sunt stabilite zonele funcționale cu mențiunea că acestea cuprind pe lângă funcțiunile dominante de bază și funcțiuni complementare compatibile sau colaterale, care servesc funcțiunile dominante.
3. La amplasarea funcțiunilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcționale se vor avea în vedere normele generale și cele speciale privind distanțele de protecție pentru eliminarea factorilor de risc tehnologic și de poluare, protecție la zgomot, la mirosuri, etc. (vezi Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014).

Art. 10. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare a terenului

1. Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat.

$$POT = SC / ST \times 100$$

- Suprafata construita la sol este aria sectiunii orizontale a cladirii la cota ± 0.00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezalidurile cu aria mai mica de $0,4 \text{ m}^2$, nisele cu aria mai mare de $0,4 \text{ m}^2$, treptele exterioare si terasele neacoperite.

- Suprafata terenului considerat este suprafata parcelei inscrisa in Cartea funciara, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinate, categorie de folosinta, numele detinatorului).

Suprafata maxima construita nu va depasi **suprafata de 217525 m^2 , adica 55%**.

2. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafata construită desfășurată și suprafata parcelei.

C.U.T. = 2

Art. 11. Lucrări de utilitate publică

1. Prin prezenta documentatie se propun lucrari de utilitate publica: cai de circulatii; alimentarea cu energie electrica; alimentare cu apa si canalizare; repositionarea canalului de desecare Hcn 275 (R21-B), repositionare partiala a canalelor Hcn 271(R20-B) si Hcn 262 (R20-B); repositionarea drumului de exploatare DE272.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Subzonele functionale au fost stabilite in plansa de reglementari urbanistice.

Incadrarea in zona studiata in baza P.U.Z. (conf. PUG 2016-REV 3, aflat in curs de avizare):

UEI // ZONA DE URBANIZARE - Zona de depozitare si logistica

Art. 12. Tipuri de subzone functionale

1. In zona studiata se intalnesc mai multe tipuri de subzone:

- constructii pentru depozitare/logistica, industriale nepoluante, comert, servicii;
- zona de circulatii, parcarri in domeniu privat;
- zona de spatii verzi in domeniu privat;
- zona de spatii verzi de aliniament in domeniul public.

Art. 13. Fuctiunea dominanta

1. Este cea de constructii pentru depozitare si logistica, industrie nepoluanta, comert si servicii.

Art. 14. *Functiunile complementare admise ale zonei:*

- spatii verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, velo, parcare;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

4. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 15. *Utilizari permise*

- Parc logistic,
- Spatii de depozitare,
- Activitati productive – cu conditia ca acestea sa fie de mica amploare, nepoluante, fara riscuri tehnologice,
- Parcuri de activitati legate de tehnologii avansate;
- Parcuri de “soft” (activitati software);
- Parcuri de activitati asamblare parti componente computere;
- Parcuri de activitati cercetare;
- Servicii productie “abstracta”, care pot cuprinde activitati manageriale, comerciale si tehnice pentru industrie si cercetare;
- Servicii pentru distribuire, expunere si comercializare
- Activitati de mica productie si activitati complementare,
- Servicii de tip industrial si cvasiindustrial,
- Comert en-gros,
- Productie industriala si activitati complementare-administrative, de depozitare, de cercetare, sociale, etc - direct legate de functia de baza,
- Unitati de distributie carburanti,
- Spatii / ateliere de intretinere si reparatii auto, rezervoare de combustibil,
- Activitati de transport
- Sedii de companii, organizatii, institutii,
- Birouri si functiuni administrative
- Anexe sociale pentru personal (vestiar, grup sanitar, loc de masa),
- Parcaje la sol, subterane si supraterane,
- Spatii libere pietonale, pasaje pietonale,
- Piateta,
- Constructii pentru echiparea tehnico - edilitara,
- Cai de acces carosabile.

Art. 16. *Utilizari permise cu conditii*

- Activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei, functiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educationale, cu conditia amplasarii in perimetre delimitate si reglementate ca zone de servire special instituite.

- Infrastructura tehnico-edilitara conditionat de amplasarea in subteran a acestora
- Garaje publice sau private supraterane in cladiri dedicate cu conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatii redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

Art. 17. Utilizari interzise

- Locuire de orice tip
- Depozitare de deseuri industriale, tehnologice in afara spatiilor special amenajate conform normelor de protectia mediului in vigoare.
- Comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall
- Comert si alimentatie publica prin vitrine / ferestre
- Garaje si cladiri provizorii in zona culoarelor de protectie a retelelor electrice sau in zona de protectie a posturilor de transformare

4. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 18. Orientarea fata de punctele cardinale

1. Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.
2. Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să se asigure iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

Art. 19. Amplasarea fata de drumurile publice

1. Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.
2. Se va tine cont de zona drumurilor propuse.
3. Drumul de exploatare De 272 va fi deviat si propus in cadrul drumului cu un profil de 16m. Retragera propusa fata de acest drum va fi conform plansei de Reglementari.

Art. 20. Amplasarea fata de aliniament

1. Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
2. Amplasarea construcțiilor se va face conform planșei nr. U376.03 "Reglementări Urbanistice. Zonificare functionala";
3. In afara limitei de implantare a clădirilor, cu condiția respectării prevederilor Codului civil și a legislației în vigoare se pot amplasa construcțiile pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane (foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare

pentru apa 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 urbană majoră), totemurile, cabina-poartă etc.

Art. 21. Amplasarea in interiorul parcelei

1. Pe parcela se pot amplasa mai multe cladiri, respectand procentul maxim de ocupare a terenului (suprafata maxima construita de 217525 m²).
2. Amplasarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeasi parcela se va face in asa fel incat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor invecinate care necesita iluminare naturala si cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii.
3. Distanța între construcții să fie 1/2 din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10.00m, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a echipajelor de salvare.

Art. 22. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

1. Se va realiza conform plansei nr. U376.03 "Reglementări Urbanistice. Zonificare functionala".

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 23. Accese carosabile

1. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor.
2. Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor, a evacuarrii deseurilor si a salvarii.
3. Poziția podețelor (la canalele de desecare) nu este fixă, ea va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor.
4. Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.
5. In incintă se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje.
6. Organizarea circulațiilor interioare se va face în funcție de configurarea și poziționarea finală a construcțiilor propuse în fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Art. 24. Accese pietonale

1. Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri dimensionate ca latimi in conformitate cu destinatia acestora.
2. Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatia cu circulatiile vehiculelor de orice categorie.
3. La autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni - se va aplica obligatoriu

legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Art. 25. *Racordarea la retelele publice de echipare edilitara si evacuarea deseurilor*

1. Alimentarea cu apa a primelor doua constructii propuse se va realiza de la un foraj de adancime, amplasat in incinta obiectivului.
2. Alimentarea cu apa a celorlalte constructii, se va realiza de la reseaua de alimentare cu apa a municipiului Timisoara.
3. Canalizarea menajera a apelor uzate pentru primele doua constructii propusa va fi evacuata intr-un bazin etans vidanjabil.
4. Canalizarea menajera pentru constructiile urmatoare, exista obligativitatea extinderii retelelor propuse pana la cele existente si racordarea la acestea.
5. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
6. Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejurimi sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor.
7. Se va respecta ordinul nr. 1294/30.08.2017 cu norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii, a pomilor in localitatile urbane si rurale.
8. Fiecare constructie trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru **colectarea deșeurilor menajere**. Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere.
9. Se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor.

Art. 26. *Realizarea de retele tehnico - edilitara*

1. Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz.
2. Lucrarile de racordare se de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
3. Toate retelele stradale: de alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii se vor realiza subteran.

Art. 27. *Proprietatea publica asupra retelelor edilitare*

1. Rețelele stradale de apă, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate în serviciul public se află în proprietatea publică a localității, daca legea nu dispune altfel.
2. Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale si de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
3. Indiferent de modul de finanțare a executării rețelilor de utilități tehnico-edilitare, acestea intra în proprietatea publică.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art. 28. Parcelarea

1. Pe terenul studiat vor rezulta 19 loturi, din care Lot 1 pentru construire, 6 loturi pentru realizarea drumurilor publice, 11 loturi pentru zona verde cu acces public si un lot pentru zona verde privata pentru echipare edilitara. Loturile 20 si 21 reprezinta canalele Hcn 275, Hcn 271 si Hcn 262 repositionate; Loturile 22,23,24 reprezinta pozitia initiala a canalelor Hcn 275, Hcn 271 si Hcn 262; Lotul 19 reprezinta drumul De 272 repositionat si Lotul 25 reprezinta situatia initiala a drumului De 272.
2. Se admit dezmembrari de loturi cu conditia respectarii reglementarilor prezentului regulament si al procentului maxim de ocupare a terenului aprobat prin prezentul PUZ.

Art. 29. Inaltimea constructiilor

1. · Regimul de înălțime maxim propus este (S)+P+2E
2. · Hmax. cornișă = 21m
· Hmax. = 25m
3. Se poate realiza subsol, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Art. 30. Aspectul exterior al constructiilor

1. Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii.
2. Constructiile se vor realiza numai din materiale si elemente necombustibile, rezistente la foc si finisaje exterioare de calitate.
3. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.
4. Constructiile vor avea invelitori tip terasa.
5. Invelitorile extinderilor constructiilor vor fi realizate din aceleasi materiale ca si constructia principala, utilizand aceeasi tipologie de acoperis.
6. Anexele vizibile se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
7. Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

Art. 31. Indici de ocupare si utilizare a terenului ·

1. Procentul maxim de ocupare a terenului:
POT maxim = 55% (suprafata maxim construibila: 217525 m2)
2. Coeficientul de utilizare maxima a terenului:
CUT maxim = 2
3. Indicii de ocupare si utilizare a terenului maximi nu pot fi aplicati simultan.
4. In cazul extinderii sau supraetajarii, calculul indicilor de ocupare si utilizare a terenului se va face raportat la intreaga parcela, asa cum a fost ea descrisa prin prezentul RLU si cu respectarea reglementarii prezente.
5. In cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT

se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, adică după scaderea suprafețelor următoarelor loturi avute în vedere pentru a fi cedate, conform plansei reglementari urbanistice PUZ:

- lot 13, lot 14, lot 15, lot 16, loturi rezultate în urma dezmembrărilor, cu suprafețele lor aferente însumate, reprezintă suprafața totală necesară realizării drumului colector paralel cu centura ocolitoare Timișoara Nord și drumului național DN 69;
- lot 17, lot rezultat în urma dezmembrărilor, cu suprafața lui aferentă, reprezintă completarea nodului rutier Varianta Ocolitoare Timișoara Vest;
- lot 18, rezultat în urma dezmembrărilor, cu suprafața lui aferentă, reprezintă extinderea drumului de exploatare De 272.

Astfel, edificarea construcțiilor se va realiza pe terenul aferent lotului 1, lot rezultat în urma dezmembrărilor, cu respectarea zonei de implantare conform plansei PUZ, iar suprafața construibilă pe lotul 1 se va calcula aplicând coeficienții POT și CUT la suprafața de teren rămasă în proprietate după cedarea drumurilor, respectiv suprafața obținută prin însumarea suprafețelor loturilor 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 26 chiar dacă parcelele de teren nu sunt alipite.

Total suprafața teren PUZ	395.500	mp
Total suprafață afectată de drumuri (lot 13, lot 14, lot 15, lot 16, lot 17, lot 18)	27.536	mp
Total suprafață efectivă rămasă în proprietate privată, suprafață teren considerat în vederea calcul POT, chiar dacă parcelele nu sunt alipite	367.964	mp

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 32. Parcaje

1. Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
2. Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității.
3. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, acestea vor fi dimensionate conform normelor specifice.
4. Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
5. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Art. 33. Spații verzi și plantate

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

2. **Se va asigura un procent de minim 20% spații verzi amenajate din suprafața totală a terenului ce face obiectul PUZ, în cadrul zonei studiate.**
3. Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.
4. Spațiul verde destinat zonei de protecție a canalelor de desecare și a drumurilor va rămâne în proprietate privată, nu se va împrejmui și va rămâne cu acces public.
5. În zona spațiului verde se poate amplasa gospodăria de apă (forajul, bazinul de retenție, rezervă de incendiu) și bazinele vidanjabile, cu POT maxim 10% și elemente publicitare.

Art. 34. *Împrejmuiuri*

1. Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
2. Modul de realizare al împrejmuirii construcțiilor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil.
3. În cazul împrejmuirilor spre parcelele vecine acestea vor avea maximum 2,10 m înălțime și vor fi de tip transparent.
4. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

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

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei Municipiului Timisoara precum și de Inspekția Județeană în Construcții în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU