

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

Denumirea lucrării: PUZ - Extindere hala de productie si birouri P+1E existenta, in vederea maririi capacitatii de productie

Amplasament: str. Siemens nr. 10, Timisoara, Jud. Timiş

Inițiator: INTEROPTIK S.R.L.
Str. Surorile Martir Caceu, Nr. 39, Timisoara, jud. Timis

Proiectant general: S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L.
Str. Ion Ionescu de la Brad, Nr. 1, Mun. Timișoara, Jud. Timiş
Tel. 0256 499 273, mgbd@mgbd.ro

Şef proiect: Arh. George Ciuhandu

Nr. proiect / data: 353 / 2024

Data elaborării 30.04.2025

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul studiat în PUZ.
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local devenind astfel baza de autorizare a lucrărilor de construire ce vor fi autorizate în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată.
- 1.3. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ detaliază prevederile generale de urbanism, strategiile de dezvoltare urbanistică și stabilește reglementările specifice pentru zona considerată.
- 1.4. Modificarea prezentului regulament se poate face numai in conditiile specificate de lege;

2. Baza legală a elaborării

- 2.1. La baza elaborării RLU au stat în principal următoarele acte normative în forma actuală:
- 2.3. La baza elaborării RLU au stat în principal următoarele acte normative în forma actuală:
- Ordinul MLPTL nr. 176/N/2000;
 - Ordinul MLPTL nr. 21/N/2000;
 - Legea 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - HG 525/1996, modificat, privind RGU;
 - Legea 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
 - Legea 18/1991, republicată, privind fondul funciar;
 - Legea 7/1996, actualizată, privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
 - Legea 10/1995, actualizată, privind calitatea în construcții;
 - Legea 107/1996, actualizată, privind apele;
 - Legea 481/2004, privind protecția civilă;
 - Legea 82/1998, actualizată, privind regimul juridic al drumurilor;
 - Legea 213/1998, actualizată, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - Legea 10/1995, actualizată, privind calitatea în construcții;
 - Codul Civil;
 - OMS 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
 - Ord. 2701/2010, pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului la elaborarea documentațiilor de urbanism;
- 2.4. În cadrul RLU au fost analizate și preluate prevederi din următoarele documentații de urbanism aflate în diverse faze de avizare sau aprobate anterior:
- PUG Timișoara;
 - PUZ-uri aprobate în zonă;

3. Domeniul de aplicare

- 3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele amplasamentului studiat;
- 3.2. Prezentul RLU se va aplica de către:
- Inițiator / Manageri de proiect la elaborarea studiilor de fezabilitate, bugetării și finanțării proiectelor de investiție, contractarea proiectanților, firmelor de execuție și negocierile cu autoritățile publice;
 - Proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele DTAC, PTh, DDE;
 - Autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și funcționarea obiectivelor de investiție preconizate;
 - Furnizorii de utilități în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Terenuri agricole din extravilan; terenuri agricole din intravilan; suprafețe împadurite; resursele subsolului; zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate; valori ale patrimoniului cultural construit:

- Nu este cazul. Amplasamentul studiat este amplasat în intravilan, având categoria de folosință: curți-construcții.
- Prin documentațiile tehnice privind autorizarea executării lucrărilor de construire și de organizare de șantier (DTAC, DTOE) se vor avea în vedere normele legale privind păstrarea integrității mediului și protejării fondului construit, valabile la momentul autorizării proiectelor.
- În cadrul terenului studiat nu au fost identificate elemente de patrimoniu natural. În cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice în timpul lucrărilor de construcție, execuția va fi oprită, anunțându-se totodată autoritățile abilitate în vederea parcurgerii etapelor de descărcare arheologică.

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale:

- În proiectare se vor respecta normele privind prevenirea / diminuarea riscurilor naturale, din punct de vedere al zonei seismice, condițiilor de climă (adâncimi de îngheț, încărcări date de zăpadă și vânt), precum și normele geotehnice, PSI, de siguranță în exploatare și de SSM.
- Execuția se va face pe baza proiectelor tehnice și a detaliilor de execuție, cu respectarea siguranței atât în raport cu vecinătatea cât și cu incinta destinată obiectivului de investiție.
- Protejarea săpăturilor față de reacțiunea clădirilor învecinate se va face după caz, cu sprijiniri (palplanșe, piloți forți, pereți murați, etc.) cu fundații de diverse tipuri (tălpi continue, radieri, piloți, chesoane, barete) rezultate după analiza geotehnică detaliată a fiecărui amplasament.
- Volumele de pământ puse în mișcare la realizarea infrastructurilor se vor depozita în locul indicat de autorități.
- Parcelele se vor amenaja (plantații, trotuare, platforme) pentru dirijarea și captarea controlată a apelor pluviale.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice; construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

- Nu este cazul.

5.3. Asigurarea echipării edilitare:

- Obiectivele propuse vor fi racordate la rețelele existente în incintă. În situația în care capacitățile unora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi sau sporuri pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori.
- Asigurarea echipării edilitare se va face conform principiilor ce vor fi prezentate în *Plansa de reglementări edilitare* - ce va fi întocmită în fazele următoare de

elaborare a PUZ-ului, după consultarea furnizorilor de utilități și obținerea avizelor acestora;

- În vederea asigurării echipării edilitare, autorizarea executării construcțiilor se va face conform prevederilor art. 13 din R.G.U.
- Proprietatea asupra rețelelor edilitare va respecta prevederile art. 29 din R.G.U.
- Devierile, extinderile, racordurile și bransamentele vor fi suportate integral de către initiator;
- Autorizarea lucrărilor de construcții poate fi condiționată de realizarea în parte sau integral a lucrărilor de echipare edilitară necesare funcționării obiectivului autorizat;

5.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

- Conform art. 14 din R.G.U., autorizarea execuției construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă, în cazul de față producție și servicii.

5.5. Lucrări de utilitate publică:

- Terenul este proprietate privată. În momentul de față nu sunt identificate suprafețe de teren necesar a fi trecute din domeniul privat în cel public. Realizarea rețelelor edilitare, modernizarea sau extinderea acestora vor fi suportate de către initiator.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale:

- Având în vedere specificul funcțiunii, nu sunt impuse reguli speciale de orientare. Se vor respecta art. 17 din R.G.U. și prevederile Ord. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Se recomandă orientarea nord pentru spațiile tehnice, depozite și anexe;
- Vor fi luate măsuri de protecție împotriva insoririi excesive prin utilizarea copertinelor, parasolarelor, jaluzelelor sau suprafețe vitrate-reflectorizante pentru ferestre / pereți cortina orientați către vest și sud-vest;

6.2. Amplasarea față de drumurile publice:

Se va avea în vedere planșa de "Reglementări Urbanistice":

- 7,50m față de limita de proprietate cu str. Siemens;
- 2,00m față de limita nordică.

6.3. Amplasarea față de aliniament:

Amplasarea față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face conform planșei de *Reglementări urbanistice*, în zona definită pentru implantarea construcțiilor, diferențiat după cum urmează:

- minim 7,50m față de limita de proprietate din est (se pastrează retragerea față de aliniament);
- minim 2,0m față de limitele laterale, nord și sud, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea clădirii;
- minim 6,0m față de limita posterioară, din vest.

- În zonele de retrageri în care nu pot fi edificate clădiri, pot fi amenajate: căi de circulație, locuri de parcare, bariere și echipamente de control acces, platforme acoperite sau neacoperite de prezentare materiale, platforme echipamente, construcții și echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/conexiune, piloni de reclamă, steaguri, imprejmuiți sau spații verzi. Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+2E+Er iar înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15m.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei:

- Distanța minimă între clădiri situate pe aceeași parcelă va respecta normativele aflate în vigoare la data realizării lor, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte (la atic). Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P118/1998;
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în OMS 119/2014, actualizat.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

- Pentru a asigura funcționalitatea extinderii este propusă păstrarea racordurilor existente la str. Siemens și DE 1542 și crearea unui nou acces rutier în zona de nord-est, din str. Siemens.
- Din analiza planului parcelar întocmit de către SC Start - Topo SRL reiese că este posibilă realizarea unui drum de legătură între bv. Industriilor și str. Siemens, la nord de parcela studiată. Culoarul de 12m este format din parcele aparținând Primăriei Municipiului Timișoara (CF 436362 și CF 445490) și Siemens VDO Automotive SRL (CF 442919, CF 420503 și CF 420501) și constituie terenuri pentru drum. Realizarea unui profil de drum de 12 m cu acces auto între bv. Industriilor și str. Siemens este posibilă cu condiția cedării de către Siemens VDO Automotive SRL a acestor suprafețe la domeniul public. Această operațiune nu face obiectul prezentului PUZ. Deschiderea unui drum cu acces auto la nord de parcela studiată nu influențează actuala propunere de reglementare și poate fi realizată de către autorități independente de prezenta documentație.

7.2. Accese pietonale

- Accesurile pietonale sunt posibile din toate direcțiile cu excepția limitei vestice.
- Se vor amenaja circulațiile pietonale și cele speciale pentru persoanele cu handicap, pentru fiecare corp de clădire.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente:

- Autorizarea executării construcțiilor va fi posibilă numai în cazul existenței posibilităților de racord și bransament la rețelele de apă, canal și energie electrică.
- Toate rețelele se vor realiza subteran.
- Instalațiile de alimentare și punctele de racord, fridele de bransament, etc. vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al

construcțiilor;

- Sunt permise toate soluțiile tehnice avizate de detinatorii de rețele, cu respectarea legislației de mediu;
- Sunt interzise deversări ale apelor pluviale de pe drumuri și platforme fără trecerea acestora în prealabil printr-un separator de hidrocarburi.

8.2. Extinderea de rețele tehnico-edilitare

- Lucrările de extindere a rețelelor edilitare se vor realiza și suporta de către investitor în întregime.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Conform Art. 29 din R.G.U.

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

9.1. Parcelarea

- Sunt permise dezmembrări ulterioare, în funcție de modul de realizare al construcțiilor, situație în care se va asigura accesul la obiectivele propuse, direct din domeniul public sau prin servituti de trecere. Astfel, se pot institui după caz servituti de trecere pe suprafețe de drum din incintă, platforme parcare sau platforme tehnice;
- Infrastructura edilitară se va putea executa integral sau etapizat și va putea deservi întreg ansamblul prin instituirea unor drepturi reciproce de servitute și utilizare;
- Indicii urbanistici propuși (POT, CUT, regim de înălțime, nr. locuri de parcare, procent spații verzi) se vor calcula în raport cu întregul teren reglementat și nu individual pe fiecare parcelă în parte;

9.2. Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime propus maxim este $S(D)+P+2E+M(Er)$ iar înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15m.

9.3. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32);
- 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. (HG 525/1996, Art. 32);

9.4. Indici de construibilitate

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT max.) = 50%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT max.) = 2,8

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

10.1. Parcaje

- Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător Anexei 2 la PUG și se vor organiza în exterior, la sol, sub forma unor platforme de parcare. Având în vedere structura mixta a serviciilor propuse, stabilirea necesarului de locuri de parcare la fazele următoare de proiectare se va face conform ponderii fiecărei funcțiuni în parte.

10.2. Spații verzi

- Se vor asigura zone verzi amenajate în proporție de minim 25% din suprafața parcelei studiate, cu vegetație joasă, medie sau înaltă;
- Se vor menține spațiile verzi de aliniament, acolo unde acestea există;
- Va fi prevăzut 1 arbore / 6 locuri de parcare;

10.3. Împrejmuiri

- Se pot realiza împrejmuiri cu garduri transparente $H_{max} = 2,5m$ pe tot perimetrul parcelei sau parțial. De asemenea sunt permise împrejmuiri în interiorul terenului, între diversele funcțiuni.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Funcțiuni permise:

- Funcțiunea dominantă a zonei studiate va fi: producție / servicii și dotări aferente:
 - parcaje, platforme și alei pietonale în incintă;
 - circulații auto și accese;
 - dotări tehnico-edilitare;
 - spații verzi.

11.2. Alte utilizări permise:

- Funcțiuni complementare - structuri funcționale mixte:
 - administrative - birouri, sedii de companii;
 - comerciale cu ADC max. 1.000mp;
 - servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
 - cercetare științifică;
 - alte funcțiuni permise prin PUG - zona Et - zona de activități economice cu caracter terțiar;

11.3. Interdicții de construire:

- locuire de orice tip;
- alte utilizări decât cele menționate mai sus.

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- Zona studiată va constitui o singură unitate funcțională. Terenul reglementat nu este împărțit în mai multe unități teritoriale de referință sau subzone.
- Propunerea de mobilare este cu titlu exemplificativ, putând fi implementate de către inițiator și alte propuneri cu respectarea planșei de reglementări

urbanistice. În funcție de planul său investițional, obiectivele pot fi edificate în etape sau integral, după caz.

V. CONCLUZII

Cunoscând faptul că principalele obiective ale activității de urbanism sunt:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, prin reconversii funcționale, asigurarea accesului la infrastructură, servicii publice și dezvoltări urbane convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate, extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din localitățile urbane și rurale;

Considerăm oportune reglementările de față, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei în acord cu tema propusă de initiator. Realizarea obiectivului propus este în concordanță cu caracteristicile și tendințele de dezvoltare și nu va avea influențe negative asupra vecinătăților și comunității în ansamblul ei.

Întocmit,
arh. George Ciuhandu