

- VOLUMUL 2 -

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT „PUZ- funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”

Cap. 1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

Limita zonei studiate este figurată în planșa *U03 Reglementări urbanistice-zonificare 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 „**PUZ- funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție**”, întocmit pentru terenul situat în intravilan Timișoara, jud. Timiș, zona centură, identificat prin CF 419151, CF 419152, CF 419153, CF 419154.

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; și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:
 - Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018;
 - Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012.

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 „**PUZ- funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție**”, întocmit pentru terenul situat în intravilan Timișoara, jud. Timiș, zona centură, identificat prin CF 419151, CF 419152, CF 419153, CF 419154, 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 361.700 mp, identificată prin C.F. nr. 419151, 419152, 419153, 419154 – Timișoara, proprietar DEDEMAN S.R.L.

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.

Perimetrele care sunt încărcate din punct de vedere arheologic (**Perimetrul A, Perimetrul B, Perimetrul C**), delimitate prin coordonate Stereo 1970, conform planșei de reglementări urbanistice, se bucură de protecție în conformitate cu prevederile OG nr. 43/2000 republicată privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național și a prezentului regulament.

Art.2.

În zonele încărcate din punct de vedere arheologic, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și orice alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, **se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Timiș).**

Art.3.

Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Art.2, efectuate în perimetrele încărcate din punct de vedere arheologic, vor putea fi demarate **numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică**, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

Art.4.

La faza D.T.A.C. descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate pe zona de suprapunere a lucrărilor de construire cu suprafața din perimetrele menționate la art.1, și redactarea Raportului tehnic de cercetare, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică sau a avizului favorabil pentru construcție (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protejarea pe locul de origine).

Art.5.

În perimetrele încărcate din punct de vedere arheologic, săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

Art.6.

Cercetarea arheologică se realizează de către instituții abilitate și numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor din România.

Art. 7. 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. 8. 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. 9. 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. 10. 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. 11. 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. 12. 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. 13. 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. 14. 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. 15. 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. 16. 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 branșamentele de rețele se pot realiza etapizat, pentru fiecare parcelă în parte, în funcție de necesități.

Lucrările de racordare și de branșare 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. 17. 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. 18. 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:

- **POTmax = 60%**

Art. 19. 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:

- $CUT_{\max} = 1,20$

Art. 20. 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. 21. Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

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.

Amplasarea construcțiilor se va face respectând condițiile de însorire conform legislației în vigoare.

Art. 22. 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. 23. 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.

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

Art. 24. Amplasarea în interiorul parcelei, amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare conform planșei Reglementări Urbanistice.

Centura orașului, aflată în faza de proiect, traversează pe direcția E-V terenurile studiate, rezultând o parcelă la nord de centură și o parcelă la sud.

În partea nordică, retragerile vor fi de 15,00m față de laturile bordate de HCn308, respectiv 10,00 m față de laturile bordate de HCn 329 pentru prevederea unui culoar verde cu rol de protecție.

Retragerile față de axul centurii vor fi de 58,00m pentru ambele parcele, exceptând zona de inflexiune a drumului colector, față de care se va asigura o retragere de 10,00 m a parcelei identificate cu CF 419153, conform planșei „U03 Reglementări urbanistice-zonificare”.

În partea sudică, retragerile față de limitele parcelei vor fi de 10,00m înspre limitele sudice, estice și vestice, respectiv 7 m față de HCn 329.

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

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.
- Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6m.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 25. Accesuri carosabile

- Se va asigura obligatoriu minim 1 acces carosabil pe parcelă;
- Racordul la Calea Aradului și drumurile publice reglementate prin PUZ se vor realiza etapizat;
- Astfel, în prima fază a dezvoltării, se va realiza accesul înspre parcela amplasată la sud de centura orașului. Acest acces se va realiza etapizat, conform planului de acțiune asumat și ținându-se cont de planșa „U05- Proprietatea asupra terenurilor”, după cum urmează:
 - I. În prima etapă se va realiza tronsonul 1, conform planșei „Etapizare construcție drumuri” (anexă la Planul de acțiune): realizare racord la girajie și drum până la acces 1 (3.295 mp)
 - II. În a2-a etapă se va realiza tronsonul 2, conform planșei „Etapizare construcție drumuri” (anexă la Planul de acțiune): realizare drum De335 cu profil de 12 m până la acces 2 (4.732 mp)
 - III. În a3-a etapă se va realiza tronsonul 3, conform planșei „Etapizare construcție drumuri” (anexă la Planul de acțiune): realizare drum De335 cu profil de 12m până la acces 3 (3.011 mp)
 - IV. În a4-a etapă se va realiza tronsonul 4, conform planșei „Etapizare construcție drumuri” (anexă la Planul de acțiune): realizare drum De335 cu profil de 12m până la acces 4 (2.992 mp)
 - Atât accesurile 5,6 și 7 către parcela amplasată la sud de centură cât și accesurile 8 și 9 înspre parcela amplasată la nord de centură, figurate pe planșa „Etapizare construcție drumuri” (anexă la Planul de acțiune) și pe planșa „U08-Propunere de mobilare” se vor realiza într-o etapă ulterioară, după realizarea drumurilor colectoare aferente Variantei Ocolitoare Timișoara Vest.
 - 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. 26. 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. 27. 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. 28. Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează parțial sau în întregime, după caz, pe terenuri aflate în domeniul public de către investitor, conform planului de acțiune asumat;

- Branșamentele se vor realiza de către proprietarii parcelelor;
- 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. 29. 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. 30. Alimentare cu apă, canal

Rețea canalizare menajeră

Din punct de vedere al canalizării, în momentul de față în zona nu există rețea de canalizare în sistem centralizat.

Pana la realizarea sistemului de canalizare centralizat se propune ca și soluție tranzitorie realizarea unui sistem individual adecvat de colectare a apelor uzate conform HG 714-2022.

Canalizarea menajera propusa in zona PUZ studiata va fi realizata din tuburi din PVC-KG, Dn110÷200 mm, L=2400 m. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 50-60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitațional.

Apele uzate menajere provenite de la cele patru cladiri C1-C4, sunt evacuate in 4 bazine etanse vidanjabile de cca. 80 mc capacitate fiecare prevazute a fi amplasate in zona verde conform planului de situatie.

Aceasta soluție este temporara, pana in momentul in care vor exista utilitati publice in zona.

Vidanjarea bazinelor se va face prin grija beneficiarului, de catre o firma agreata de AQUATIM S.A., in baza unui contract. Apele uzate strict menajere care indeplinesc normele de calitate impuse vor fi preluate in Statia de Epurare Timisoara.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 19,49 \text{ mc/zi} = 0,338 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 25,33 \text{ mc/zi} = 0,440 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 4,75 \text{ mc/h} = 1,319 \text{ l/s}$$

Rețea alimentare cu apă

Sursa de apa pentru asigurarea apei pentru uz menajer si pentru refacerea rezervei de incendiu la constructiile propuse vor fi 2 foraje de mica adancime propuse pe amplasament, in zona verde.

In incinta vor fi executate doua gospodarii de apa independente, alimentate fiecare dintr-un foraj de mica adancime, amplasate in zona verde.

Gospodariile de apa vor fi formate fiecare dintr-o statie de pompare cu rezervor de incendiu hidranti si sprinklere ($V=1405\text{mc}$).

Forajele vor fi echipate cu electropompe submersibile, protejate de camine ingropate din beton. In fiecare camin va fi montat si un apometru omologat pentru a cantitatea de apa folosita.

Numarul exact de foraje se va stabili dupa efectuarea studiului hidrogeologic la urmatoarea faza de proiectare.

Pentru udarea spatii verzi se prevad 2 foraje de mica adancime: unul prevazut a fi amplasat langa corpul C1 si unul langa corpul C4.

Apa potabila pentru personal va fi asigurata de beneficiar prin apa îmbuteliata.

In incinta zonei studiate in PUZ se realizeaza doua rețele de apa independente:

- o rețea de apa potabila, pentru consum curent, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, De 32÷90 mm, L=2020 m.

- o rețea de incendiu, amplasata perimetral constructiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, De 110÷300 mm, L= 3330 m si se va echipa cu hidranti supraterani Dn 100 mm.

Debitele de apa necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 19,49 \text{ mc/zi} = 0,338 \text{ l/s}$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 25,33 \text{ mc/zi} = 0,440 \text{ l/s}$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 4,75 \text{ mc/h} = 1,319 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{sursa}} = 6,76 \text{ l/s} = 24,26 \text{ mc/h}$$

Rețea canalizare pluvială

Apele de ploaie de pe platformele betonate si parcuri vor fi colectate de o rețea de canalizare pluviala impura realizata din tuburi din PVC-KG, Dn 300÷700 mm, cu lungimea totala de cca. L=2690 m, trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi (**SNH1** si **SNH2**) si stocate in bazinele de retentie (**BR1** si **BR2**) (propuse spre amplasare in zona verde).

Apele pluviale de pe acoperisuri vor fi colectate intr-o rețea de canalizare pluviala pura realizata din tuburi din PVC-KG, Dn 300÷1400 mm, cu lungimea totala de cca. L=2640 m si vor fi descarcate direct in bazinele de retentie (**BR1** si **BR2**).

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie **BR1** va fi transportata prin pompare pana la canalul de desecare **Hcn 308** aflat in nord-estul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare **GD1**, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie **BR2** va fi transportata prin pompare pana la canalul de desecare **Hcn 326** aflat in sud-vestul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare **GD2**, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. Vana de inchidere va fi amplasata inafara zonei de protectie a canalului de desecare la minim 2.0 m de acesta.

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

Debitul de ape pluviale este: $Q_{PL} = 2.304,09 \text{ l/s}$
 Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = 345.614 \text{ mc/an}$
 Volumul bazinului de retentie: $V = 2488 \text{ mc} (\sim 1660 \text{ mp})$
BR1 – V1 = 460 mc
BR2 – V2 = 2.028 mc

Art. 31. 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. 32. Rețea de gaze naturale

Se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă.

Art. 33. Alimentarea cu energie electrică

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

Art. 34. 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. 35. 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:

- Frontul la stradă să fie mai mare sau egal cu 60m, adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă, suprafața să fie mai mare sau egală cu 5000 mp iar forma rezultată să fie regulată, conform RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr.457 din 17.10.2023- UEc//Zonă de urbanizare- Zonă de activități economice de tip comercial, Cap. C, art.1.
- 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 autorizatie 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 global, la suprafața inițială a terenului reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Art. 36. 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**
- Înălțimea maximă a construcțiilor: **$H_{\max. \text{cornișă}} = 16,00 \text{ m}$, $H_{\max.} = 18,00 \text{ m}$**

Art. 37. 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 împrejurimilor. 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.
- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.
- Reclamele, semnalele, mobilierul urban 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.

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 împrejurimi

Art. 38. Parcaje

- Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform regulamentelor locale de stabilire a numărului de locuri de parcare valabile în momentul autorizării și a proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, respectiv a Avizului Favorabil TMI2024-033190 din 25.10.2024, al Comisiei de Circulație ;
- 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 supraetajate cu dale înierbate;

Art. 39. 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 20%**;
- Este recomandată amenajarea și plantarea cu arbori a suprafețelor libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale;
- Se va planta câte un arbore la fiecare 6 locuri de parcare;
- Spațiul verde amenajat va avea în compoziție specii de arbori și arbuști, plante anuale și perene, precum și gazon.

- Se va prevedea o perdea de arbori în zona de protecție a Variantei Ocolitoare Timișoara Vest (VOTV) care să protejeze împotriva efectelor negative produse de centura ocolitoare a Municipiului (noxele eminate de trafic, zgomotul produs de trafic pe centură, praful din pusta bănățeană, vânturi puternice).
- Ținând cont de suprafața terenului și de amplasarea în proximitatea Sit Natura 2000, este obligatorie plantarea de specii de arbori, cu circumferința de 10-16 cm, compatibile cu Regulamentul Sitului Natura 2000.
- În cazul amenajărilor peisagistice nu se vor utiliza specii invazive/potențial invazive. Speciile de plante invazive sau potențial invazive sunt menționate în proiectul „Managementul adecvat al speciilor invazive din România în conformitate cu Regulamentul (UE) nr. 1143/2014 referitor la prevenirea și gestionarea introducerii și răspândirii speciilor alogene invazive”.
- Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor;
- Pe spațiile verzi sunt interzise amplasarea de parcuri sau alte construcții definitive. Conform art. 18 , alin. 7 din Legea 24/2007 actualizată, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.*).
- 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. 40. Împrejmuiri

- Împrejmuirile pe toate laturile terenului sunt opționale;
- În cazul în care se dorește realizarea unor împrejmuiri, înălțimea admisă față de drumurile publice și față de vecini 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 și vor putea fi dublate de gard viu;
- 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. 41. 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) SzM- Zonă cu funcțiuni mixte- comerț, servicii, depozitare, și producție nepoluantă
- b) SzCv- Zonă pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
- c) SzV- Zonă verde, parțial cu rol de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

Cap. 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SzM- Zonă cu funcțiuni mixte- comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă

- Lot 1, Lot 2, Lot 5-

Pentru Lot 1 și Lot 2 se va ține cont de Art.1-Art.6 de la Capitolul 2, referitor la perimetrul supus cercetării arheologice preventive.

Art. 42. Utilizări permise:

- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- spații de producție industrială și activități complementare, întreprinderi sau ateliere de orice fel
- servicii de tip industrial și cvasiindustrial;
- servicii de logistică și operațiuni specifice;
- activități de cercetare și dezvoltare tehnologică;
- activități sociale;
- sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producție de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale, etc.;
- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial și cvasiindustrial;
- formare profesională;
- cercetare și dezvoltare tehnologică;
- clădiri administrative, birouri;
- servicii publice, comerț;
- stații de comercializare produse petroliere.
- panouri mari publicitare.
- spălătorii auto;
- 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;
- platforme colectare deșeuri menajere;
- depozitarea, aferentă activităților comerciale, pe platforme exterioare;
- depozitarea de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc. pe platforme exterioare

Art. 43. Utilizări permise cu condiții:

- sunt permise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei;
- funcțiuni administrative;
- funcțiuni de cazare, loisir;
- funcțiuni educaționale;
- servicii publice;
- săli de evenimente.
- stații de întreținere auto;

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. 44. Interdicții temporare de construire:

- zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la devierea acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul);
- necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea acceselor pietonale și carosabile.

Art. 45. 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: depozitarea de piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, depozite de deșeuri, etc.;

SzCv-Zonă pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- Lot 6, Lot 7, Lot 8, Lot 9, Lot 10a, Lot 10b, Lot 11a, Lot 11b-

Pentru Lot 6 și Lot 10a se va ține cont de Art.1-Art.6 de la Capitolul 2, referitor la perimetrul supus cercetării arheologice preventive.

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.

SzV- Zonă verde, parțial cu rol de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

- Lot 3, Lot 4-

Art. 48. Utilizări permise:

- Spații verzi amenajate;
- spații verzi și plantate cu rol decorativ, culoare ecologice de protecție;
- căi de comunicație – accese carosabile și pietonale, platforme, circulații, parcaje;
- mobilier urban specific, amenajări peisagere de orice fel;
- iluminat public;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide de telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră, etc.

Art. 49. Utilizări interzise:

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

Cap. 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează după caz, în funcție de relief și peisaj

cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr. 2 la Legea 350/2001).

Prevederi P.U.G. – R.L.U. anterior, aprobat prin H.C.L.Timișoara nr. 157 din 28.05.2002, prelungit prin HCL nr. 619 din 23.11.2018: Teren situat în extravilan- zonă cu caracter nedefinit. Teren posibil afectat de canal ANIF și de sistematizarea zonei. Teren afectat de zona II de referință// Aerodrom Cioca ;

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobat prin H.C.L.Timișoara nr. 457 din 17.10.2023: Teren situat în intravilan- parțial zonă UEc- Zonă de urbanizare -zonă de activități economice de tip comercial, -en detail- desfășurate în unități de mari dimensiuni- big box, mall, showroom / parțial zona TDF – terenuri cu destinație forestieră și Ve- Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Cap. 6. DISPOZIȚII FINALE

Art. 50. 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. 51. 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. 52. 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. 53. 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

prezentul Regulament Local de Urbanism.

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

Întocmit,
arh. Daria Indreiu



Specialist RUR,
arh. Răzvan Negrișanu

