



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya, nr. 24, ap.7, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL DECATHLON, SERVICII ȘI BIROURI AFERENTE

intravilan Timișoara C.F. 404644, nr. top 23491/3
extravilan Timișoara C.F. 403896, nr. top 23491/1/1/1/3
județul Timiș, 25.737mp

Beneficiar S.C. TIMCON S.A
Timișoara, Str. A.Demetriade, nr.1-3, Timișoara
CUI 1823242

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z.



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya, nr. 24, ap.7, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Reglementări zonă comerț, servicii și birouri aferente – max.(S)+P+2E

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: la nord de drumul de pământ, la est de strada Horia Hulubei, la sud de strada Ștefan Procopiu și la vest de Calea Aradului

Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața acestei zone este de 33,88ha.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de comerț și servicii publice, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 40%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul comunei Ghiroda.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya, nr. 24, ap.7, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi cu referire la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

Comerț și servicii publice

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc:

- **Comerț și servicii publice**
- parcaje
- spații verzi de aliniament.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de comerț și servicii publice cu regim de înălțime S/D+P+2E

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente.
- birouri

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise

- instituții servicii și echipamente publice
- sedii firme, servicii diversificate, nepoluante, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- spații polifuncționale
- complexe comerciale cu vânzări en-gros, en-detail
- bănci finanțe, credit
- spații de prezentare și expunere

Pr. nr. 167/2010 – **P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL**

3

**CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL DECATHLON, SERVICII ȘI BIROURI AFERENTE, Calea Aradului
 sens giratoriu Selgros**

intravilan Timișoara C.F. 404644, nr. top 23491/3, extravilan Timișoara C.F. 403896, nr. top 23491/1/1/1/3
 județul Timiș, 25.737mp

Beneficiar S.C.TIMCON S.A., str. Demetriade, nr. 1/3, Timișoara CUI 1823242

Regulament de urbanism



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya, nr. 24, ap.7, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.
- agenții de turism,
- construcții cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc, precum și echipamente legate de funcționarea zonei
- spații pentru administrația coordonatoare a zonei
- parcaje, parking-uri
- spații publice plantate, parcuri, grădini publice, cu amenajările specific: alei pietonale, pergole monumente de artă plastică, mobilier urban, fântâni

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele:

- construcții pentru activități de producție, activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stații de întreținere auto;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare
- construcții și amenajări care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea , salubritatea și confortul zonei
- depozite de deșeuri.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare. Se vor respecta normele de igienă.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Se va ține cont de zona drumurilor propuse.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya, nr. 24, ap.7, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Art. 12. **Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

Art. 13. **Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.

Art. 14. **Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE, și anume 6m fata de stada Horia Hulubei , 125m fata de limita de proprietate dinspre Calea Aradului si 3m fata de viitorul prospect de 24m al strazii Stefan Procopiu (13m fata de actualul prospect al strazii Stefan Procopiu);

Art. 15. **Amplasarea în interiorul parcelei**

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarea condiție:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 6m față de limită, conform planșei de reglementari.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, salvării.

În prezent accesul pe amplasament se face neamenajat din strada de pe latura de est a parcelei.

Drumul de pe latura de est a parcelei, din care se propune amenajarea accesului în incintă, are în prezent un prospect de 12,00 m din care 7,00 m parte carosabilă mărginită pe partea dinspre magazinul Selgros de o zonă verde de 4,50 m.

Acest drum a fost prevăzut, în Planul Director al zonei, cu un prospect final de 24,00 m, lărgirea de la cei 14,00 m existenți în prezent, făcându-se înspre vest (teren Timcon S.A.)

Pentru deservirea rutieră a viitorului Complex Comercial se propun a se executa următoarele lucrări rutiere:

- amenajarea unui acces rutier pentru zona de parcare clienți din strada de pe latura de est a parcelei, cu o lățime de 7,00 m, acces ce asigură ambele relații (la dreapta și la stânga) atât pentru intrare, cât și pentru ieșirea din incintă. Accesul va fi racordat la partea carosabilă a străzii existente cu raze de racordare de 9,00m, atât la intrare, cât și la ieșire;
- amenajarea unui acces din strada de pe latura de est a parcelei, în zona de aprovizionare și parcare angajați, cu o lățime de 7,00 m, acces ce asigură ambele relații (la dreapta și la stânga) atât pentru intrare, cât și pentru ieșirea din incintă. Accesul va fi racordat la partea carosabilă a străzii existente cu raze de racordare de 9,00 m, atât la intrare, cât și la ieșire;



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya, nr. 24, ap.7, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- amenajarea unui acces din strada de pe latura de nord a parcelei, în zona clădirilor de birouri, cu o lățime de 6,00 m, prin racordarea părților carosabile cu raze de racordare de 6,00 m, atât la intrare, cât și la ieșire. Strada de pe latura de nord, din care se propune amenajarea accesului rutier la clădirile de birouri, are un prospect avizat în PUZ-urile anterioare cu o lățime de 12,00. Pentru a se putea asigura prospectul stradal avizat, de 12,00 m, este necesar a se lărgii situația existentă în prezent, înspre terenul TIMCON SA cu aproximativ 4,00;
- amenajarea în incintă, a unor platforme de parcare pentru clienții Centrului Comercial (272 locuri) și clădirile de birouri (53 locuri).

Accesele, drumurile și platformele de parcare propuse vor avea o structură rutieră alcătuită dintr-o îmbrăcămintă asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă balast.

Apele meteorice de suprafață se vor colecta centralizat prin rețeaua de canalizare propusă și de evacua în rețeaua de canalizare a municipiului.

Art. 17. **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. **Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. **Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

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

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

Art. 20. **Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În apropierea zonei există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare, precum și canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya, nr. 24, ap.7, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la un Post Trafo prefabricat și racordul de 20kV aferent, din sursă SC ENEL ELECTRICA BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafo se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, ROMTELECOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta plansele din prezenta documentație. În urma propunerilor urbanistice vor rezulta 2 parcele distincte :

Parcela 1 – în partea de sud –adiacenta str. Aradului – spații comerciale și servicii – centru comercial Decathlon cu regim de înaltime (S)+P+1E

Parcela 2 – în partea de nord – adiacenta str. Horia Hulubei – birouri aferente cu regim de înaltime P+2E

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de S +P+2E cu Hmax la cornisa 9m

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya, nr. 24, ap.7, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. 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.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

c) Acoperișuri

Construcțiile vor avea învelitori tip terasă.

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are un **P.O.T. maxim admis = 40%**.

Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **1,2**

zona 1 – Spații comerciale – Hmax. Cornișă= 8,5m (S)+ P+1E

P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 0,8

zona 2 – Birouri – Hmax. Cornișă= 9m P+2E

P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 1,2

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

Art. 25. Parcaje

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare -325 locuri de parcare

Parcajele, parking-urile aferente serviciilor (zone comerciale, instituții financiar-bancare, etc.) vor fi dimensionate conform normelor în vigoare de către proiectanți de specialitate

Art. 26. Spații verzi

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

Se va realiza un procent de spații verzi 25,00%.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC ZONAL CU CARACTER DIRECTOR TIMIȘOARA.

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.



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya, nr. 24, ap.7, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



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.

Întocmit,
Arh. Cătălina BOCAN