

s.c. ICEBERG s.r.l.

300238 , loc. Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, tel. 004(0)/356/108680,
fax. 004(0)/356/815918 mob.0724772341 sau 0723278812, mail: iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.Î.F. RO14448064 cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01,OTP Bank-Operei Timișoara

pr. nr. UTZ 127/09

Vol. 2-Regulament local de urbanism

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM anexa la **”PLAN URBANISTIC ZONAL** **ACTIVITĂȚI ECONOMICE NEPOLUANTE , ACTIVITĂȚI** **AGRICOLE, DEPOZITARE, SERVICII** **PARCELELE Cc 848/1/2, A848/1/1, A848/2/1, A848/2/2/2,** **extravilan TIMIȘOARA, jud. Timiș“**

PROIECT

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
anexa la
”PLAN URBANISTIC ZONAL
ACTIVITĂȚI ECONOMICE NEPOLUANTE , ACTIVITĂȚI
AGRICOLE, DEPOZITARE, SERVICII
PARCELELE Cc 848/1/2, A848/1/1, A848/2/1, A848/2/2/2,
extravilan TIMIȘOARA, jud. Timiș“

1. GENERALITĂȚI

1.1 Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

1.2 Cadrul legal de elaborare a Regulamentului local de urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului dintre care se menționează: Codul Civil, Legea 18/1991 a fondului funciar (cu modificările și completările ulterioare), Legea 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, Legea 69/1991 privind administrația publică locală (republicată și cu modificările ulterioare), Legea 10/1995 privind calitatea în construcții (cu

modificările ulterioare), Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (cu modificările și completările ulterioare), Legea 219/1998 privind regimul concesiunilor, Legea 137/1995 privind protecția mediului (cu modificările și completările ulterioare), Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară (cu modificările și completările ulterioare), Legea 84/1996 privind îmbunătățirile funciare, Legea 82/1998 pentru aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

Conținutul documentației este conform cu reglementarea “Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM – 007 – 2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10 04 2000

În aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept completare a celor din anexă și vor fi respectate potrivit prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescripții legale în vigoare la eliberarea unei Autorizații de Construire nu poate fi justificată prin prevederi diferite ale regulamentului.

1.3 Aprobarea Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism anexă la ”PLAN URBANISTIC ZONAL ACTIVITĂȚI ECONOMICE NEPOLUANTE , ACTIVITĂȚI AGRICOLE, DEPOZITARE, SERVICII PARCELELE Cc 848/1/2, A848/1/1, A848/2/1, A848/2/2/2, extravilan TIMIȘOARA, jud. Timiș”, 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.

1.4 Domeniul de aplicare al Regulamentului local de urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, jud. Timiș constituită din parcelele cu **NR.CAD. Cc 848/1/2, A848/1/1; A848/2/1; A848/2/2/2**, în suprafață totală de **31 072 mp**, înscrise în **C.F. 405135 și 402443** Timișoara .

Prevederile PUZ-ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Timișoara preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în PUG, pentru realizarea unei politici urbanistice unitare la nivelul întregii zone.

2. PRECIZĂRI , DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Art.1 *Terenuri agricole din extravilan.*

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Prin aprobarea PUZ, terenul ce face obiectul prezentei documentații, se introduce în intravilan, cu interdicție temporară de construire până la scoaterea terenului din circuitul agricol.

Art.2 *Terenuri agricole din intravilan.*

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective : valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Pentru autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Art.3 *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 PUZ, 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 județenean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Timiș.

Art.4 *Resursele de apă și platforme meteorologice.*

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 respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Art.5 *Zonele cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.*

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

Consiliul Local Timișoara 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.6 *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 și Cultelor și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

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

Art.7 *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 considerate ca prioritare fără ca enumerarea să fi limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții.

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

- HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții.

- HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

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.8 *Expunerea la riscuri naturale.*

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin hotărâre a Consiliului Local Timișoara, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Art.9 *Expunerea la riscuri tehnologice.*

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) 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.10 *Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.*

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura 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 Ministrului Industriei și Comerțului nr.1587 din 12 septembrie 1997.

Art.11 *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 publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor 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.

Art.12 *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 cap. 3 a prezentului Regulament.

Art.13 *Procentul de ocupare a terenului. Coeficientul de utilizare a terenului.*

Procentul de ocupare al terenului este de **50%**.

Coeficientul de utilizare al terenului este de **1,50** pentru subzona de industrie, depozitare și servicii și de **0,75** pentru subzona de unități agricole .

Art.14 *Lucrări de utilitate publică.*

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planul de amenajare a teritoriului județean Timiș și/sau planul de amenajare a teritoriului municipal Timișoara 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.

2.2 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Art.15 *Orientarea față de punctele cardinale.*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, fiind prioritare condițiile tehnologice specifice ale activităților.

Art.16 *Amplasarea față de drumurile publice.*

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.); conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Art.17 *Amplasarea față de aliniament.*

Construcțiile noi propuse vor respecta regimul de aliniere prevăzut în planșa 127-PUZ-2-A- Reglementări urbanistice. Zonificare.

Construcțiile noi propuse se vor amplasa la o distanță minimă de **50 m** față de marginea îmbrăcăminții asfaltice a DN 59A.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Art.18 *Amplasarea în interiorul parcelei.*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

În vederea amplasării construcțiilor în interiorul parcelei se vor respecta următoarele: distanța minimă obligatorie față de limitele laterale este de **10 m** pe latura vestică și **2 m** pe latura estică, dar nu mai puțin de **½ din înălțimea clădirii**, iar față de spatele parcelei este de **10 m**. De asemenea în vederea amplasării construcțiilor se va consulta și planșa 127-PUZ-2-A Reglementări urbanistice. Zonificare, din punct de vedere al respectării limitei construibile permise.

2.2.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art.19 *Accese carosabile.*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

În ceea ce privește numărul și configurația acceselor acestea se vor adapta funcțiunilor concrete ce vor ocupa zona dar se vor respecta următoarele

reguli: pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare, în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor; pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art.20 *Accese pietonale.*

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.2.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

Art.21 *Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele, sau dacă nu există și până la apariția rețelelor publice în localitate cu avizul Agenției pentru protecția mediului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după realizarea rețelelor tehnico-edilitare, și a racordării acestora la rețelele publice existente.

Art.22 *Realizarea de rețele tehnico-edilitare.*

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

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție prevăzute în proiectul tehnic al echipărilor edilitare în interiorul fiecărei parcele. Apa stocată va putea fi folosită pentru udarea spațiilor verzi și la circuite casnice care nu necesită apă potabilă.

Art.23 *Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.*

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

Art.24 *Parcelarea.*

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții: front la stradă de minimum 35 m ; suprafața minimă a parcelei obținute în urma dezmembrărilor ulterioare va respecta Regulamentul General de Urbanism de la vremea respectivă ; adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Sunt admise comasări și dezmembrări pentru maxim trei parcele. Comasarea a mai mult de trei parcele se poate face doar în urma elaborării și aprobării unui PUD pentru zona respectivă.

Regulamentul de Urbanism este făcut pentru forma actuală a parcelelor.

Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regăsi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri.

PUD-urile ulterioare nu pot modifica POT-ul și CUT-ul specificate în actualul regulament aferente fiecărei funcțiuni în parte.

Art.25 *Înălțimea construcțiilor.*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Regimul de înălțime maxim al construcțiilor este de **P+2E** pentru subzona industrială și **P+1E** pentru subzona de unități agricole.

Înălțimea totală a noilor construcții nu va depăși **10,5 m** în subzona industrială și **7 m** în subzona de unități agricole.

Art.26 *Aspectul exterior al construcțiilor.*

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.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culorile specifice firmelor ce-și desfășoară activitatea în clădirile respective.

Este preferabilă realizarea de construcții cu învelitori tip terasă. Se recomandă utilizarea de terase circulabile, parțial înverzite.

Este preferabilă evitarea aspectului industrial pentru clădirile administrative, birouri, grupuri sociale etc.

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

Art.27 Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primarul municipiunii Timișoara, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, astfel: un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²; un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²; un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²; un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m²;

- pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, astfel dar nu mai puțin de un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Terenul dintre aliniament și construcții este cu preponderență destinat zonelor de parcare-garare, fiind dimensionat astfel ca să suporte locuri de parcare-garare destinate cu preponderență traficului greu.

Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi doar folosindu-se pavaje permeabile și numai afectând până la 20% din totalul de zonă verde.

Parcările pentru autoturisme amenajate pe spațiul public sau în zonele verzi vor fi realizate din pardoseli absorbante. Parcările destinate automobilelor de transport marfă, camioane, etc – de mare tonaj – pot fi realizate din beton.

Art.28 Spații verzi și plantate.

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

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 300 mp de teren.

Este obligatorie amenajarea și plantarea a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Art.29 Împrejmuiuri.

La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 2,00 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public.

Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeti de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.

Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.

Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

Pe limitele laterale, începînd de la aliniamentul clădirii și pînă la limita de proprietate din spate și pe limita de proprietate din spate sunt permise și împrejmuiuri opace, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputînd aduce atingere spațiului public.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

2.3 DISPOZIȚII FINALE

Art.30 Litigiile.

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

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.

3.1 ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE.

În zona studiată sunt propuse următoarele unități și subunități funcționale :

I.D. – Subzona pentru activități economice și depozitare

U.A. – Subzona pentru unități agricole

C. – Zona pentru căi comunicație rutieră

S.P. – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE.

4.1 I.D. – SUBZONA PENTRU ACTIVITĂȚI ECONOMICE ȘI DEPOZITARE.

4.1.1 Delimitare.

Subzona pentru activități economice și depozitare, constituie principala zonă funcțională a prezentului proiect, și este delimitată la vest, nord și est de limita de proprietate, respectiv teritoriul extravilan iar la sud de subzona U.Ag.-unități agricole

4.1.2 Caracteristici.

Constituie obiectul principal al prezentei documentații, constituită din terenuri destinate în principal activităților economice și depozitarii.

4.1.3 Reglementări.

Funcțiunea dominantă a zonei.

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de activități economice, comerciale, servicii, depozități cu caracter agricol, birouri, în general activități ce necesită procedura simplificată din punct de vedere al obținerii avizului de protecție a mediului.

Funcțiunile complementare admise ale zonei.

Este permisă construirea de clădiri pentru comerț, servicii, grupuri sociale, cabinet medical, prestări servicii.

Este permisă realizarea de mici dotări de comerț alimentar și nealimentar și a dotărilor de alimentație publică.

Este permisă utilizarea unor spații pentru construirea de locuințe cu caracter temporar, de genul locuințelor de servicii și protocol, spații de odihnă și recreere pentru personal, spații de cazare în regim hotelier.

Funcțiunile nepermise în zonă.

Nu este permisă construirea de locuințe, în afara celor de servicii.

Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală din localitate.

Zonele impermeabile de tipul teraselor, locurilor de parcare, platformelor de orice fel, adunate la suprafața construită la sol nu pot depăși 60% din suprafața terenului pentru parcela respectivă.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Este interzisă orice intervenție a proprietarilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.

4.2 U.Ag. – SUBZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE.

4.1.1 Delimitare.

Subzona pentru unități agricole, se suprapune peste perimetrul în care deja funcționează acest tip de funcțiune și anume o fermă vegetală și este delimitată la vest și nord de subzona ID-Industrie și depozitare, la est de limita de proprietate apoi

teritoriul extravilan iar la sud de subzona C-Căi de comunicație respectiv accesul din DN 59A.

4.1.2 Caracteristici.

Constituie funcțiunea existentă care se dorește a fi păstrată și este constituită din terenuri destinate în principal activităților agricole, mai puțin cele zootehnice.

4.1.3 Reglementări.

Funcțiunea dominantă a zonei.

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de activități agricole, exploatații agricole, ferme vegetale, depozitare și procesare legume-fructe.

Funcțiunile complementare admise ale zonei.

Este permisă construirea de clădiri pentru comerț și servicii.

Este permisă realizarea de mici dotări de comerț alimentar și nealimentar și a dotărilor de alimentație publică.

Este permisă utilizarea unor spații pentru construirea de locuințe cu caracter temporar, de genul locuințelor de servicii și protocol, spații de odihnă și recreere pentru personal, spații de cazare în regim hotelier.

Funcțiunile nepermise în zonă.

Nu este permisă construirea de locuințe, în afara celor de servicii.

Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală din localitate.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Este interzisă orice intervenție a proprietarilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.

4.3 C. – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE.

4.3.1 Delimitare.

Zona se rezumă la terenul destinat tuturor căilor de acces auto și pietonale.

4.3.2 Caracteristici.

Zona este destinată asigurării accesului auto și pietonal la toate parcelele noi propuse.

4.3.3 Reglementări.

Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Se recomandă amplasarea unităților de transporturi în zona unităților de producție.

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deserveasc.

Sunt permise amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces, cu condiția ca acestea să nu împieteeze în vreun fel desfășurarea traficului, sau accesul la vreo parcelă din drumul public. Acestea se vor realiza din fondurile investitorilor interesați.

Pentru toate căile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;
- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:
 - categoria traseului carosabil;
 - zona funcțională pe care o străbate;
 - dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
 - realizarea fâșiilor de protecție.

4.4 S.P. – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE.

4.4.1 Delimitare.

Zona de față este delimitată conform planșei de Reglementări Urbanistice, și se suprapune în mare măsură peste culuarele de trecerea ale rețelelor electrice aeriene existente pe amplasament, restul fiind rezultate din zonificarea teritoriului studiat.

4.4.2 Caracteristici.

Terenul a fost astfel amplasat pentru a putea cât mai ușor prelua întreaga gospodărie de apă a întregului ansamblu.

4.4.3 Reglementări.

Sunt permise amplasarea de mobilier urban specific, elemente urbane pentru publicitate, și altele asemenea.

Sunt permise amplasarea de rețele tehnico-edilitare și construcții edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (stații pompare, posturi de transformare, firide electrice și de telecomunicații, cabine de portar, bariere, etc) cu condiția ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi amenajate.

Sunt permise amenajări destinate percajelor cu condiția ca să fie de tip dale înierbate și să nu depășească 20% din suprafața destinată zonei verzi respective .

Sunt permise amenajări peisagere de orice fel.

Sunt interzise orice alt tip de construcții.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință.

Intocmit, arh. Hancheș J. Cătălin

Specialist RUR, arh. Hancheș J. Cătălin
