



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru “**PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE**”, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573, Timișoara, jud. Timiș.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Regulamentul local de urbanism aferent „**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE HALA SERVICII SI DEPOZITARE**”, cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z..

Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 17,787.00 mp, având CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633 situate în intravilanul municipiului Timișoara și CF 438573 situat în extravilan, pe strada Lt. Ovidiu Balea nr. 147.

Terenurile identificate prin CF nr 438630, CF nr 438631, CF nr 438632, CF nr 438633 sunt rezultate în urma dezmembrării CF nr 434094 în 5 loturi, conform „Documentație pentru dezlipire parcela în intravilan Timișoara, nr top 434094”, proiect nr.16/2014. Cel de-al 5-lea lot este reprezentat de CF nr. 438634, teren intravilan pentru drum.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2.BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE** stau:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/27 iunie 1996;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului;
- Ordinul Ministerului sănătății nr 119/2014 privind normele de igienă;
- H.G 525/1996 privind aprobarea regulamentului General de Urbanism;
- H.C.L. 79/2012 “Dezvoltare zona destinată activităților economice nepoluante”
- H.C.L. 62/2012 privind suprafața minimă a spațiilor verzi;
- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD).

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita zonei reglementate: CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573.

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșele **U.03 Reglementări urbanistice**. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

3.DOMENIUL DE APLICARE

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 aflată în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață totală de 17.787mp, cu front pe latura Nordică la strada Lt. Ovidiu Balea, pe latura Vestică CF 438634 – drum și pe latura Sudică front pe strada propusă ca posibilitate de dezvoltare ulterioară prin documentații aprobate. Zona reglementată este identificată prin CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573 – Timișoara, teren în intravilan Timișoara, proprietari Nicoară Marius și Nicoara Ecaterina Delia, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, Briciu Miron și soția Briciu Nicoleta Maria, Olariu Cristian-Dan și soția Olariu Simona-Elena, Badistru Mihaela, SC Great Protection SRL, SC Chery Tim-Trans SRL, SC Helvas Cons SRL, Magdi Tiberiu.

Amplasamentul pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism este situată în intravilanul Municipiului Timișoara și are o suprafață totală de 17.787 mp, funcțiunea propusă fiind cea de servicii și depozitare.

Propunerea PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE vizează reglementarea zonei de servicii și depozitare nou propuse respectând toate condițiile impuse prin CU nr. 2850 din 12.08.2019 prelungit până la 11.08.2020 eliberat de Primăria Municipiului Timișoara, precum și legislația în vigoare.

Terenul propus spre reglementare este reprezentat de:

- **Zonă servicii și depozitare**

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenul care face obiectul prezentului PUZ nu deține patrimoniu construit și nici patrimoniu natural.

4.1. Terenuri în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite 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.

Parcelele ce fac obiectul proiectului se vor încadra în această situație ulterior obținerii H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

4.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Amplasamentul proiectului nu se situează în apropierea vreunui sit de importanță comunitară.

4.3. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcții se va face cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respectiv împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

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 cu completările și modificările ulterioare, privind calitatea în Construcții;
- H.G.R. 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.

5.1 Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea obiectivului propus și a instalațiilor aferente, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

5.2. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construire 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.

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z.

5.4. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului cu construcții în cadrul parcelei să nu depășească POT = 55.00 % și coeficientul de utilizare al terenului să nu depășească CUT = 1.7.

6.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însoțirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014, cu modificările și completările în vigoare.

6.1. Amplasarea față de drumuri publice

Pentru zona reglementată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării limitei de interdicție de construire de 30m fata de drumul național DN 59A, conform art. 47, alin. 1 din Legea 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

6.2. 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 construcției față de aliniamentul stradal se va face conform planșei **U.03 Reglementări urbanistice**, cu respectarea limitei de interdicție de construire de 30.00 m fata de DN 59A, respectiv:

- Amplasarea construcțiilor LOT 1 – retragerea min. 19.50 m pe o distanță de 3.70 m, respectiv 30.00 m, pe o distanță de 13 m;
- Amplasarea construcțiilor LOT 2 – retragerea min. 19.00 m;

Loturile 3,4,5,6 au acces auto din drumul identificat prin CF nr. 438634, iar retragerea construcțiilor față de aliniamentul cu strada identificata cu CF nr. 438634 este de 10.00 m, iar pentru lotul 3 (parcela de colt), retragerea fata de aliniamentul de la str. Ov. Balea este de min. 12.70 m.

6.3. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele parcelelor

Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și de fund ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu asigurarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însoțire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Numarul construcțiilor nu este limitat. Construcțiile se vor încadra în procentul maxim de ocupare al parcelei.

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 1** se va face astfel:

- retragere față de limita Vestică minim 6.00m;
- retragere fata de limita Estica minim 0.00 m pe o distanta de 46.00 m, respectiv retras 13.00 m pe o distanță de 10.10 m.

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 2** se va face astfel:

- retragere față de limita Vestică minim 0.00m;
- retragere fata de limita Estica minim 6.00 m pe o distanta de 70.00 m ce reprezinta lungime vecinatatii cu LOTul 1;
- retragere fata de limita sudica min. 0.00 m.

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 3** se va face astfel:

- retragere față de limita Vestică – limita parcela vecina pentru realizare drum minim 10.00 m. Aceasta retragere se propune pentru pastrarea aliniamentului stradal al construcțiilor existente pe loturile vecine din sudul lotului 3;
- retragere fata de limita Estica minim 0.00 m pe lungimea vecinatatii cu LOT 2, respectiv minim 42.80m pe lungimea vecinătății cu imobil identificat prin CF 48530/07;
- retragere față de limita Sudică de min. 6.00 m.

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 4** se va face astfel:

- retragere fata de limita Nordica minim 6.00 m
- retragere fata de limita Sudică minim 6.00 m

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 5** se va face astfel:

- retragere fata de limita Nordica minim 0.00 m (posibilitate aliniament pe limita de proprietate);
- retragere fata de limita Sudica - limita parcela vecina minim 6.00 m

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 6**, se va face astfel:

- retragere fata de limita Nordica min 6.00 m;
- retragere fata de limita Sudica min 12.00 m, respectând limita impusă construcțiilor principale, conform P.U.Z. aprobat, zona reglementată ca spațiu verde.

Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 1** se va face astfel:

- retragere față de limita posterioară (sudică) minim 10.00 m;



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 2** se va face astfel:

- retragere față de limita Estică cu proprietatea vecina CF nr 48530/07 de min. 28.80 m;

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 3** se va face astfel:

- retragere față de limita Estică cu proprietatea vecina CF nr 48530/07 de min. 42.80 m;

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 4** se va face astfel:

- retragere față de limita Estică - min 12.00 m;

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 5** se va face astfel:

- retragere față de limita Estică –min 12.00 m;

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 6**, se va face astfel:

- retragere față de limita Estică – min 12.00 m;

6.4. Amplasarea față de punctele cardinale

Terenul reglementat prin prezenta documentație are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

7.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

7.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare de pe parcelă.

Pentru lotul 1 se propune realizarea accesului din drumul colector aferent DN 59A conform comisiei de circulație DT nr. 2021-002365/18.11.2021 aferentă prezentului PUZ.

Pentru lotul 2 se propune păstrarea accesului existent aprobat prin HCL nr. 79/2012 și autorizat prin AC nr. 1354/2013.

Pentru lotul 3 se propune modificarea accesurilor aprobate inițial prin HCL nr. 79/2012, astfel încât prin comisia de circulație DT nr. 2021-002365/18.11.2021 aferentă prezentului PUZ se propune un singur acces la nivel de parcelă.

Pentru loturile 3, 4, 5 se propune păstrarea accesurilor existente aprobate prin HCL nr. 79/2012 și autorizate prin AC nr. 806/2015, AC nr.1611/2018 și AC nr. 758/2017.

7.2. Accesuri pietonale

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni care pot fi: trotuare, alei pietonale, care fac posibilă trecerea pietonilor dintr-un spațiu în altul.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces pietonal la obiectivul propus.

Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în clădire.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora.

Pe strazile de acces existente nu există amenajate trotuare astfel ca circulația persoanelor până la loturile propuse se va face cu mijloace de transport auto.

Circulația pietonală se va amenaja în interiorul parcelelor astfel asigurându-se accesurile pietonale în clădirile propuse.

8.REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1.Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

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

- Lucrări de apă
- Rețele de energie electrică
- Telecomunicații
- Rețele de gaze naturale.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

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

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

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă este cazul).

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a orașului.

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

8.4. Alimentarea cu apă, canal

Racordările și branșamentele la rețeaua de apă și canalizare ale investiției se vor realiza de către beneficiar și vor fi avizate de către societatea Aquatim.

8.5. Alimentarea cu energie termică

Se propune pentru obiectivul nou propus independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin centrală proprie, ce funcționează pe bază de energie electrică.

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

8.6. Telecomunicații

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet și cablare, printr-un racord la rețelele existente. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noului obiectiv. 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.

8.7. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă.

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.

Ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

9.REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Având în vedere forma, dimensiunile și dispunerea parcelelor, nu se admit dezmembrări/unificări de parcele ulterior aprobării prezentului PUZ decât prin elaborarea și aprobarea unei alte documentații de urbanism.

9.1. Parcelarea

Dezmembrarea terenului și alipirea terenurilor studiate se va face în baza prevederilor prezentului proiect faza PUZ, în urma aprobării acestuia prin HCL.

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniul public sau se vor acorda servituți de trecere.

În documentația prezentă s-au propus un număr de 6 parcele reglementându-se terenul identificat prin CF nr.438573 aflat în extravilan. Din 6 loturi 5 au fost alipite cu parcele reglementate prin PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 79/2012. Astfel au rezultat un total de 6 loturi de teren intravilan.

9.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcției se va avea în vedere:

Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014, cu modificările și actualizările în vigoare, pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Regimul de înălțime pentru loturile 1,2,3,4,5,6 maxim este de **P+2E**.

Înălțimea maximă admisă: **$H_{\max}$ la cornișă = 12.00 m, $H_{\max}$ la coamă = 12.00 m.**

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alese din paletarul de culori al „Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara”.

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

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului architectural.

Sunt permise culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul architectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

9.4. Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului este de **max. 55.00%** din suprafața totală a terenului.

10.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1.Suprafața spațiilor verzi și plantate

Suprafața spațiilor verzi este conform cu legislația în vigoare și este de **minim 20%** zone verzi pe fiecare lot reglementat (lot 1,2,3,4,5,6) , ceea ce corespunde cu min.20% din suprafața totală studiată.

10.2.Parcaje

(LOT 1,2,3,4,5,6)

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei 2 PUG – Norme Locale privind determinarea numărului locurilor de parcare.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate. Parcajele se pot realiza doar supraterran.

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor RLU a PUG Municipiului Timișoara , anexa 2 astfel:

Construcții comerciale,depozitare en –gros si en-detail

Pentru construcțiile comerciale si de depozitare vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 25 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 20 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Se asigură un spor de 1 loc la 5 angajați pentru toate categoriile enumerate.

Pentru lotul 1 sunt prevăzute un număr estimat de 13 locuri de parcare conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2021-002365/18.11.2021.

Suprafețele parcajelor și numărul locurilor de parcare se vor stabili exact în faza de AC.

Se va respecta numărul minim de parcare impus de lege pentru funcțiunea de depozitare și servicii.

10.3. Împrejmuiri

(LOT 1,2,3,4,5,6)

Împrejmuirile pe aliniamentul stradal se recomandă a se realiza din elemente transparente max 20% opacitate, cu un soclu opac de max. 60cm, având înălțime max. de 1,80 m.

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe aliniament (dacă e cazul) și porțile împrejmuirilor se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Se recomandă realizarea de împrejmuiri opace pe limitele laterale și posterioare de maxim 2.00m necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, asigurarea protecției vizuale recomandat dublate de vegetație.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa "U03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE".

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism se situează pe str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, fiind parte atât din intravilan, cât și din extravilanul Municipiului Timișoara, după cum urmează :

- | | | | | | |
|---|-----------|---|----------|---|--|
| • | CF 434095 | – | 2 000 mp | – | teren intravilan |
| • | CF 438630 | – | 4 617 mp | – | teren intravilan |
| • | CF 438631 | – | 1 900 mp | – | teren intravilan |
| • | CF 438632 | – | 1 453 mp | – | teren intravilan |
| • | CF 438633 | – | 2 317 mp | – | teren intravilan |
| • | CF 438573 | – | 5 500 mp | – | teren extravilan – ce va trece în intravilan în vederea divizării parcelei în 6 loturi, astfel se va realiza o propunere de reglementare urbanistică pentru lotul 1 și alipirea celorlalte cinci loturi la terenurile identificate nr. CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632 respectiv CF 438633 cu amenajarea, reconfigurarea zonelor edificabile, a spațiilor verzi, a parcarilor și descrierea funcțiilor și pentru acestea. |



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

Caracteristici

În acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor zone destinate în principal funcțiunilor industriale și servicii.

Reglementări

CertIFICATELE de Urbanism și Autorizațiile de Construire pentru obiectivul propus pe acest teren se vor elibera în baza documentației P.U.Z. aprobate.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivului propus.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este mixtă, conținând atât instituții și servicii, cât și unități de producție și depozitare.

13. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

14. UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă pentru zonă este cea de depozitare și servicii/birouri.

Utilizări permise pentru loturile 1,2,3,4,5,6:

- Depozitare, logistică;
- Servicii conexe (birouri, administrație, școlarizare);
- Centre de afaceri, instituții financiar-bancare;
- Spații verzi, sport;
- Unități de producție de tip nepoluantă (manipulare, asamblare și depozitare marfă etc);
- Staționări auto, parking-uri;
- Spații polifuncționale mixt între depozite și servicii
- Complexe comerciale cu vânzări en-gros, en-detail.

Utilizări permise cu condiții pentru loturile 1,2,3,4,5,6:

- Realizarea de ateliere sau unități de prestări de servicii mici, cu condiția netransformării lor într-o activitate cu impact semnificativ asupra mediului, cu un personal numeros;
- Sunt permise funcțiunile de cazare numai pentru personalul angajat, în cazul necesității prezentei permanente;



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095, CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

- Autorizații noi de construire pentru loturile 2, 3, 4, 5, 6, se vor putea emite doar după unificarea loturilor 2' cu 2, 3' cu 3, 4' cu 4, 5' cu 5 și 6' cu 6.

Utilizări interzise pentru loturile 1,2,3,4,5,6:

- desfășurarea activităților nespecificate în PUZ;
- amplasarea construcțiilor pentru creșterea animalelor, a depozitelor de deșeuri;
- desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu utilizările permise sau permise cu condiții;
- orice alte funcțiuni ce nu sunt menționate ca funcțiuni permise sau permise cu condiții.

15.BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ

Pentru teritoriul studiat, loturile 1,2,3,4,5,6, se propune funcțiunea de hală servicii și depozitare.

- POT maxim 55%
- CUT maxim 1.7
- Regim maxim de înălțime P+2E
- H.max.coamă = 12 m
- H.max.cornișă = 12 m
- Spațiu verde minim 20% pe parcelă

Regim de înălțime

Se vor autoriza construcțiile cu un regim maxim de P+2E cu înălțimea maximă la cornișă/coamă de 12 m.

Regim de aliniere

Amplasarea construcției față de aliniament se va face respectând retragerea de 30,00 m – zona de protecție față de DN 59A, respectând zona edificabilă marcată pe planșă și detaliată mai sus, în prezentul Regulament.

Parcarea autovehiculelor

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare necesare în interiorul parcelei. Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (S_c) și suprafața terenului (S_t) pe care se amplasează construcția supusă autorizării.

$$P.O.T. = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

$$P.O.T._{\max} = 55.00\%$$

C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 70/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lt. Ovidiu Balea nr. 147, CF 434095,
CF 438630, CF 438631, CF 438632, CF 438633, CF 438573

Beneficiar: NICOARĂ MARIUS și NICOARĂ ECATERINA DELIA, SC AUTO-MOBIL SERVICE SRL, BRICIU MIRON și soția BRICIU NICOLETA MARIA, OLARIU CRISTIAN-DAN și soția OLARIU SIMONA-ELENA, BADISTRU MIHAELA, GREAT PROTECTION SRL, SOCIETATEA CHERY TIM-TRANS SRL, SC HELVAS CONS SRL, MAGDI TIBERIU

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE HALĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

$$C.U.T. = S_d \text{ (mp)} / St \text{ (mp)}$$

$$C.U.T._{\max} = 1.70$$

Concluzii - măsuri în continuare

Prin prezenta documentație s-a reglementat din punct de vedere urbanistic terenul beneficiarilor.

Certificatul de Urbanism care se va elibera, va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă ca la lucrările ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal să fie corelate cu situația existentă și cu reglementările din această documentație.

Întocmit,
Arh.MIRON SUTEU

Coordonator RUR,
Urb. CARMEN FALNIȚĂ