

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**ZONA SERVICII DE SERVICII SI DEPOZITARE**  
**Amplasament: Extravilan Timisoara, str. Ioan Slavici FN,**  
**CF 440056, nr. cad. 440056, cad. vechi A1290/3/1**

## 1. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROL R.L.U.

Regulamentul Local de urbanism – RLU – este parte integranta din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia in forma scrisa reglementarile acestuia.

Prescriptiile cuprinse in prezentul RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament Local de Urbanism – RLU- este elaborat in conformitate cu prevederile din Regulamentul General de Urbanism, adaptat la situatia zonei studiate.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale dupa aprobarea lor, iar in baza lor se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

### 2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- PATN – Planul de amenajare al teritoriului National
  - PATJ TIMIS – Planul de amenajare al teritoriului Judetean Timis;
  - PUG TIMISOARA, in vigoare
  - PUG TIMISOARA ETAPA 3 – in lucru
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism (republicata);
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor și unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata);
  - Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
  - Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica;
  - Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
  - Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
  - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
  - Ordinul nr. 230/2016 privind aprobarea Planului de management al Rezervației Naturale Codrul secular Runc
  - Ordinul nr. 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare si continutul cadru al documentelor;
  - Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
  - H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
  - Hotararea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis;
- precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament local de urbanism cuprinde reglementari obligatorii cu privire la modul de amplasare a constructiilor, spatiilor verzi, parcajelor si drumurilor, profilele acestora, coeficienti de utilizare a terenurilor, solutii de echipare edilitara pentru zona studiata în vederea autorizarii acesteia.

## 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiata s-au formulat propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.);
- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Depozitarea controlata a deșeurilor;
- Organizarea sistemelor de spatii verzi;
- Refacere peisagistica si reabilitare urbana;
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.

#### Protectia calitatii apelor

Avandu-se in vedere modul de gestionare a apelor se considera ca prin amenajarile propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafata sau subterane.

#### Protectia calitatii aerului

Terenul fiind in in extravilanul localitatii municipiului Timisoara, calitatea aerului este acceptabila.

In zona nu exista locuire, intreaga zona are ca destinatie activitate de productie/industrie care functioneaza in baza avizelor si aprobarilor autoritatilor de resort.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru zona aferenta serviciilor si depozitarii se vor adopta solutii individuale pentru asigurarea climatului corespunzator desfasurarii activitatilor avizate.

Se evidentiaza de asemenea faptul ca activitatile desfasurate se vor autoriza doar cu respectarea tuturor conditiilor privind protectia calitatii aerului atat in incinta spatiilor in care se vor desfasura activitatile cat si in mediul inconjurator.

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare privind protectia mediului:

- Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- Ordonanta de urgenta nr. 243/2000 privind protectia atmosferei.

#### Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Activitatea de baza prevazuta in zona este de servicii, industrie nepoluanta si depozitare, nu produce zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotelor.

Toate activitatile de servicii precum si cele de depozitare se vor desfasura fonic astfel incat sursele de zgomot sa se reduca considerabil.

#### Protectia solului si subsolului

Activitatea de servicii si depozitare nu va implica operatii care pot periclita calitatiile solului sau a subsolului.

Toate activitatile de servicii, depozitare se vor desfasura in spatii integral betonate cu respectarea normativelor in vigoare.

### **Gospodaria deseurilor**

Deseurile produse de amplasarea acestui complex prin lucrările ce se vor executa în aceste zone vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi indicată de administrația municipiului Timișoara.

În timpul execuției, materialele se vor aproviziona în baze proprii și se vor aduce în șantier numai în măsura punerii în opera.

În timpul lucrării de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiți să vegheze asupra factorilor de mediu.

Excesul de pământ și moloz, rămas din timpul construcției vor fi evacuate în zonele de umpluturi indicate administrația municipiului Timișoara. Deseurile rezultate în urma activității ulterioare se vor depozita și colecta selectiv pe fracții, urmând să fie preluate de firme specializate abilitate.

### **Gospodărirea substantelor toxice**

Nu este cazul.

### **Gestionarea ambalajelor**

Nu este cazul.

### **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

În cadrul zonei de industrie nepoluantă, depozitare și servicii, conform HCJT 115/27.11.2008, se vor organiza zone verzi în procent de minim 20% din suprafața parcelei propuse.

### **Impactul asupra patrimoniului construit**

Zona studiată care face obiectul prezentului PUZ, în suprafața de 7700 mp, este constituită din teren arabil extravilan pe care nu există construcții, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.157 din 28.05.2002, prelungit prin HCL nr. 619 din 23.11.2018 este zonă cu caracter nedefinit; teren afectat de zonă de protecție și servitute a culeșoarelor de utilități generatoare de riscuri tehnologice; canale, de sistematizarea zonei.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr.157 din 28.05.2002, prelungit prin HCL nr. 619 din 23.11.2018: zonă cu caracter nedefinit; teren afectat de zonă de protecție și servitute a culeșoarelor de utilități generatoare de riscuri tehnologice; canale, de sistematizarea zonei;

Aliniamentul propus va respecta constituirea spațiului verde propus.

Promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL - ZONA DEPOZITARE SI SERVICII, atât în faza de execuție, cât și în cea de funcționare, va genera un impact redus și local asupra calității mediului înconjurător.

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

La proiectarea construcțiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, normativul P118 privind siguranța la foc a construcțiilor precum și normative specifice de proiectare pe specialități sau tip de funcțiune.

Prin prevederile prezentului PUZ au fost reglementate accese carosabile în zonă și parcaje.

## **6. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Conform reglementărilor aferente prezentului PUZ se propun următoarele:

### **Orientarea față de punctele cardinale**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014 actualizat. Se recomandă orientarea spațiilor astfel încât să se asigure însorirea birourilor, a spațiilor administrative, etc.

### **Amplasarea fata de drumurile publice**

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentulul stradal impus prin PUZ.

### **Amplasarea fata de aliniament**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat. Retragerile se vor realiza conform plansei de U03.Reglementari urbanistice.

Retragerea fata de aliniament catre strada Ioan Slavici a fost stabilita la 12.00 m – fata de limita de proprietate rezultata in urma cedarii terenului (lotului 2) pentru largirea profilului stradal al strazii Ioan Slavici.

Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

### **Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele**

- Retragera fata de limita posterioara paralela cu canalul HCN 1197/1 este 20 m.
- Modul de amplasare a constructiilor in raport cu limitele dintre parcele se va realiza cu o retragere de minim  $h/2$  din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 4.00 m in partea de E si minim 6.00 m fata de limita laterala din V conform plansei nr.U03„REGLEMENTARI URBANISTICE”.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii, actualizat.
- In etapa actuala se propune construirea unei singure hale/corp de cladire situat la strada cu suprafata maxima construita la sol de 1200 mp sau a doua hale/corpuri de cladire cu suprafata maxima construita la sol de 600 mp fiecare amplasata/amplasate conform limitelor ilustrate in plansa U06. Posibilitati de mobilare.
- In momentul urbanizarii zonei (prin aprobarea de cel putin 2 PUZ-uri pe parcelele vecine din cvartal) se vor putea construi noi corpuri pe parcela beneficiar (maxim 4 corpuri pe parcela in total) cu respectarea indicilor urbanistici maximi din prezentul PUZ. Se vor corela astfel reglementarile de pe parcela beneficiar cu viitoarele propuneri de pe parcelele din vecinatate, in vederea dezvoltarii unitare si coerente a intregii zone.

Prin avizele detinatorilor de utilitati si altor avizatori din zona amplasamentului sunt impuse retrageri stanga-dreapta si restrictii pentru constructii, de 12.00 m fata de axul LEA 20 kW si 2.00 m fata de canalul de desecare Hcn 1197/1. In vederea realizarii interventiilor necesare la Linia LEA 20kW si la canalul de desecare Hcn 1197/1 s-au stabilit servitutii de trecere in favoarea proprietarilor de retele, respectiv administratorilor obiectivelor la care se va face interventia. Servitutile sunt marcate pe plansa U05.Proprietatea asupra terenurilor.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drumurile publice. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuarii deseurilor, salvarii.

Din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse, zona studiata este delimitata la N de strada Ioan Slavici, strada cu o banda pe sens, care leaga zona de cartierul Freidorf si de Calea Sagului prin intermediul strazii Ovidiu Cotrus.

Se propune largirea strazii Ioan Slavici, care are un profil variabil de-a lungul parcelei ce face obiectul PUZ. Aceasta este lata de aproximativ 14.70 m, astfel se propune cedarea unei suprafete de latime de circa 9.35 m pe toata latimea parcelei beneficiarului de 24,28 m, in suprafata de 227 (LOT 2) mp pentru asigurarea unui profil final de 24.00 m conform Anexei 6 din PUG Timisoara (in lucru)– Etapa 3.

În incinta se propune o zonă carosabilă cu lățimea de minim 6.00 m în partea de SV a terenului care este prevăzută la capăt cu o zonă de întoarcere.

Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de un proiectant de specialitate – lucrări rutiere.

### **Accese pietonale**

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

### **Drumuri de incinta**

Drumurile de incintă vor fi proiectate și prevăzute cu marcaje și indicatoare corespunzătoare. Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de un proiectant de specialitate.

### **Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incintă. Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform legislației în vigoare.

## **8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza conform planului de acțiune și va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă potabilă, canalizare și energie electrică sau în cazul:

- realizării de soluții de echipare în sistem individual;
- după realizarea rețelelor centralizate de utilități publice, investitorul se obligă să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice conform planului de acțiune.

### **Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor conform planului de acțiune.

Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de beneficiarii finali ai parcelelor propuse prin prezentul PUZ. Extinderile de rețele stradale de alimentare cu apă, canalizare gaze, energie electrică și telecomunicații se vor executa subteran pe terenuri aflate în domeniul public.

### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

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

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

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

### **Parcelarea**

Se propune împărțirea terenului în două parcele, din care una pentru construire (lot 1) cu funcțiunea de servicii și depozitare și una (lot 2) pentru mărirea prospectului stradal al străzii Ioan Slavici la 24.00 m.

Se vor asigura prin parcelare condiții necesare pentru obținerea unor loturi construibile, aceasta parcelare fiind detaliată în planșa U03. Reglementări urbanistice.

Nu se admit dezmembrări ulterioare.

### Inaltimea constructiilor

La stabilirea înalțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119 pentru aprobarea Normelor de igiena și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) actualizat, pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Regimul de înălțime general maxim impus al construcțiilor:

- maxim P+1E;

Înălțimile clădirilor se considera față de cota  $\pm 0.00$  a parterului (care va fi la maxim +45 cm față de cota terenului sistematizat), iar înălțimea maximă admisă este de:

H maxim cornișă = 8.00 m, și H maxim coama = 8.00 m.

### Aspectul exterior al clădirilor

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situație, arhitectura, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane.

Sunt interzise imitațiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie. Materialele de construcție destinate să fie acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi.

Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Culoarele dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi deschise, pastel, armonizate.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stănjeni traficul auto sau pietonal.

Iluminarea spațiilor din mansarde se va face prin lucarne sau ferestre amplasate în planul acoperișului.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade.

### Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se stabilesc în funcție de destinația construcției care urmează să fie amplasată și de condițiile de amplasare pe teren.

**Procentul maxim de ocupare a terenului:**

P.O.T.max. = 50%

**Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:**

C.U.T. max. = 1.00

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### Spatii verzi si plantate

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare, precum și asigurarea unei suprafețe de teren cu lățimea de 20.00 m pentru realizarea culoarului verde TVE de-a lungul canalului Hcn 1197/1 conform planșei U03. Reglementări Urbanistice.

Este obligatorie asigurarea unui procent de spațiu verde de 20% din suprafața terenului.

## 2.6.2. Împrejurimi

Este permisă realizarea de împrejurimi:

- transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor față de limita de proprietate dinspre stradă, cu înălțimea de maxim 2 m, iar înălțimea soclului nu va depăși 0,5 m;
- opace, din zidărie sau lemn cu înălțimea maximă de 2 m pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor față de limita de proprietate aferente altor clădiri.

Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigent ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

În zona de protecție a LEA 20kW și canal Hcn 1197/1 nu se vor realiza împrejurimi conform planșei U03. Reglementări Urbanistice.

## 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona de servicii și depozitare – lot 1

Cai de comunicație – lot 2

#### CARACTERISTICI

Zona de servicii studiată în prezentul P.U.Z. va cuprinde (lotul 1).

- construcții izolate și/sau cuplate, maxim 4 corpuri, cu regim de înălțime preponderent  $P \div P+1E$ .

În etapa actuală se propune construirea unei singure hale/corp de clădire situat la stradă cu suprafața maximă construită la sol de 1200 mp sau a două hale/corpuri de clădire cu suprafața maximă construită la sol de 600 mp fiecare amplasată/amplasate conform limitelor ilustrate în planșa U06. Posibilități de mobilare.

În momentul urbanizării zonei (prin aprobarea de cel puțin 2 PUZ-uri pe parcelele vecine din cvartal) se vor putea construi noi corpuri pe parcela beneficiar (maxim 4 corpuri pe parcela în total) cu respectarea indicilor urbanistici maximi din prezentul PUZ. Se vor corela astfel reglementările de pe parcela beneficiar cu viitoarele propuneri de pe parcelele din vecinătate, în vederea dezvoltării unitare și coerente a întregii zone.

#### REGLEMENTĂRI

Pentru teritoriul P.U.Z. analizat – terenul nu este reglementat prin PUG Timișoara, în vigoare, însă este adiacent zonei reglementate care are destinația de industrie, servicii și depozitare.

Certificatele de Urbanism și Autorizațiile de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decât după avizarea și aprobarea documentației P.U.Z., respectiv după dezmembrarea conform planșei de 04. Proprietate asupra terenurilor și a realizării căilor de comunicații și a extinderilor/bransării și racordării rețelelor edilitare existente.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

#### Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă pentru zona este cea de servicii și depozitare.

## 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor. P.U.Z.-ul are două U.T.R.: unul de servicii și depozitare și unul pentru cai de comunicație.

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 a terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită ( $S_c$ ) și suprafața terenului ( $S_t$ ) pe care se amplasează construcția supusă autorizării:

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren:

$$CUT = S_d (mp) / S_t (mp).$$

### IS – institutii si servicii si ID – unitati de productie si depozitare

Pe lot 1 vor fi prevazute functiuni de servicii si depozitare.

### DELIMITARI SI CARACTERISTICI

#### Delimitari:

Se invecineaza:

- La NV – de strada Ioan Slavici
- La SE – canalul de desecare ANIF Hcn1197/1
- La NE – parcela cu nr. cad 1290/4
- La SV – parcela cu nr. cad 1290/3/2

#### Caracteristici:

Zona destinata serviciilor si depozitarii in suprafata de 7473mp.

### REGLEMENTARI

#### **Funcțiunile permise:**

Pentru aceasta parcela (lot 1) functiuni permise sunt cele cu destinatia servicii si depozitare:

- constructii cu functiune mixta, de servicii si de depozitare de prezentare si expunere;
- cladiri administrative, birouri;
- constructii ce adapostesc functiuni de servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- sedii ale unor companii si firme, sedii ale unor organizatii profesionale, fundatii, reprezentante etc.;
- spatii verzi amenajate si plantatii de protectie/aliniament, terenuri de sport deschise sau inchise.
- constructii si instalatii tehnico – edilitare ce deservesc zona.
- circulatii auto si parcaje, alei pietonale, amenajari peisagere, fantani arteziene, mobilier urban, imprejmuiuri si parcaje, elemente de signalistica.
- amenajarea culoarului TVE ,propus prin PUG Timisoara etapa 3 in lucru conform plansei U03.Reglementari urbanistice, de catre Primaria Timisoara

#### **Funcțiunile permise cu conditii:**

In situatia in care linia LEA 20 kW ce traverseaza parcela se va ingropa, pe portiunea prevazuta ca zona de protectie se vor putea amenaja circulatii auto si parcaje.

#### **Funcțiuni interzise:**

Pentru toata zona studiata sunt interzise urmatoarele functiuni: locuire individuala si colectiva, gospodarie comunală, cimitire, depozite deseuri si agro-zootehnice, productie, industrie, constructii de tip SEVESO – sau alte functiuni si constructii decat cele permise.

### CARACTERISTICI ALE TERENURILOR

Forma terenului este regulata, cu acces auto si pietonal din strada Ioan Slavici.

### REGIMUL DE INALTIME

- Regim de inaltime:
  - maxim  $P + 1E$ ;
- Inaltime maxima:
  - H cornisa = 8.00 m                      H coama = 8.00 m;

## REGIM DE ALINIERE

În cadrul lot 1 a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor:

- Retragera față de aliniament către strada Ioan Slavici (față de Lot 2) a fost stabilită la 12.00 m – față de limita de proprietate rezultată în urma cedării terenului pentru lărgirea profilului stradal al străzii Ioan Slavici
- Excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă.
- Retragerile se vor realiza conform planșei U03. Reglementări Urbanistice.

Excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă.

## AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- Retragera față de limita posterioară este de 20.00 m;
- Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele se va realiza cu o retragere de minim  $h/2$  din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4.00 m în partea de E și de minim 6.00 m față de limita laterală din V conform planșei nr U03. „REGLEMENTĂRI URBANISTICE”.
- 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 cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat.
- Se admit în etapa actuală construirea unei singure hale/corp de clădire situat la strada Ioan Slavici cu suprafața maximă construită la sol de 1200 mp sau a două hale/corpuri de clădire cu suprafața maximă construită la sol de 600 mp
- Se admite un număr maxim de 4 corpuri de clădiri pe teren izolate și/sau cuplate doar în momentul urbanizării zonei (prin aprobarea de cel puțin 2 PUZ-uri pe parcelele vecine din cvartal)
- Corpurile izolate propuse pe parcelă trebuie să respecte o distanță minimă de 8 m între ele.

Prin avizele detinatorilor de utilități și altor avizatori din zona amplasamentului sunt impuse retrageri și restricții pentru construcții, de 12.00 m față de axul LEA 20 kW. În vederea realizării intervențiilor necesare la Linia LEA LEA20kW și la canalul de desecare Hcn 1197/1 s-au stabilit instituirea servitutii de trecere în favoarea proprietărilor respectiv administratorilor obiectivelor la care se va face intervenția. Servitutile sunt marcate pe planșa U05. Proprietatea asupra terenurilor.

## PARCARE AUTOVEHICULE

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incintă. Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform legislației în vigoare.

Pentru spațiile de depozitare se va asigura minim 1 loc de parcare/ 25 mp ADC + 1 loc de parcare/5 angajați;

Pentru spațiile de birouri se va asigura 1 loc de parcare/45 mp ADC + spor de 75%.

Se va asigura un număr minim de 5 locuri de parcare / corp de clădire.

## PLANTATII

Se va asigura un minim de 20% din suprafața parcelei ca zonă verde calculată conform legislației în vigoare și în funcție de profilul activității.

Zonă verde propusă în partea posterioară a parcelei (respectiv în partea de S) de-a lungul canalului Hcn 1197/1 are o adâncime de 20 m, din care 2.00 m reprezintă zonă verde liberă (neîmprejmuită) în vederea realizării intervențiilor și lucrărilor de întreținere a canalului Hcn 1197/1, iar restul se va amenaja ca traseu de zonă verde

TVE conform PUG Timisoara Etapa 3 – in lucru. Aceasta zona nu se va imprejmui si se va permite realizarea obiectivelor necesare amenajarii TVE de catre Primaria Timisoara.

Suprafata de spatiu verde ramasa de-a lungul limitei estice, respectiv zona verde aferenta zonei de protectie LEA 20kW se va amenaja ca zona verde cu vegetatie de joasa inaltime (arbusti) si gazon.

#### **INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI**

**Procentul maxim de ocupare a terenului:**

P.O.T.max. = 50%

**Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:**

C.U.T. max. = 1.00

#### **C- cai de comunicatie**

Zona reglementata va fi prevazuta cu cai de comunicatie conform capitol II, punct 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

#### **DELIMITARI SI CARACTERISTICI**

##### **Delimitari**

Cuprinde (lotul 2) zona definita in documentatie ca drumuri, alei si parcaje publice.

##### **Caracteristici**

Cai de comunicatie rutiere propuse - marirea prospectului stradal al strazii Ioan Slavici la 24.00 m.

#### **REGLEMENTARI**

##### **Funcțiuni permise:**

- cai de comunicatie, parcaje, spatii de stationare, alei pietonale,
- retele tehnico edilitare,
- plantatii, amenajari spatii verzi de aliniament.

##### **Funcțiuni interzise**

-sunt interzise urmatoarele utilizari: constructii permanente, depozitare deseuri, panouri mari publicitare, anexe gospodaresti, statii de intretinere auto, ferme agro-zootehnice, abatoare, activitati de depozitare, antreprize, activitati industriale, obiective SEVESO, altele decat cele permise.

##### **SP – spatii plantate, agrement, sport**

Nu este cazul.

##### **DS – destinatie speciala**

Nu este cazul.

##### **GC – gospodarie comunală**

Nu este cazul.

##### **TE – echipare edilitara**

Zona reglementata va fi prevazuta cu echipari edilitare conform capitol II, punct 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

#### **5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Astfel zona reglementata se constituie într-o zona cu unitati teritoriale de referinta, dupa cum urmeaza:

Lotul 1 zona de servicii si depozitare;

Lotul 2 strazi, alei – circulatii publice

Pentru unitatea functionala aferenta zonei studiate se vor aplica prescriptiile privind restrictii si permisiuni prevazute în PUZ.

### CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii P.U.Z.-ului si introducerea lor în baza de date existenta, în scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit  
arh. Simina Zbucea

Verificat  
Arh. Urb. Carmen Falnita