



S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L.

300044 Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, tel.: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

PLAN URBANISTIC ZONAL

„DEZVOLTARE ZONĂ PRODUCȚIE – DEPOZITARE NEPOLUANTĂ, SHOWROOM”

C.F. nr. 436420 și C.F. nr. 441560 – Timișoara, Calea Aradului (DN69), jud. Timiș

Beneficiar: S.C. LERNER COMPANY S.R.L.

Proiect nr. 199/2022

noiembrie 2024

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) **”Dezvoltare zonă producție – depozitare nepoluantă, showroom”, CF nr. 436420 și CF nr. 441560 – Timișoara, Calea Aradului (DN69), jud. Timiș**, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

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 parcelor, 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 Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Locuinței nr. 114/1996, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014;

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 170/2004 Timișoara *“Spații comerciale și de depozitare”*;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 191/2004 Timișoara *“Spații comerciale și de depozitare”*;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 115/2006 Timișoara *“Zonă servicii și depozitare”*;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 184/2007 Timișoara *“Zonă pentru comerț, servicii și depozitare”*;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 311/2007 Timișoara *“Zonă producție și depozitare”*;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 322/2007 Timișoara *“Spații de depozitare, servicii și comerț”*
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 215/2010 Timișoara *“Zonă pentru spații comerciale, depozitare și servicii”*;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 436/2014 Timișoara *“Dezvoltare zonă servicii și depozitare”*;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 502/2015 Timișoara *“Extindere hala de producție/ depozitare și anexe aferente”*, Anterior acestui H.C.L., pe terenuri aparținând MAHLE COMPONENTE DE MOTOR SRL, au mai fost elaborate documentații de urbanism tip P.U.Z. pe etape;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 506/2017 Timișoara *“Dezvoltare zonă hale producție nepoluantă, birouri cu servicii conexe și împrejurimi”*;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 101/2021 Timișoara *“Zonă de producție, servicii și depozitare”*;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 142/2023 *“Modificare PUZ – Spații depozitare, servicii și comerț, obținut cu HCL nr. 322/2007”*;
- P.U.Z. în lucru *“Zonă de activități economice de tip industrial” – având Aviz de Oportunitate nr. 14/2022*;
- P.U.Z. în lucru *“Funcțiuni mixte; comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă” – având Aviz de Oportunitate nr. 26/2022*;
- P.U.Z. în lucru *“Spații de depozitare, birouri, servicii și comerț” – având Aviz de Oportunitate nr. 47/2022 – Koussini și alții*;
- P.U.Z. în lucru *“Amplasare stație distribuție carburanți compusă din clădire, magazin, spălătorie cu autoservire, copertină pompe, rezervoare carburanți, skid GPL, terasă acoperită, totem prețuri, împrejurire, parcaje în platforme betonate și racord la drum” – având Aviz de Oportunitate nr. 12/2023*;

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă a Planului Urbanistic Zonal **”Dezvoltare zonă producție – depozitare nepoluantă, showroom”**, CF nr. 436420 și CF nr. 441560 – Timișoara, Calea Aradului (DN69), jud. Timiș se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timișoara, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe terenul aflat în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o **suprafață de 79400 mp, identificat prin CF nr. 436420 (nr. cad. vechi A291/1/1) și CF nr. 441560 (nr. cad. vechi A330/1/1/1):**

nr. CF	nr. Cad. vechi	Categoria de folosință	S (mp)
436420	A291/1/1	Arabil în intravilan	29 500
441560	A330/1/1/1	Arabil în intravilan	49 900
TOTAL			79 400

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

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa nr. U03 “Reglementări urbanistice - zonificare”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a viitoarelor construcții.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

2.1.1. Terenuri agricole din intravilan

Terenul ce face obiectul P.U.Z. are categoria arabil în intravilan în urma aprobării P.U.G. al Municipiului Timișoara prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023. Odată cu trecerea în intravilan, nu se mai eliberează aviz M.A.D.R., (conf. adresei M.A.D.R. nr.8287/05.11.2024).

2.1.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

- Consiliul Județean Timiș împreună cu Consiliul Local Timișoara vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

2.1.3. Resursele subsolului

- În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.1.4. Resursele de apă

- Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile propuse în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu

asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

2.1.5. 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 Turismului.

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

2.2.1. Siguranța în construcții

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
 - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - H.G.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.
 - 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.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

- Viitoarele construcții și amenajări se pot amplasa numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efecte ale excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.)

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai în baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1997.

2.2.5. 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 obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.2.6. 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.2.3 a prezentului Regulament.

2.2.7. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare (P.O.T.) al terenului este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.
- Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
- Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului, care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.
- Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul terenului sistematizat și a logiilor închise ale etajelor, se include în suprafața construită.
- Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețe construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție).

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996, O.M.S. privind normele de igienă nr.119/2014 și O.M.S. nr.994/2018 pentru modificarea și completarea O.M.S. nr.119/2014.
- Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să se asigure iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

2.3.2. 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 construcțiilor se va face conform planșei nr. U03 *“Reglementări Urbanistice - zonificare”*;
- Se va respecta distanța de minim 50,00m față de marginea carosabilului Căii Aradului (DN69);
- Se va respecta distanța de minim 10,00m față de aliniamentul drumului colector;
- Construcțiile pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane (foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră), totemurile, etc. pot fi amplasate și în afara limitei de implantare a clădirilor, cu condiția respectării prevederilor Codului civil și a legislației în vigoare.

2.3.3. Amplasarea față de drumurile publice:

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

2.3.4. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și posterioare ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu realizarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.
- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății se va face ținând cont de prevederile Codului Civil, corelat cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- 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 față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va face conform planșei nr. U03 "*Reglementări urbanistice - zonificare*";
- Nu se admit calcane spre vecini.
- Retragera minimă obligatorie a clădirilor situate pe parcelele 1 și 2 față de limitele laterale este de 5,00m.
- Retragera minimă obligatorie a clădirilor situate pe parcelele 1 și 2 față de canalele de desecare HCn308 și HCn286 este de 7,00m – zonă cu rol de culoar ecologic de protecție;
- Retragera minimă obligatorie a clădirilor situate pe parcela 3 față de limitele laterale și posterioare este de 10,00m;
- Retragera minimă obligatorie a clădirilor situate pe parcela 3 față de canalul de desecare HCn308 este de 10,00m – zonă cu rol de culoar ecologic de protecție;

2.3.5. Lucrări de utilitate publică

- Construcțiile și echipamentele auxiliare se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.
- Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând instituirea unor servituți de utilitate publică.
- Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

2.4.1. Accesuri carosabile

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.
- Numărul și configurația accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării accesurilor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

- Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

2.4.2. Accesuri pietonale

- Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.4.3. Parcaje

- 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.
- Necesarul de parcaje pentru autovehicule și biciclete se va determina în baza reglementărilor Anexei nr. 2 la P.U.G. Timișoara în vigoare. În cazul în care clădirile adăpostesc spații cu diferite funcțiuni, necesarul de locuri de parcare se va calcula după prevederile specifice fiecărei funcțiuni în parte.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare parcajelor, acestea vor fi dimensionate conform normelor specifice.
- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Propunerile din planșa nr. 01D *"Lucrări rutiere – plan de situație"*, aferentă avizului Comisiei de Circulație, și modul de organizare și distribuire al parcarilor, poate fi diferit la faza de autorizare a construcțiilor față de faza PUZ, cu condiția respectării normativelor și legilor în vigoare actualizate.
- Propunerile din planșa nr. 01D *"Lucrări rutiere – plan de situație"*, aferentă avizului Comisiei de Circulație faza PUZ sunt întocmite în baza planșei nr. U08 *"Posibilități de mobilare"*, această planșă fiind o opțiune de ilustrare urbanistică pentru faza PUZ.
- În cazul în care se propun locuri de parcare la subsol, rampa de acces la locurile de parcare din subsol va începe după limita proprietății.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare centralizate existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică.
- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice centralizate de echipare edilitară nu există, astfel: se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa (dacă e cazul);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent (dacă e cazul).
- Lucrările de racordare și de branșare la rețelele tehnico-edilitare publice aflate pe terenuri domeniu public, se suportă în întregime de către investitori, conform Planului de Acțiune asumat.

2.5.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori, conform Planului de Acțiuni, corelat cu situația existentă în zonă la momentul dezvoltării echipării hidro-edilitare.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către dezvoltator.
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).
- Deoarece în prezent nu există posibilitatea branșării la un sistem de centralizat de alimentare cu apă, alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face de la un foraj de medie adâncime. Forajul va alimenta cu apă menajeră obiectele sanitare din cadrul obiectivului și rezervorul de apă pentru incendiu interior, exterior și sprinklere. Debitele necesare se vor asigura de la sistemul de alimentare cu apă propus pentru zona obiectivului pentru această etapă, urmând ca odată cu demararea în viitor a unui sistem centralizat de alimentare cu apă, să se branșeze la sistemul de alimentare cu apă al Municipiului Timișoara.
- Deoarece în prezent nu există posibilitatea branșării la un sistem de centralizat de canalizare, colectarea apelor uzate menajere (în această etapă) se va face prin rețele de canalizare menajeră de incintă, cu racordare la bazine etanș vidanjabile. Odată cu demararea în viitor a unui sistem centralizat de canalizare menajeră, obiectivul se va racorda la sistemul de canalizare al Municipiului Timișoara.
- Apele pluviale se vor colecta prin intermediul unei rețele de canalizare și vor fi trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și stocate pe timpul ploii în bazine de retenție. Apele convențional curate stocate în bazinele de retenție propuse vor fi evacuate în canalul de desecare existent din zonă HCn 308 de unde vor fi colectate în canalul de desecare colector existent HCn 187.

Alimentarea cu energie electrică

- 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.

Telecomunicații

- 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.

Rețele termice, alimentare cu gaze

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

2.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

2.6.1. Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. aprobat conform legislației în vigoare. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și R.L.U. aferent P.U.G. Timișoara.
- Dezmembrarea terenului studiat se va face în baza prevederilor prezentului proiect faza P.U.Z., în urma aprobării acestuia prin H.C.L.
- Se propune constituirea a 5 de parcele:
 - 3 parcele destinate funcțiunii de producție – depozitare nepoluantă, showroom (parcelele 1, 2 și 3);
 - 2 parcele destinate căilor de circulație rutieră și amenajărilor aferente (parcelele 4 și 5);
- Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

2.6.2. 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;
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice;
- 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. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal;

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

2.7.1. Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația **asigurării unui minim de 25%** spații verzi amenajate, în cadrul fiecărei parcele propuse cu funcțiunea dominantă de producție-depozitare nepoluantă, showroom, conform H.C.L. Timișoara nr. 289/2022 privind "Strategia dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde" actualizată și prelungită până în 2025;
- Conform planșei nr. U03 "*Reglementări urbanistice - zonificare*", se va asigura un **culoar ecologic de protecție al canalului HCn308 de 10,00m lățime la sud, și 7,00m lățime la nord** în cadrul parcelor de producție-depozitare nepoluantă, showroom; această zonă va fi rezervată spațiilor verzi, și poate include vegetație joasă sau înaltă. În această zonă este interzisă amplasarea clădirilor, a platformelor pentru circulații auto, a platformelor pentru parări, cu excepția accesurilor obligatorii auto din drumul colector și a accesurilor pietonale pe parcele;

- Se va asigura **accesul public nelimitat pe o fâșie de 5,00m lățime de-a lungul canalului pentru întreținere**; față de canalul HCn308, împrejmuirile se vor retrage cu minim 5,00m;

2.7.2. Împrejmuiri

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).
- Eventualele împrejmuiri vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m (de la nivelul trotuarului/solului), și vor putea fi dublate de un gard viu. Împrejmuirile pot avea un soclu plin de max. 0,60m (dacă e cazul);
- Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul);
- Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul);
- Pe o distanță de 5,00m de la limita canalului HCn308 se va institui o zonă de protecție, cu interdicție de construire (inclusiv a împrejmuirilor) și cu accesibilitate publică nelimitată pentru lucrări de întreținere a canalului.

3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- La nivelul incintei studiate s-au delimitat următoarele unități funcționale:
ID – Unități de producție - depozitare nepoluantă, showroom
Parcelele 1, 2, 3 - pe o suprafață de 76909 mp (96,86 % din suprafața PUZ)
C – Căi de comunicație (teren pentru drum domeniu public)
Parcelele 4, 5 - pe o suprafață de 2491 mp (3,14 % din suprafața PUZ)

3.2. BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
Teren arabil în intravilan	100,00%	79 400 mp	-	-
Zonă producție, depozitare nepoluantă, showroom în cadrul parcelelor 1, 2, și 3	-	-	72,65%	57 681 mp
Zonă spații verzi amenajate în cadrul parcelelor 1, 2 și 3 - în parcela nr. 1: 4506 mp (25%) - în parcela nr. 2: 2730 mp (25%) - în parcela nr. 3: 11992 mp (25%)	-	-	24,21%	19 228 mp
Zonă căi de circulație și amenajări aferente – pentru domeniul public (carosabil, trotuare, spații verzi de aliniament) - parcela nr. 4 - parcela nr. 5	-	-	3,14%	2 491 mp
TOTAL	100,00%	79 400 mp	100,00%	79 400 mp

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. UNITATEA FUNCȚIONALĂ ID – Unități de producție - depozitare nepoluantă, showroom (Parcelele 1, 2, 3)

4.1.1. UTILIZĂRI PERMISE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ

- Spații de producție industrială nepoluantă și activități complementare, întreprinderi sau ateliere de orice fel;
- Activități de producție nepoluantă, fără flux tehnologic/manufacturier (de exemplu confecții, prelucrare textile, tricotaje încălțăminte, marochinărie, fabricare ambalaje de carton, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanizată tamplărie, mobilier, etc.) preambalare produse, respectând condiția ca nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

SERVICII

- Sedii de firmă, administrative, birouri, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- Sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc.;
- Spații pentru administrația coordonatoare a zonei;
- Incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial și cvasiindustrial;
- Activități de cercetare și dezvoltare tehnologică;
- Formare profesională;
- Showroomuri și magazine de prezentare;
- Servicii publice, comerț, complexe comerciale cu vânzări en-gros, en-detail;
- Servicii de tip industrial și cvasi industrial cu caracter nepoluant;
- Alimentație publică, spații cazare;
- Cercetare și dezvoltare tehnologică;
- Spații polifuncționale: sală conferințe, centru expozițional, sediu administrativ;
- Clădiri administrative, birouri;

DEPOZITARE - unități depozitare

- Construcții industriale - cu caracter nepoluant cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante
- Depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime, etc.
- Recepția și expediția marfurilor
- Transfer, logistică
- Operațiuni specifice – prelucrare, asamblare, sortare, ambalare, etc.
- Activități complementare - administrative, de transport (parcuri auto), sociale etc. – direct legate de funcțiunea de bază

SPAȚII VERZI ȘI AMENAJĂRI

- Staționări auto și parking-uri;
- Totem-uri pentru reclame, cabine poartă;
- Împrejmuiri;
- Spații verzi amenajate și sport;
- Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție;
- Spații plantate, parcuri, grădini, cu amenajările specifice: alei pietonale, pergola, mobilier urban, fantani, lacuș de apă, etc.

- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

CONSTRUCTII SI INSTALATII TEHNICO-EDILITARE ce deserve sc parcelele, precum si echipamente legate de functionarea acestora

- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară aferente parcelor, subterane sau supraterrane cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.

4.1.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Ulterior fazei PUZ, execuția lucrărilor aflate în zona de protecție a rețelelor de distribuție (fibră optică, alimentare cu apă, canal, energie electrică, gaz etc.), se va efectua sub asistența tehnică a respectivilor distribuitori, conform avizelor și acordurilor eliberate.

Sunt permise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei:

LOCUINȚE conf. Legii 114/1996 actualizate

- Locuințe de serviciu (Locuință destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale – conf. Legii 114/1996 actualizate);
- Locuințe de intervenție (Locuință destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice – conf. Legii 114/1996 actualizate);
- Locuințe de protocol (Locuință destinată utilizării de către persoanele care sunt alese sau numite în unele funcții ori demnități publice, exclusiv pe durata exercitării acestora – conf. Legii 114/1996 actualizate);

4.1.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Construcții pentru activități de producție, activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat, respectiv imobile cu funcțiuni din cod CAEN, secțiunea C, diviziunile:
 - C/19 – Fabricarea produselor de cocserie și a produselor obținute din prelucrarea titeiului
 - C/20 – Fabricarea substanțelor și a produselor chimice
 - C/22 – Fabricarea produselor din cauciuc și mase plastice
 - C/24 – Industrie metalurgică
 - C/28 – Fabricarea de mașini, utilaje și echipamente n.c.a.
 - C/29 – Fabricarea altor mijloace de transport
 - C/32 – Alte activități industriale n.c.a.
- locuire (cu excepția tipologiilor enumerate anterior la subcapitolul 4.1.2);
- depozitarea de deșeuri industriale, tehnologice etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- depozitarea de deșeuri periculoase;
- instalații pentru eliminarea deșeurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică;
- producerea și prelucrarea mineralelor și metalelor;
- activități din industria chimică: tratarea produselor intermediare și obținerea produselor chimice, producerea pesticidelor, a produselor farmaceutice, vopselelor, lacurilor, elastomerilor și peroxizilor;
- instalații chimice integrate;

- instalații industriale pentru producerea celulozei din cherestea sau alte materiale fibroase similare, producerea hârtiei și a cartonului, cu o capacitate de producție mai mare de 200 tone/zi;
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane și depozite de deșeuri;
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros.
- gospodărire comunală și cimitire, depozite deșeuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip service auto, benzinării etc.

4.1.4. INDICATORI URBANISTICI

PARCELA 1 (18023 mp):

- $Rh_{max}(S)+P+2E$
- $P.O.T._{max} = 28\%$
- $C.U.T._{max} = 0,84$
- $H_{max, cornișă} = 15 \text{ m}$ (108.20m față de N.M.N.)
- $H_{max, coamă/atic} = 18 \text{ m}$ (111.20m față de N.M.N.)
- **Spații verzi min. 25%** conf. HCL Timișoara nr. 289/2022

PARCELA 2 (10918 mp):

- $Rh_{max}(S)+P+2E$
- $P.O.T._{max} = 55\%$
- $C.U.T._{max} = 1,40$
- $H_{max, cornișă} = 15 \text{ m}$ (108.20m față de N.M.N.)
- $H_{max, coamă/atic} = 18 \text{ m}$ (111.20m față de N.M.N.)
- **Spații verzi min. 25%** conf. HCL Timișoara nr. 289/2022

PARCELA 3 (47968 mp):

- $Rh_{max}(S)+P+2E$
- $P.O.T._{max} = 55\%$
- $C.U.T._{max} = 1,40$
- $H_{max, cornișă} = 15 \text{ m}$ (108.20m față de N.M.N.)
- $H_{max, coamă/atic} = 18 \text{ m}$ (111.20m față de N.M.N.)
- **Spații verzi min. 25%** conf. HCL Timișoara nr. 289/2022

4.2. UNITATEA FUNCȚIONALĂ

C – Căi de comunicație – teren pentru domeniul public (Parcelele 4, 5)

4.2.1. UTILIZĂRI PERMISE

- circulații auto și pietonale, trotuare, alei, piste pentru biciclete;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei (supraterane sau subterane);
- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri;
- spații verzi de aliniament;

4.2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire (dacă este cazul).
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării accesurilor pietonale și carosabile.

4.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice funcțiune, construcție sau amenajare care împiedică buna desfășurare a circulației pietonale și rutiere în zonă.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

Șef de proiect,
arhitect Georgeta Trîmbițaș