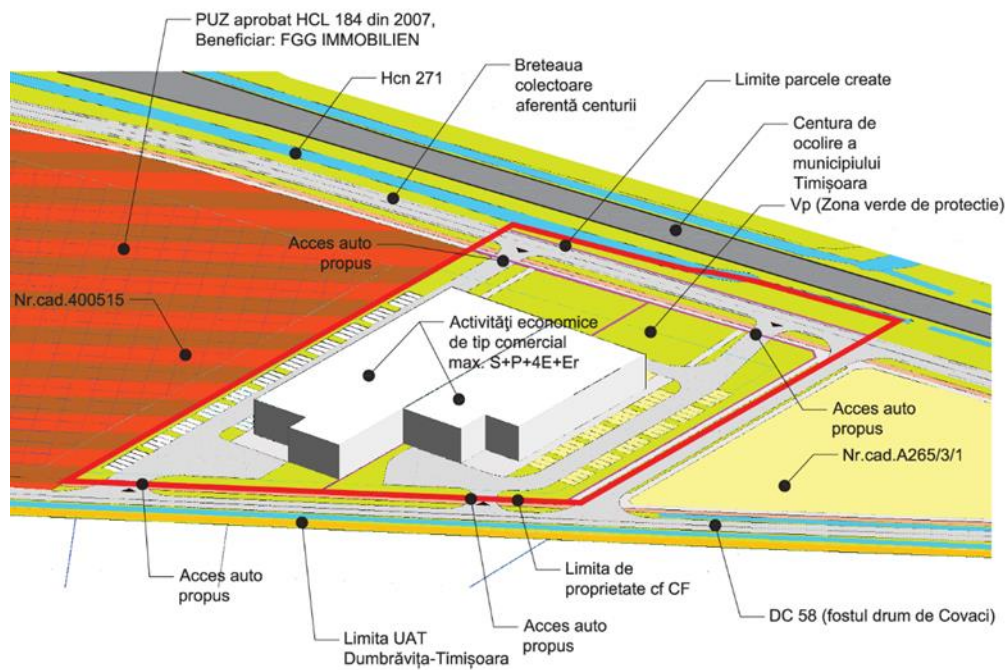
The logo for Vitamina A, featuring the text 'Vitamina A' in a stylized, handwritten font on a yellow, torn-paper-like background.**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial



4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial
Amplasament	Timișoara, Jud. Timiș, CF 404005
Suprafață	18.100 mp
Beneficiar	RĂDUȚIU ANA, HOLBAN RĂDUȚIU ANDREEA MONICA, RĂDUȚIU CORNEL GHEORGHE
Proiectant	s.c. Vitamin Architects s.r.l
Proiect Nr.	012/2021
Faza	PUZ

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general

S.C. Vitamin Architects s.r.l.
Strada Amforei, NR.4, Timișoara
Olimpia Onci, 0754555048

Persoană de contact:

Proiectant de urbanism:

Arh. Urb. Cosmin Sandu Bloju

Arh. Olimpia Onci

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



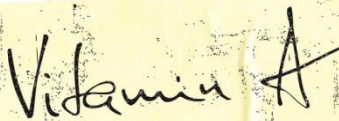
Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

CUPRINS

1.	DISPOZIȚII GENERALE	5
1.01	Rolul RLU	5
1.02	Baza legală a elaborării	5
1.03	Domeniul de aplicare	5
2.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	6
2.01	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.	6
(a)	Asigurarea echipării tehnico-edilitare:	6
(b)	Asigurarea compatibilităților:	6
(c)	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.6	
2.02	Reguli cu privire la asigurarea accesurilor (auto, pietonale),a parcarilor.	7
2.03	Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	7
3.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	7
4.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	8
4.01	Zona Ue - Zonă de activități economice de tip industrial.....	8
(a)	Caracterul zonei	8
(b)	Utilizarea funcțională	8
(c)	Condiții de amplasare	9
(d)	Indici de ocupare și utilizare a terenului	11
4.02	Vp // Zonă verde- păduri în intravilan	11
(a)	Caracterul zonei	11
(b)	Utilizarea funcțională	12
(c)	Condiții de amplasare	12
(d)	Indici de ocupare și utilizare a terenului	14

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

1. DISPOZIȚII GENERALE**1.01 Rolul RLU**

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal cu rolul de a detalia în format scris reglementările acestuia.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism devin acte de autoritate ale administrației publice locale, odată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescripții generale la nivelul zonei studiate.
- Prescripții specifice la nivelul zonelor funcționale.

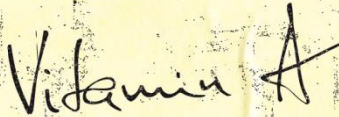
Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai în condițiile în care modificările nu contravin reglementărilor propuse la nivel funcțional pentru zona studiată și numai cu acordul beneficiarului și a proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului și a proiectantului general.

1.02 Baza legală a elaborării

- PUG Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local 157/28.05.2002.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Legea 50/1991 – privind autorizarea executării construcțiilor.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor.

1.03 Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

ansamblul de norme obligatorii specifice pentru autorizarea construcțiilor rezidențiale, hale de depozitare și servicii pentru zona inclusă în studiu. Pe baza aceleiași documentații PUZ se vor elabora documentațiile de parcelare a terenului conform planșei de reglementări.
Zonificarea funcțională propusă a fost stabilită în funcție de categoria de activități pe care beneficiarul le-a dorit prin tema de proiectare și în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism Nr. 31 din 27.01.2021.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Amplasamentul investiției se află în extravilanul municipiului Timișoara, parcela fiind adiacentă șoselei ocolitoare de nord a orașului. Destinație conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: teren cu caracter nedefinit situat în extravilan, afectat de șoseaua de centura a orașului și de canal. Folosința actuală: teren extravilan, categoria de folosință :arabil, S teren= 18.100 mp, teren neîmprejmuit - conf. CF 404005.

(a) **Asigurarea echipării tehnico-edilitare:**

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în condițiile în care se demonstrează posibilitatea racordării la utilități a noilor obiective. În principal alimentare cu energie electrică, apă potabilă, canalizare ape uzate; alimentarea cu căldură rezolvându-se în sistem individual cu centrale proprii sau colectiv.

(b) **Asigurarea compatibilităților:**

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zonele construibile se va face doar cu condiția asigurării compatibilității destinației noii construcții cu funcțiunea dominantă a zonei sau cea stabilită prin documentația de urbanism PUG Timișoara.

(c) **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.**

(i) **Procentul de ocupare a terenului (POT)**

Reprezintă raportul dintre suprafața construită a clădirii și suprafața terenului (parcele). Suprafața construită așa cum este definită în RGU nu cuprinde terasele descoperite ale parterului ce definesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul cotei terenului natural și a logiilor etajelor se include în suprafața construită.

(ii) Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul.

(iii) Amplasarea construcțiilor față de aliniament

În funcție de fiecare zonă în parte.

(iv) Amplasarea în interiorul parcelei

Conform planșei de reglementări.

2.02 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor (auto, pietonale), a parcarilor.

Drumurile de acces la parcele vor respecta legislația în vigoare. Locurile de parcare vor fi prevăzute exclusiv în incintă.

2.03 Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice. Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public. În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona funcțională a fost stabilită în planșa de reglementări urbanistice. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor se va ține seama de normele de igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 / 1997.

Zona studiată în baza prezentului PUZ are următoarea zonă funcțională (conf. PUG Timișoara, aflat în curs de avizare):

Zona Ue - Zonă de activități economice de tip industrial.

Zona Vpr - Zonă verde.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.01 Zona Ue - Zonă de activități economice de tip industrial

(a) Caracterul zonei

(i) Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil –sau libere situate în extravilanul municipiului.

(ii) Caracterul propus

Zonă dedicată activităților comerciale de tip "retail", cash & carry, mall, showroom, de mari dimensiuni, organizate în general în clădiri dedicate, unele de tip "big box".

(b) Utilizarea funcțională

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip comercial, de mari dimensiuni.

(i) Utilizări admise

- Servicii de tip industrial complementare unei activități de tip comercial – servicii pentru produsele comercializate (întreținere, service etc), producție de bunuri cu desfacere preponderent locală;
- Comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice
- Comerț specializat pe profiluri și serviciile aferente
- Comerț și servicii integrate (showroom, service) – pentru automobile, mobilă, echipamente etc
- Comerț și servicii organizate în sistem „mall”.

(ii) Utilizări admise cu condiții

Servicii de tip industrial:

- clădirile pentru producție și servicii să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

- Infrastructură tehnico-edilitară condiționat de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(iii) Utilizări interzise

- Locuire de orice tip;
- Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale;
- Garaje în clădiri provizorii ;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

(c) Condiții de amplasare**(i) Condiții de amplasare**

Structura parculară se conservă de regulă. Operațiile de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- să aibă formă regulată.

(ii) Amplasare față de aliniament

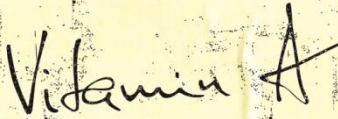
Retragerea nu va fi mai mică de **5,00 m**, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). In situația parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

(iii) Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelor

- Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de **6,00 m**.
- Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform
- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6,00 m.

(iv) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă între fațade a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(v) Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile /pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(vi) Stationarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Planului Urbanistic general al Municipiului Timișoara. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

(vii) Înălțimea maximă admisă

- la cornișă înălțimea maximă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.
- regimul de înălțime nu va depăși $(1-2S)+P+4+R$.

Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

(viii) Aspectul exterior al clădirilor

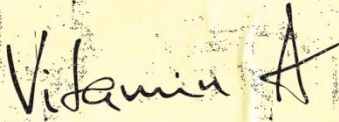
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

(ix) Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

(x) Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 70% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă.

(xi) Împrejmuiri

Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

(d) Indici de ocupare și utilizare a terenului

(i) Indici de ocupare și utilizare a terenului

P.O.T. maxim - 40%

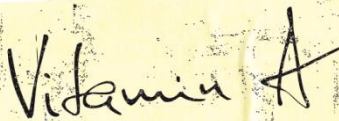
(ii) Coeficientul de utilizare maxim a terenului

C.U.T. maxim - 1

4.02 Vp // Zonă verde- păduri în intravilan

(a) Caracterul zonei

Terenuri împădurite situate în intravilan.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(b) Utilizarea funcțională**(i) Utilizări admise**

- Exploatare în regim silvic;
- Drumuri colectoare sau de acces.

Pentru următoarele utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete:

- promenadă, alergare;
- odihnă;
- călărie;
- deplasări velo;

Este admisă introducerea iluminatului public.

(ii) Utilizări cu condiții

- Edicule: chioșcuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisajere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise.
- acces auto pentru întreținere, intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și al ITRS.

(iii) Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație.

(c) Condiții de amplasare**(i) Caracteristicile parcelelor**

Nu este cazul.

(ii) Amplasare față de aliniament

Nu este cazul.

(iii) Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

Nu este cazul.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- (iv) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.
Nu este cazul.
- (v) Circulații și accesuri
Se vor racorda la sistemul existent sau propus de trasee de mobilitate.
Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara subzonei (aferente zonei verzi în care aceasta e inclusă), care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform P.U.Z.
Se vor prevedea accesuri de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.
Pentru drumuri colectoare sau de acces este permisă folosirea îmbrăcămintei asfaltice.
- (vi) Stationarea autovehiculelor
Este strict interzisă pe zonele verzi.
- (vii) Înălțimea maximă admisă
Nu este cazul.
- (viii) Aspectul exterior al clădirilor
Nu este cazul.
- (ix) Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor
Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.
- (x) Spații libere și spații plantate
Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisajere, pe baza unui proiect de specialitate în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.
- (xi) Împrejmuiri
Maxim 2,2m, cu soclu de max. 40 cm, opac iar restul înălțimii din materiale ce permit vederii să treacă.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

(d) **Indici de ocupare si utilizare a terenului**

(i) Procentul maxim de ocupare a terenului

Pentru utilizările admise – 0 %

(ii) Coeficientul de utilizare maxim a terenului

Pentru utilizările admise – 0 %

Proiectant de urbanism:

Arh. Urb. Cosmin Sandu Bloju

Întocmit:

Arh. Olimpia Onci

