

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail: iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. UTZ 153/14

VOL.2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anex la

PLAN URBANISTIC ZONAL

Zon cu func iuni mixte:

Servicii (administrative i financiar-
bancare, comerciale i publice),

turism, locuire colectiv

i func iuni complementare

Timi oara, str. Pictor Ioan Zaicu, jud. Timi

PROIECT

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. UTZ 153/14

FOAIE DE GARD

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL Zon cu func iuni mixte: servicii (administrative, financiar-bancare, comerciale i publice), turism, locuin e colective i func iuni complementare Timi oara, str. Pictor Ioan Zaicu
Beneficiar	SC ALENIA ARENA SRL Timi oara str. Gheorghe Laz r, nr. 26, cam. 1 Jud. Timi
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – R.L.U.-
Proiectant general	s.c. GEOLINK s.r.l. 307356, Timi oara, str. Gh Doja, nr.5, ap.2 jud. Timi
Proiect nr.	153/2014
Data	martie 2015

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. UTZ 153/14

LISTA MEMBRILOR SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Conducător proiect arh. Costin J. Hanche

Proiectant general **s.c. GEOLINK s.r.l.**
307356, Timi oara, str. Gh Doja, nr.5, ap.2
jud. Timi

- **Director** ing. Ioan Rodina

Proiectanți de specialitate **s.c. ICEBERG s.r.l.**
300238, Berini, nr. 178, jud. Timi

- **Urbanism** arh. Costin J. Hanche
- **Coordonator RUR** arh. Costin J. Hanche

Întocmit,
arh. Costin J. Hanche

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. UTZ 153/14

VOL.2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

FOAIE DE GARD	1
LISTA I SEMN TURILE PROIECTAN ILOR	2
CUPRINS	3
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	4
CAPITOLUL I. DISPOZI II GENERALE	4
CAPITOLUL II. REGULI DE BAZ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	6
II.1. Reguli cu privire la p strarea integrit ii mediului i protejarea patrimoniului natural i construit.....	6
II.2. Reguli cu privire la siguran a construc iilor i la ap rarea interesului public ..	7
II.3. Reguli de amplasare i retrageri minime obligatorii.....	10
II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	11
II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitar	12
II.6. Reguli cu privire la forma i dimensiunile terenurilor pentru construc ii	13
II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spa ii verzi i împrejmuii	14
II.8. Reguli finale.....	16
CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNC IONAL	18
III.1. Zone i subzone func ionale.....	18
III.2. Unit i teritoriale de referin	18
CAPITOLUL IV. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNC IONALE	19
IV.1. M – ZONA MIXT	19
IV.1.1. Generalit i.....	19
IV.1.2. Utilizare func ional	19
IV.2. CC – ZONA PENTRU C I DE COMUNICA IE.....	20
IV.2.1. Generalit i.....	20
IV.2.2. Utilizare func ional	20
ANEXE	22
Anexa 1 – Extras din reglement ri tehnice aplicabile în zon	23

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. UTZ 153/14

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. DISPOZI II GENERALE

Art. 1 Rolul Regulamentului local de urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice ulterioare de detaliere a zonei pentru care acesta s-a elaborat.
- (2) Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, *regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.*
- (3) Regulamentul local de urbanism are un caracter de reglementare specific și stabilește reguli ce se aplică direct asupra zonei studiate, cuprinzând norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga zonă. Prezentul regulament explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal împreună cu care a fost elaborat.
- (4) Autoritățile administrației publice locale au dreptul și datoria de a asigura prin activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea *interesului general*, potrivit legii (alin.4, art.1, L 350/2001).
- (5) Regulamentul local de urbanism reprezintă act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat, în baza avizelor obținute în prealabil în conformitate cu legislația în vigoare, de către Consiliul Local Timi oara, prin Hotărârea nr. din .

Art. 2 Baza legală a elaborării

- (1) Prezentul Regulament local de urbanism este elaborat în baza:
 - Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului,
 - Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
 - Hotărârii de Guvern 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General

- de Urbanism
- Ordinului MLPAT 176/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadrului al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 010/2000, și
 - Ordinului MLPAT 21/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000.
- (2) Prezentul Regulament local de urbanism cumulează prevederi ale legislației de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și a autorizării și autorizării construcțiilor și amenajărilor, precum și din domeniile conexe acestora.
 - (3) Prezentul Regulament local de urbanism prezintă și detaliază prevederi ale Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara aflat în curs de elaborare.
 - (4) Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.
 - (5) Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

Art. 3 *Domeniul de aplicare*

- (1) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorii de terenuri, cuprinse în terenul studiat, identificat prin imobilele înscrise în Cartile Funciare nr. 422780, 426683, 426684, 426685, Timișoara, cu nr. cad. 422780, 426683, 426684 și 426685, cu o suprafață totală de 38 916 mp.
- (2) Se exceptează de la prevederile alin.1 construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- (3) Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit legii (alin.1, art.31^{IV}, L350/2001).
- (4) Prezentul Regulament local de urbanism se aprobă odată cu Planul urbanistic zonal pe care îl detaliază.

Art. 4 *Termen de valabilitate*

- (1) Perioada de valabilitate a prezentului Regulament local de urbanism, anexă la Planul urbanistic zonal este de maxim 10 ani de la data aprobării, dată la care trebuie începute lucrările prevăzute în prezentul PUZ, documentația pe strânde și valabilitatea în acest caz și după această dată.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pstrarea integritii mediului i protejarea patrimoniului natural i construit

Art. 5 *Resursele subsolului*

- (1) Autorizarea executrii construc iilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarii i prelucrrii resurselor în zone delimitate conform legii, care conin resurse identificate ale subsolului, este interzis .
- (2) Autorizarea executrii construc iilor industriale necesare exploatarii i prelucrrii resurselor identificate ale subsolului se face de c tre Consiliul Local Timi oara, dup caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- (3) În cazul identificrii de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (4) Zonele care conin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunic la Consiliul Jude enean Timi prin ordin al pre edintelui Agen iei Na ionale pentru Resurse Minerale Timi .

Art. 6 *Resursele de ap*

- (1) Autorizarea executrii lucr rilor permise prin acest Regulament este permis cu asigurarea m surilor de ap rare a construc iilor respective împotriva inunda iilor, a m surilor de prevenire a deteriorrii calit ii apelor de suprafa i subterane, de respectare a zonelor de protec ie fa de lucr rile de gospod rire i de captare a apelor.
- (2) Poluarea în orice mod a resurselor de ap este interzis (alin.1, art.15, L107/1996).
- (3) Pentru protec ia resurselor de ap , se interzic (art.16, L107/1996):
 - a) punerea în func iune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în func iune de noi ansambluri de locuin e, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de produc ie modificate, care m resc gradul de înc rcare a apelor uzate, f r punerea concomitent în func iune a re elelor de canalizare i a instala iilor de epurare ori f r realizarea altor lucr ri i m suri care s asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autoriza ia de gospod rire a apelor;
 - b) realizarea de lucr ri noi pentru alimentare cu ap potabil sau industrial ori de extindere a celor existente, f r realizarea sau extinderea corespunz toare i concomitent a re elelor de canalizare i a instala iilor de epurare necesare;
 - c) evacuarea de ape uzate în apele subterane, în b li, hele teie sau în iazuri, cu excep ia iazurilor de decantare;
 - d) utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacu rile ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu con inut periculos;
- (4) Lucr rile de construc ii, inginerie civil i cl diri, precum i alte activit i similare pe teren sau în teren care intr în contact cu corpurile de ap subteran pot fi autorizate specificând condi iile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activit i trebuie s se desf oare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activit ile respective (alin.3, art.20, L107/1996).

Art. 7 *Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, palet cromatic etc. depreciaz valoarea peisajului natural înconjurător este interzisă.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 8 *Expunerea la riscuri naturale*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic.

Art. 9 *Expunerea la riscuri tehnologice*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Fac excepție de la prevederile alineatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.
- (4) Categoriile de construcții care se supun avizării privind securitatea la incendii este cuprinsă în HG 1739/2006 și ca anexă la prezentul regulament.

Art. 10 *Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natură și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministrului Industriei și Comerțului nr.1587 din 12 septembrie 1997.

Art. 11 *Expunerea la riscuri armate*

- (1) Autoritățile administrației publice, instituțiile publice, operatorii economici și proprietarii de imobile au obligația să prevadă în planurile de investiții și să realizeze adposturi de protecție civilă (alin.2, art.45, L481/2004).
- (2) Categoriile de construcții la care este obligatorie realizarea de adposturi publice de protecție civilă, precum și adposturile care se amenajează ca puncte de comandă este cuprinsă în HG 560/2005, modificat de HG 37/2007, cuprinsă și ca anexă la prezentului RLU.

Art. 12 Siguran a în construc ii

- (1) Autorizarea construc iilor de orice fel se va putea face numai în condi iile respect rii prevederilor legale privind siguran a în construc ii între care se amintesc urm toarele considerate ca prioritare f r ca enumerarea s fi limitativ :
 - Legea nr. 50/1991 cu modific rile ulterioare privind autorizarea execut rii lucr rilor de construc ii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliber rii Autoriza iei de Construc ii;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construc ii;
 - HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construc ii;
 - HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare i expertizare tehnic a proiectelor, a execu iei lucr rilor i construc iilor inclusiv instruc iunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996;
- (2) Proiectele care înso esc cererea pentru autorizarea unor lucr ri de construc ii vor cuprinde toate elementele necesare în care s fie specificate m surile luate pentru asigurarea condi iilor de siguran privind realizarea i exploatarea construc iilor

Art. 13 Asigurarea echip rii edilitare

- (1) Autorizarea execut rii construc iilor care, prin dimensiunile i destina ia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitar ce dep esc posibilit ile financiare i tehnice ale administra iei publice locale ori ale investitorilor interesa i sau care nu beneficiaz de fonduri de la bugetul de stat este interzis .
- (2) Autorizarea execut rii construc iilor poate fi condi ionat de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obliga iei efectu rii, în parte sau total, a lucr rilor de echipare edilitar aferente, de c tre investitorii interesa i.
- (3) Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, *poate fi condi ionat* de asigurarea c ilor de acces, a dot rilor publice i echipamentelor tehnice, necesare func ion rii coerente a zonei.

Art. 14 Asigurarea compatibilit ii func iunilor

- (1) Autorizarea execut rii construc iilor se face cu condi ia asigur rii compatibilit ii dintre destina ia construc iei i func iunea dominant a zonei.
- (2) Condi iile de amplasare a construc iilor în func ie de destina ia acestora în cadrul terenului de fa sunt prev zute i în cap.IV al prezentului Regulament.

Art. 15 Procentul de ocupare a terenului

- (1) Autorizarea execut rii construc iilor se va face cu condi ia ca procentul de ocupare a terenului s nu dep easc limita superioar stabilit în aliniatele de mai jos.
- (2) În sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezint raportul dintre suprafa a construit (amprenta la sol a cl dirii sau proiec ia pe sol a perimetrului etajelor superioare) i suprafa a parcelei. Suprafa a construit este suprafa a construit la nivelul solului, cu excep ia teraselor descoperite ale parterului, care dep esc planul fa a dei, a platformelor, sc rilor de acces. Proiec ia la sol a balcoanelor a c ror cot de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat i a logiilor închise ale etajelor se include în suprafa a construit (anexa nr.2 la L350/2001).
- (3) Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona mixt este de **50 %**.
- (4) Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonele verzi este de **10 %**, cu referire la amenaj ri i mobilier specific amenaj rilor peisagere.

- (5) Procentul de ocupare a terenului poate fi modificat prin documentații de detalieri de tip PUD (alin.2, art. 48, L350/2001).

Art. 16 Coeficientul de utilizare a terenului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizat în prevederilor specifice precizate în aliniamentele de mai jos.
- (2) În sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. *Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:* suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strict 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 neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (anexa nr.2 la L350/2001).
- (3) Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru zona mixtă este de **4**.
- (4) Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru zonele verzi este de **0,1**, cu referire la amenajări și mobilier specific amenajărilor peisagere.

Art. 17 Lucrări de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara și/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (2) În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.
- (3) Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire (art.1, L33/1994).
- (4) Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau de interes local (art.5, L33/1994).
- (5) Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații; apărarea râurilor, ordinea publică și siguranța națională (art.6, L33/1994).
- (6) Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (art.2, L255/2010):
- lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice;
 - lucrările din domeniul gospodăririi apelor, instalațiile de determinare automată a calității apei, stațiile de pompare;
 - lucrările de interes național de dezvoltare a producției, transportului și

distribuției de energie electrică și gaze naturale;

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 18 Amplasarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, fiind prioritare condițiile tehnologice specifice ale activităților.
- (2) Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- (3) Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.
- (4) Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.
- (5) Se recomandă evitarea amplasării dormitoarelor spre nord.

Art. 19 Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
 - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, apă caldă sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Art. 20 Amplasarea față de căile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA

- (1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
 - a) construcții și instalații aferente exploatarea și întreținerii liniilor de cale ferată ;
 - b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - c) instalații fixe pentru tracțiune electrică ;
 - d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situate în zona studiată, până la introducerea în subteran sau altă soluție viitoare de reglementare a acesteia, se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- (3) În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita celei mai exterioare linii de cale ferată, situată de o parte și de alta a căii ferate.

- (4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se va autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și al Ministerului Transporturilor, și anume subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
- (5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
- amplasarea oricărui construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - efectuarea oricărui lucrări, care prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau de euri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- (6) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A., pentru lucrările de interes public, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și al Ministerului Transporturilor.

Art. 21 Amplasarea față de aliniament

- Construcțiile noi propuse vor respecta regimul de aliniere prevăzut în planul 153-PUZ-3-U- Reglementări urbanistice. Zonificare.
- Amplasarea construcțiilor noi, se face cu o retragere de **11 m** față de aliniament, pentru toate străzile: Pictor Ioan Zaicu și străzile nou propuse de la V și N.
- La strada Pictor Ioan Zaicu și strada din N, regimul de aliniere este obligatoriu. La strada din V regimul de aliniere menționat este considerat minimal.
- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Art. 22 Amplasarea în interiorul parcelei

- 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.
- Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă să se face cu respectarea unei distanțe de minim 2/3 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.
- Retragerea minimă față de limita de proprietate laterală din E este de minim **11 m**.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 23 Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației

construciei. Sunt prevăzute în proiect accese auto subterane care să deservească atât locuitorii cât și vizitatorii zonei.

- (2) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru acestea, cât și pentru accesul autospecialelor sanitare, sau a mașinilor de gunoi și transport marfă sunt prevăzute accese și la nivelul solului, pe alei semicarosabile de minim 4 m.
- (3) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1, cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență teritorial.
- (4) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin.1 se determină conform anexei nr. 4 la RGU.
- (5) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 24 Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (4) Pentru amenajările pietonale și aleile semicarosabile se recomandă utilizarea stratificărilor permeabile.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 25 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Pentru toate categoriile de construcții se poate deroga de la prevederile alin.1 cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după realizarea rețelelor tehnico-edilitare sau în paralel cu acestea.

Art. 26 Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măsuririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local Timișoara.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.
- (3) Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, cu excepția celor aflate deja în curs

de execuție.

- (4) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (5) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevede obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativ a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (6) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (7) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local și național, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Art. 27 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a municipiului Timișoara, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin.1 și 2, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 28 Parcelarea

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.
- (2) Autorizarea executării parcelării, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă suprafața minimă a parcelei obținute în urma dezmembrărilor ulterioare va respecta Regulamentul General și cel Local de Urbanism de la vremea respectivă.
- (3) Sunt admise comasări și dezmembrări pentru maxim trei parcele. Comasarea a mai mult de trei parcele se poate face doar în urma elaborării și aprobării unui PUD pentru zona respectivă.
- (4) Regulamentul Local de Urbanism este făcut pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regăsi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri.

Art. 29 Înălțimea construcțiilor

- (1) Regimul maxim de înălțime admis este de **2S+P+15E**. Regimul maxim de înălțime va fi corelat cu planul de Reglementări urbanistice. Zonificare, în sensul că în zona de nord, regimul maxim de înălțime admis este de **S+P+8E**.
- (2) Înălțimea totală a construcțiilor nu va depăși **50 m**. Pentru zona de nord, delimitată în planul de Reglementări Urbanistice, înălțimea totală a construcțiilor nu va depăși **30 m**.

- (3) Se admit nivele pariale (supante mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la corni reglementat .

Art. 30 Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) 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 .
- (3) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastile ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- (4) Este obligatorie evitarea aspectului industrial pentru clădirile administrative, birouri, grupuri sociale etc.
- (5) Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri, etc, începând de la înălțimea de 4 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub corni și să ocupe, cumulativ, maxim 1/3 din lungimea frontului clădirii.
- (6) Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperiri cu pantă de până la 10 grade.
- (7) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- (8) Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă, materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidărie din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit;
- (9) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, închise la toate elementele construcției. Firmele comerciale sau necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la Regulamentul de Urbanism al noului PUG.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Art. 31 Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită locuri de parcare se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Premisa de proiectare este că toate locurile de parcare necesare zonei vor fi amplasate în subteran. Pentru vizitatorii zonei rezidențiale sunt prevăzute și locuri de parcare la nivelul solului.
- (2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinație și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la RGU și anexei 2 la Regulamentul noului PUG:
 - a) Locuințe colective: 1 loc de parcare / apartament pentru apartamente cu AU mai mic de 100 m²; 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare de 100 m². Se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament;
 - b) Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public: 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni

- f) r acces public; 1 loc de parcare la 40 mp Au, pentru func iuni cu acces public (acces public la ghi ee, birouri, alte spa ii); parcare pentru biciclete 1 loc la 80 mp AU;
- c) Comer en detail: 1 loc de parcare la 35 mp suprafa de vânzare, pentru func iuni comerciale (magazine integrate parterului cl dirilor multifunc ionale, complexe, centre i galerii comerciale), dar minim 1 locuri de parcare la 50 mp suprafa de vânzare, pentru func iuni comerciale cu num r redus de clien i (comer specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de art , desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc);
- d) Alimenta ie public : 1 loc de parcare la 20 locuri la mas + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal);
- e) Servicii cu acces public, servicii profesionale: 1 loc de parcare la 35 mp AU destinat accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal);
- f) Servicii manufacturiere: 1 loc de parcare la 50 mp AU;
- g) Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale: 1 loc de parcare la 50 mp AU destinat activit ii de baz ;
- h) Func iuni ce includ s li pentru spectacole, întruniri, congrese, conferin e, s li polivalente: 1 loc de parcare la 10 locuri în sal + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal); parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sal ;
- i) Învmânt preuniversitar: 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minim dou locuri de parcare; pentru biciclete, 1 loc de parcare la 100-20 mp AU, func ie de specificul institu iei;
- j) Func iuni de s n tate, exclusiv policlinici: 1 loc de parcare la 80 mp AU; parcare pentru biciclete 1 loc la 100 mp AU;
- k) Func iuni de turism: hotel ***** - nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere; hotel **** - nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere; hotel ***, **, * - nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere.
- (3) Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea num rului de parcaje necesar fiec rei func iuni în parte.
- (4) Mijloacele de transport al m rfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor sta iona exclusiv în afara spa iului public, în interiorul incintelor.
- (5) Se recomand realizarea pe cât posibil a parcajelor supraterane cu dale înierbate.

Art. 32 Spa ii verzi i plantate

- (1) Autoriza ia de construire va con ine obliga ia men inerii sau cre ri de spa ii verzi i plantate, în func ie de destina ia i capacitatea construc iilor.
- (2) Este obligatorie amenajarea de spa ii verzi cu rol decorativ i de protec ie, minim **20%** din suprafa a terenului.
- (3) Este obligatorie amenajarea i plantarea a spa iului verde aferent circula iilor carosabile.
- (4) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- (5) Schimbarea destina iei terenurilor amenajate ca spa ii verzi i/sau prev zute ca atare în documenta iile de urbanism, reducerea suprafe elor acestora ori str mutarea lor este interzis , indiferent de regimul juridic al acestora (alin.1, art.71, OUG195/2005).
- (6) Actele administrative emise cu nerespectarea prevederilor aliniatului

precedent sunt lovite de nulitate absolut (alin.2, art.71, OUG195/2005).

Art. 33 Împrejmui

- (1) Premisa de proiectare este c întreaga zon va avea acces public nelimitat astfel încât nu sunt prev zute împrejmui de proprietate.

II.8. Reguli finale

Art. 34 Procesele de aprobare i autorizare

- (1) Executarea lucr rilor de construc ii este permis numai pe baza unei autoriza ii de construire sau de desfiin are, emis în condi iile legii 50/1991, în cazul în care legea nu dispune altfel (alin.1, art.1, L50/1991).
- (2) Autoriza ia de construire se emite în baza documenta iei pentru autorizarea execut rii lucr rilor de construc ii, în temeiul i cu respectarea prevederilor documenta iilor de urbanism, avizate i aprobate potrivit legii (alin.2, art.2, L50/1991).
- (3) Se pot executa f r autoriza ie de construc ie lucr ri care nu modific structura de rezisten i/sau aspectul arhitectural al construc iilor, prev zute la art.11 din legea 50/1991.
- (4) În condi iile legii, nu se emit autoriza ii provizorii (alin.11, art.7, L50/1991).
- (5) Pentru ob inerea unor construc ii de calitate corespunz toare sunt obligatorii realizarea i men inerea, pe întreaga durat de existen a construc iilor (deci i în procesul de autorizare) a urm toarelor cerin e esen iale:
 - a) rezisten mecanic i stabilitate;
 - b) securitate la incendiu;
 - c) igien , s n tate i mediu;
 - d) siguran a în exploatare;
 - e) protec ie împotriva zgomotului;
 - f) economie de energie i izolare termic ; (art.5, L10/1995)
- (6) Nivelul i cerin ele esen iale de calitate se vor stabili de c tre proiectan i i investitori pentru fiecare obiectiv în parte, conform reglement rilor în vigoare.
- (7) Verificarea proiectelor pentru execu ia construc iilor, în ceea ce prive te respectarea reglement rilor tehnice referitoare la cerin ele esen iale de calitate, se va face numai de c tre speciali tii vericatori de proiecte atesta i, al ii decât speciali tii elaboratori ai proiectelor (alin.1, art.13, L10/1995).
- (8) Este interzis autorizarea obiectivelor ce nu se înscriu în nivelul i cerin ele esen iale de calitate minime, prev zute în reglement rile în vigoare, i/sau neverificate în condi iile aliniatului precedent.

Art. 35 Detalieri prin planuri urbanistice de detaliu

- (1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specific , pentru o parcel în rela ie cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu func ionarea zonei i cu identitatea arhitectural a acesteia, în baza unui studiu de specialitate (alin.1, art.48, L350/2001).
- (2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urban care reglementeaz retragerile fa de limitele laterale i posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto i pietonale, conformarea arhitectural arhitectural volumetric , modul de ocupare a terenului, designul spa iilor publice (alin.2, art.48, L350/2001).

- (3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează *numai* pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic zonal (alin.3, art.48, L350/2001).
- (4) Nu pot fi inițiate și aprobate documentațiile de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire (art.56¹, L350/2001).

Art. 36 *Modificări ale Planului urbanistic zonal*

- (1) Prezentul Regulament local de urbanism poate fi modificat doar după 12 luni de la aprobare și doar prin aceeași procedură ca în cazul aprobării sale inițiale, împreună cu Planul urbanistic zonal.
- (2) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentației de urbanism aprobate sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism :
 - a) să respingă cererea în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
 - b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;
 - c) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, în situația solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front construit continuu preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.
- (3) Pentru situațiile prevăzute la alin.2, lit. c), inițierea planului urbanistic zonal se face după obținerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-șef și aprobat de primarul comunei.
- (4) După elaborarea și aprobarea conform legii a Planului urbanistic de detaliu menționat mai sus, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (alin.1-5, art.32, L350/2001).

Art. 37 *Litigiile*

- (1) Litigiile dintre solicitanții de autorizare și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNC IONAL

III.1. Zone i subzone func ionale

Art. 38 Generalit i

- (1) *Zona func ional* reprezint o parte din teritoriul unei localit i în care, prin documenta iile de amenajare a teritoriului i de urbanism, se determin func iunea dominant existent i viitoare. Zona func ional poate rezulta din mai multe p ri cu aceea i func iune dominant (zona de locuit, zona activit ilor industriale, zona spa iilor verzi etc.) (anexa la L350/2001).
- (2) Zonificarea func ional este ac iunea împ ririi teritoriului în zone func ionale (anexa la L350/2001).
- (3) *Subzona func ional* reprezint o parte din teritoriul unei zone func ionale, cuprins într-o singur unitate teritorial de referin , omogen din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra c reia se pot aplica acela i set de reguli.

Art. 39 Zone i subzone func ionale

- (1) Teritoriului zonei studiate este compus din urm toarele zone func ionale:
 - a) *Misl – Zona mixt pentru servicii i locuire colectiv* ;
 - b) *CC – Zona pentru c i de comunica ie i construc ii aferente*, compus din:
 - *CCre* – subzona de c i de comunica ie rutier existente sau modernizate din zon ;
 - *CCrp* – subzona de c i de comunica ie rutier propuse, reprezentând re eaua de str zi noi, propuse;

III.2. Unit i teritoriale de referin

Art. 40 Unit i teritoriale de referin

- (1) Unitatea teritorial de referin (UTR) reprezint o subdiviziune urbanistic a teritoriului intravilan, delimitat pe limite cadastrale, caracterizat prin omogenitate func ional i morfologic din punct de vedere urbanistic i arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistic omogen . UTR se delimiteaz , dup caz, în func ie de relief i peisaj cu caracteristici similare, evolu ie istoric unitar într-o anumit perioad , sistem parcelar i mod de construire omogen, folosin e de aceea i natur a terenurilor i construc iilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr.2 la L350/2001).
- (2) Teritoriul zonei studiate este cuprins într-o singur Unitate Teritorial de Referin . În cadrul PUG în lucru aceasta se înscrie în UTR RiM: Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zon mixt .

CAPITOLUL IV. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNCIONALE

IV.1. M – ZONA MIXT

IV.1.1. Generalități

Art. 41 *Caracterul zonei*

- (1) Zona are un caracter mixt urban, în care se regăsesc proporții diferite de funcțiuni: cca. 60% locuire colectiv în clădiri rezidențiale înalte, inclusiv cazare turistică, cca. 30% birouri și funcțiuni administrative și cca. 10% instituții și servicii publice.
- (2) Zona este gândită ca o dală urbană, ridicată de la nivelul solului cu cca. 1,5 m, sub care se desfășoară un demisol, pe alocuri cu încă un nivel de subsol destinate parcajelor, și pe care este favorizată la maximum circulația pietonală atât perimetral cât și pe direcțiile principale.

Art. 42 *Tipuri de subzone funcionale*

- (1) Zona mixtă este împărțită în două subzone funcionale, în conformitate cu planul a 153-PUZ-3- Reglementări urbanistice. Zonificare:
 - Mislp1 – subzona mixtă de instituții, servicii și locuire colectivă, propusă la S;
 - Mislp2 – subzona mixtă de instituții, servicii și locuire colectivă, propusă la N;

Art. 43 *Funcțiunea dominantă a zonei*

- (1) Funcțiunea dominantă din mixtura zonei este cea rezidențială colectivă.

Art. 44 *Funcțiunile complementare admise ale zonei*

- (1) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:
 - Instituții și servicii publice;
 - funcțiuni administrative;
 - turism;
 - funcțiuni de agrement și sport;
 - echipare tehnico-edilitară;
 - zone verzi amenajate.

IV.1.2. Utilizare funcțională

Art. 45 *Utilizări permise*

- (1) Este permisă, amplasarea de clădiri cu următoarele tipuri de funcțiuni:
 - locuire colectivă;
 - funcțiuni administrative – birouri, sedii de companii, etc;
 - financiar-bancare;
 - comerciale (tertiare) cu caracter untraurban;
 - culturale;
 - învățământ;
 - sănătate;
 - sportive și de agrement;

- turism.

Art. 46 Utilizări interzise temporar

- (1) Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a infrastructurii feroviare, a infrastructurii de rețele electrice existente și a infrastructurii de rețele de irigații, până la obținerea avizului proprietarilor acestora și îndeplinirea condițiilor tehnice înscrise în acestea.

Art. 47 Utilizări interzise permanente

- (1) Comerț în detaliu cu suprafața utilă mai mare de 3000 mp, în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, etc.
- (2) Ansambluri monofuncționale, rezidențiale;
- (3) Activități sau servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante;
- (4) Depozitare en-gros;
- (5) Locuire de tip individual;
- (6) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

IV.2. CC – ZONA PENTRU CĂMINI DE COMUNICAȚIE

IV.2.1. Generalități

Art. 48 Caracterul zonei

- (1) Zona cuprinde totalitatea circulațiilor rutiere, din zona studiată.

Art. 49 Tipuri de subzone funcționale

- (1) Zona pentru căminii de comunicații este divizată în următoarele subzone funcționale:
- CC_{re} – subzona de căminii de comunicație rutieră majore, existente sau modernizate în zonă;
 - CC_{rp} – subzona de căminii de comunicație rutieră propuse, reprezentând rețelele de străzi noi, propuse;

Art. 50 Funcțiunea dominantă a zonei

- (1) Funcțiunea dominantă a zonei este cea de căminii de comunicație rutieră.

Art. 51 Funcțiunile complementare admise ale zonei

- (1) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:
- echipare tehnico-edilitară;
 - zone verzi amenajate.

IV.2.2. Utilizare funcțională

Art. 52 Utilizări permise

- (1) Este permisă amplasarea clădirilor și amenajărilor destinate căminilor de comunicație și transporturilor auto.
- (2) Este permisă amplasarea de zone verzi de protecție, aliniamente de protecție și lucrări/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive.
- (3) Este permisă amplasarea de parcaje de-a lungul căminilor de circulație, în

conformitate cu profilele stradale din cadrul proiectului.

- (4) Este permis , amplasarea de mobilier urban și construcții mici provizorii, înscrise în atmosfera zonei.

Art. 53 *Utilizări permise cu condiții*

- (1) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în zona drumului public este permisă cu avizul administratorului de drum.
- (2) La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere (art.30, OG43/1997).
- (3) Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare (alin.1, art.48, OG43/1997).

Art. 54 *Utilizări interzise permanent*

- (1) Este interzisă amplasarea unor clădiri sau amenajări având altă destinație decât una din cele menționate în ultimele două articole.
- (2) Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță : mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție (alin.5, art.27, OG43/1997).
- (3) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricărui alte obstacole (alin.6, art.27, OG43/1997).

Întocmit,
coordonator RUR
arh. Cătălin J. Hanche

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. UTZ 153/14

ANEXE

1. Extrase din reglement ri tehnice utile

- 1.1. Categoriile de construc ii care se supun aviz rii privind securitatea la incendiu, extras din HG 1739/2006.
- 1.2. Categoriile de construc ii la care este obligatorie realizarea de ad posturi publice de protec ie civil , precum i ad posturile care se amenajeaz ca puncte de comanda extras din HG 560/2005, modificat de HG 37/2007.

Anexa 1 – Extras din reglement ri tehnice aplicabile în zon