

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

## I. DISPOZIȚII GENERALE

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

---

Prezentul Regulament local de urbanism, cuprinde prescripții cu privire la restricții și permisiuni care sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ. Regulamentul este parte integrantă a PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII – PARCELELE 405457, 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 și se aprobă odată cu acesta.

### 2. BAZA LEGALĂ a elaborării

---

La baza elaborării Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau în principal:

- o H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism (republicata);
- o Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicata);
- o Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- o Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică;
- o Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
- o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- o Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- o Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- o Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile regulamentului de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

---

Prezentul regulament a fost întocmit în conformitate cu avizul de oportunitate nr 19 / 10.11.2016 și cuprinde reglementări obligatorii cu privire la modul de amplasare a construcțiilor, spațiilor verzi, parcajelor și drumurilor, profilele acestora, coeficienții de utilizare a terenurilor și soluțiile de echipare edilitară pentru zona studiată în vederea autorizării acesteia.

Zona studiată care face obiectul PUZ este un teritoriu înglobat în cvartalul delimitat după cum urmează:

- o la Nord de str. Phoenix / str. Grigore Alexandrescu
- o la Sud de str. Armoniei,
- o la Vest de str. Marginii
- o la Est de Calea Sever Bocu.

Prevederile PUZ și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiată s-au formulat propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- o diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)
- o prevenirea producerii riscurilor naturale;
- o depozitarea controlată a deșeurilor;
- o organizarea sistemelor de spații verzi;
- o refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- o eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

#### **Protectia calitatii apelor**

Avându-se în vedere modul de gestionare a apelor se considera că prin amenajările propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafață sau subterane.

#### **Protectia calitatii aerului**

Terenul fiind în intravilanul localității Timișoara, calitatea aerului este bună, în vecinătatea amplasamentului lipsind elementele de poluare.

Energia termică necesară încălzirii și preparării apei calde menajere pentru acest complex de locuințe și servicii va fi asigurată cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardoseală), alimentate cu combustibil solid sau lichid și vor fi amplasate în încăperi special destinate cu suprafețe și cos de fum corespunzătoare.

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare privind protecția mediului:

- o Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- o STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- o Ordonanța de urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei.

#### **Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor**

Activitatea de bază prevăzută în zona, de locuințe colective, comerț, servicii și dotări, nu produce zgomote și vibrații care să necesite măsuri speciale de protecție împotriva zgomotului.

### **Protectia solului si subsolului**

Activitatea de locuire nu va implica operatii care pot periclita calitatile solului sau a subsolului. In varianta folosirii cazanelor de incalzire cu combustibil lichid cu rezervoare ingropate sau aeriene se vor respecta normele tehnice in vigoare privind protectia mediului (cuva din beton sau rezervoare cu pereti dubli) si sanatatea populatiei.

### **Gospodarirea deseurilor**

Deseurile produse de acest complex ce se va executa in aceasta zona vor fi preluate de firme autorizate in domeniu si depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi indicata de Consiliul Local al Municipiului Timișoara.

In timpul lucrarilor de executie, materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce in santier numai in masura punerii in opera.

In timpul lucrarii de executie a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra factorilor de mediu.

Excesul de pamant si moloz, ramase din timpul constructiei vor fi evacuate in zonele de umpluturi indicate de catre Primarie.

### **Gospodarirea substantelor toxice**

Nu este cazul.

### **Gestionarea ambalajelor**

Nu este cazul.

### **Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor de locuire si de prestari servicii si dotari publice, cat si pentru a aduce un aport imbunatatirii calitatii aerului se vor amenaja spatii verzi astfel pe minim 6,85% din suprafata totala reglementată prin PUZ.

Pentru asigurarea debitului de ape meteorice colectate se va asigura un bazin de retenție care va servi irigației spațiilor verzi amenajate, surplusul ocazional de apă urmând a fi preluat de rețeaua de canalizare.

### **Impactul asupra patrimoniului construit**

Zona adiacenta care face obiectul prezentului PUZ este constituita din:

- o Zona 1 de vecinătate (la Nord de zona studiată și str. Gr. Alexandrescu) este teritoriul administrativ intravilan al Comunei Dumbrăvița, și cuprinde locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare.
- o Zona 2 de vecinătate (la Nord-Vest față de zona studiată) este definită de PUZ "Locuințe colective și funcțiuni complementare", str. Armoniei nr. 20-20A, aflat în curs de aprobare, având Avizul de oportunitate nr. 12 / 29-09-2016.
- o Zona 3 de vecinătate (la Sud-Vest față de zona studiată) este definită de PUZ "Zonă mixtă, case înșiruite, locuințe colective și funcțiuni complementare", str. Armoniei nr.18, aflat în curs de aprobare, având Avizul de oportunitate nr. 28 / 26-11-2015.
- o Zona 4 de vecinătate (la Sud de zona studiată și str. Armoniei) este definita prin Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara, ca zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip perifer (UTR - Lip).
- o Zona 5 de vecinătate (la Est de zona studiată) a fost reglementată prin P.U.Z. "Calea Lipovei - strada Armoniei", adoptat prin HCL 90 / 30.03.2004, și a fost

încadrat în Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara ca zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban (UTR - Liu).

**Promovarea PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII – PARCELELE 405457, 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 atît în faza de execuție, cat și în cea de funcționare, va genera un impact redus și local asupra calității mediului înconjurător.**

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

La proiectarea constructiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, normativul P118 privind securitatea la incendiu a constructiilor, precum si normative specifice de proiectare pe specialitati sau tip functiune.

Prin prevederile prezentului PUZ au fost reglementate accese carosabile in zona si parcaje.

## **6. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR și RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Prezentul PUZ reglementează următoarele:

### **Subzona A - Locuințe colective, comerț, servicii și dotări:**

Suprafete si coeficienti:

- o POT - maxim parter: 50% pentru locuinte colective cu servicii la parter S+P+5E+Er;
- o POT - maxim etaje: 35% (suprafața construită desfășurată a etajului raportată la suprafața terenului);
- o CUT - maxim 2,45;
- o Regim de inaltime: maxim S+P+5E+Er;
- o Inaltime maxima: H maxim = 19,50 m;

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentele parcelelor se va face cu următoarele retrageri:

- o 10,00 metri față de aliniamentul de la strada Grigore Alexandrescu (cu prospect extins);
- o 5,00 metri față de aliniament pentru străzile, propuse prin PUZ, cu prospect de 12 m, respectiv 16 m;

Amplasarea construcțiilor față de limite laterale și posterioare ale parcelelor se va face cu următoarele retrageri:

- o minim 1/2 din înălțimea la cornișă față de limitele laterale, pentru fiecare element de volumetrie, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- o minim 1/2 din înălțimea la cornișă față de limita posterioară, pentru fiecare element de volumetrie, dar nu mai puțin de 5,00 m;

Tipuri de acoperiș permise:

- o terasă circulabilă sau necirculabilă
- o șarpantă cu panta minima 20° si maxim 40°.

### **Subzona B - Locuințe colective**

Suprafete si coeficienti:

- o POT - maxim 35%;
- o CUT - maxim 2,00;
- o Regim de inaltime: maxim S+P+3E+Er;
- o Inaltime maxima:  $H_{max} = 10.50 \div 13.50$  m

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentele parcelelor se va face cu următoarele retrageri:

- o 5,00 metri de la limita de proprietate de la strada;

Amplasarea construcțiilor față de limite laterale și posterioare ale parcelelor se va face cu următoarele retrageri:

- o minim 1/2 din înălțimea la cornișă față de limitele laterale, pentru fiecare element de volumetrie, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- o minim 1/2 din înălțimea la cornișă față de limita posterioară, pentru fiecare element de volumetrie, dar nu mai puțin de 5,00 m;

Tipuri de acoperiș permise:

- o terasă circulabilă sau necirculabilă
- o șarpantă cu panta minima 20° si maxim 40°.

### **Subzona C - Locuințe individuale și colective mici:**

Suprafete si coeficienti:

- o POT - maxim: 35% pentru locuinte individuale P+1E+M;
- o POT - maxim: 35% pentru locuinte colective D+P+2E;
- o CUT - maxim: 1,05 pentru locuinte individuale P+1E+M;
- o CUT - maxim: 1,05 pentru locuinte colective D+P+2E;
- o Regim de inaltime:
  - maxim P+1E+M pentru locuinte individuale;
  - maxim D+P+2E pentru locuinte colective;
- o Inaltime maxima:
  - $H_{max} = 7.50 \div 10.00$  m pentru locuinte individuale;
  - $H_{max} = 7.50 \div 10.00$  m pentru locuinte colective;

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentele parcelelor se va face cu următoarele retrageri:

- o 5,00 metri de la limita de proprietate de la strada;

Amplasarea construcțiilor față de limite laterale și posterioare ale parcelelor se va face cu următoarele retrageri:

- o minim 1/2 din înălțimea la cornișă față de limitele laterale, pentru fiecare element de volumetrie, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- o minim 1/2 din înălțimea la cornișă față de limita posterioară, pentru fiecare element de volumetrie, dar nu mai puțin de 5,00 m;

Tipuri de acoperiș permise:

- o șarpantă cu panta minima 20° si maxim 40°.
- o terasa sau sarpanta cu panta minima 20° si maxim 40°.

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

---

### **Accese carosabile**

Pentru zona studiată, se vor implementa prevederile impuse prin Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara astfel:

- o Dezvoltarea circulatiei auto prin marirea profilului straziilor Grigore Alexandrescu (Inelul IV de circulatie) la 30 m, a strazii Armoniei la 14 m si a strazii Phoenix la 24 m.
- o Prevederea, în zona studiată, de drumuri noi cu profile de 16 m;
- o Prevederea, în zona studiată, de drumuri noi cu profile de 12 m;
- o Modernizarea și dezvoltarea rețelilor de utilitati în cadrul parcelelor de drumuri publice prevăzute în zona studiată.

Accesul la parcelele din zona studiata se va face din strazile Armoniei și Grigore Alexandrescu.

Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată va fi întocmită de un proiectant de specialitate - lucrari rutiere.

### **Drumuri de incintă**

Drumurile de incintă vor fi proiectate și prevăzute cu marcaje și indicatoare corespunzătoare. Documentațiile de execuție a lucrărilor aferente drumurilor de incintă și a construcțiilor specifice (parcaje acoperite, garaje subterane etc.) vor fi întocmite de un proiectant de specialitate.

### **Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incinta.

Pentru construcțiile care au ca activitate locuinte colective cu servicii se va respecta legislatia in vigoare cu privire la numarul de parcaje raportate la tipul de activitate desfasurata.

Pentru construcțiile care au ca activitate serviciile de cazare se va prevedea un loc de parcare pentru fiecare unitate de cazare.

La proiectarea locurilor de parcare din incinta, corelate cu functiunea, se va respecta legislatia in vigoare.

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

---

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării cu utilitati a amplasamentului respectiv asigurarea cu energie electrica, apa potabila si evacuare ape menajere.

Dupa realizarea rețelilor centralizate de utilitati publice, beneficiarul se obliga să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.

Aparatajele și amenajările aferente bransamentelor și racordurilor (cămine de vizitare, cutii de bransament etc) se vor amplasa la o distanță de minim 1 m de suprafețele carosabile ale drumurilor și acceselor auto.

Traseele de rețele din interiorul parcelelor se vor realiza subteran.

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

Pentru asigurarea utilităților necesare funcționării zonelor de locuințe, zonelor de servicii se propune obligativitatea realizării următoarelor echipări edilitare:

- asigurarea cu apa potabila a obiectivelor se va realiza din rețeaua de alimentare cu apa potabila a municipiului Timișoara, aflata pe strazile Armoniei, G.Alexandrescu si Phoenix.
- apele uzate menajere provenite de pe zona studiată se colectează prin intermediul rețelei de canalizare si se vor deversa in rețeaua de canalizare a localitatii administrată de către Primaria Municipiului Timișoara.
- apele meteorice de pe construcții se vor colecta prin intermediul rețelei de canalizare pentru ape pluviale, separată de rețeaua de canalizare apă menajeră. Apele meteorice de pe drumuri și parcaje vor fi trecute printr-un separator de produse petroliere apoi vor fi colectate într-un bazin de retenție. Apele meteorice de pe clădiri se vor colecta separat de apele pluviale de pe parcuri și drumuri direct în bazinul de retenție. Din bazinul de acumulare apa colectată va fi folosita pentru udarea spatiilor verzi. Preaplinul din bazinul de retentie va fi directionat către rețeaua de canalizare municipiului.
- pentru zona de servicii in care functioneaza punctele de alimentație publica, apele menajere vor fi trecute printr-un separator de grăsimi.
- asigurarea cu energie electrica a zonei se va realiza prin bransamente la rețeaua de energie electrica adiacent amplasamentului.
- asigurarea cu gaze naturale a zonei se va realiza prin bransamente la rețeaua de gaze naturale adiacentă amplasamentului.

Clădirile vor avea propriile instalații de încălzire. Centralele termice vor funcționa cu gaz natural sau lemne.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

---

### **Parcele pentru constructii**

Terenurile pentru construcții au fost dimensionate avand în vedere următoarele elemente:

- limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principală;
- frontul stradal sa fie mai mic decat adancimea parcelei;
- suprafata minima pentru parcelele de locuinte este de 500 mp.

### **Parcele pentru drumuri publice**

Caile de comunicatie ce deservesc amplasamentul vor avea urmatoarele prospecte:

- Inel IV de circulație - str. Grigore Alexandrescu – 30,0 m, compus din: trotuar 2,00 m, pista de biciclete 1,50 m, zona verde/parcari 2,50 m, carosabil 7,00 m, zonă verde mediană 3,00 m, carosabil 7,00 m, zona verde/parcări 2,50 m, zonă de protecție 1,00 m, trotuar 2,00 m (PTT14 conform anexei 6, R.L.U. P.U.G. Timișoara);
- strazi propuse - 16,0 m, compus din: trotuar 1,50 m, pista de biciclete 1,50 m, zona verde 1,00 m, carosabil 7,0 m, zona verde 1,00 m, pista de biciclete 1,50 m si trotuar 1,50 m;

- o strazi propuse – 12,0 m, compus din: trotuar 1,50 m, zona verde 1,00 m, carosabil 7,0 m, zona verde 1,00 m si trotuar 1,50 m;

Dezmembrarea terenului studiat prin prezentul PUZ se va face conform planselor anexate.

**Nu se admite dezmembrarea sau unificarea parcelelor rezultate prin prevederile prezentului PUZ.**

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

Pentru aceasta subzona functiunile permise sunt: spatii verzi amenajate.

### ***Funcțiuni complementare permise:***

Circulații pietonale, puncte de alimentare publica si comert en detail in constructii provizorii (de tip chiosc cu suprafata maxima de 5 mp).

### ***Dotari complementare:***

Locuri de joacă, Amenajari peisagere, fantani arteziene, instalatii edilitare, mobilier urban si imprejmuiri.

### ***Funcțiuni interzise:***

Pentru toata zona studiata sunt interzise urmatoarele functiuni: locuinte, constructii pentru servicii, depozite deseuri, agro-zootehnice si industriale, altele decat cele permise.

Spatiile verzi cu acces public se vor amenaja pe o suprafață de minim 6,85% din suprafața zonei reglementate.

### **Zone verzi în interiorul parcelelor și zone verzi stradale**

Autorizația de construire va conține obligația creării de zone verzi amenajate în interiorul parcelelor, pe sol natural, conținând exclusiv arbori și vegetație joasă, după cum urmează:

- o Subzonele A și B - pe minim 25% din suprafața parcelei.
- o Subzona C - pe minim 50% din suprafața parcelei.

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonelor verzi adiacente circulațiilor carosabile.

### **Împrejmuiri**

Este permisă realizarea de împrejmuiri:

- o la aliniament: transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor fata de limita de proprietate dinspre strada, cu inaltimea de maxim 2 m, alcătuite din soclu opac cu înălțime maximă de 0,40 m și panouri sau structură permeabilă vizual din ambele direcții, perforată sau scheletală, ce permite pătrunderea vegetației;
- o spre parcelele vecine: transparente sau opace, din zidarie, metal sau lemn cu inaltimea maxima de 2,20 m.

Porțile situate la aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.



### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

---

Pentru zona studiata distributia functiunilor este urmatoarea:

##### **SUBZONA A - Locuințe colective și dotări**

###### ***Functiuni permise:***

Pentru aceste parcele funcțiunile permise sunt locuințe colective la etajele superioare, si servicii la parter, respectiv comert en detail, showroom, birouri, prestari servicii diverse, agentii, spatii administrative pentru firme, cabinete medicale, cabinete notariale, birouri de avocatura.

###### ***Funcțiuni permise cu condiționări:***

Conversia funcțională a locuințelor aflate la parter, în spații cu altă destinație - condiționări: asigurarea accesului direct din spațiul public, acordul vecinilor direct afectați; Garaje publice sau private - condiționări: să fie înglobate în amprenta ocupată de funcțiunile principale;

Activități de tip terțiar (servicii profesionale sau manufacturiere) - condiționări: să fie nepoluante fonic, olfactiv sau chimic, să fie prestate de proprietari sau locatari integral în interiorul locuințelor, să aibă suprafața utilă de maxim 80 mp, acces public ocazional și să implice maxim 5 persoane.

###### ***Functiuni complementare:***

Spatii verzi si circulatii auto.

###### ***Dotari complementare:***

Parcaje aferente zonei de dotari si instalatii edilitare.

###### ***Functiuni interzise:***

Pentru toata zona studiata sunt interzise urmatoarele functiuni: gospodarire municipala si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice si industriale.

##### **SUBZONA B - Locuințe colective**

###### ***Functiuni permise:***

Pentru aceste parcele funcțiunile permise sunt: locuințe colective,.

###### ***Functiuni complementare:***

Spatii verzi, circulatii auto, spatii administrative pentru firme, prestari servicii diverse nepoluante (noxe, zgomot, vibratii) complementar zonei de locuit (cabinete medicale, cabinete notariale, birouri de avocatura).

###### ***Funcțiuni permise cu condiții:***

Conversia funcțională a locuințelor aflate la parter, în spații cu altă destinație - condiționări: asigurarea accesului direct din spațiul public, acordul vecinilor direct afectați; Garaje publice sau private - condiționări: să fie înglobate în amprenta ocupată de funcțiunile principale;

Activități de tip terțiar (servicii profesionale sau manufacturiere) - condiționări: să fie nepoluante fonic, olfactiv sau chimic, să fie prestate de proprietari sau locatari integral în

interiorul locuințelor, să aibă suprafața utilă de maxim 80 mp, acces public ocazional și să implice maxim 5 persoane.

**Dotari complementare:**

Anexe, loc de parcare propriu si pentru vizitatori si instalatii edilitare.

**Functiuni interzise:**

Pentru toata zona studziata sunt interzise urmatoarele functiuni: gospodarie municipala si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinarii, altele decat cele permise.

## **SUBZONA C - LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI**

**Functiuni permise:**

Pentru aceste parcele, funcțiunile permise sunt locuințe individuale și locuințe colective cu maxim 6 apartamente.

**Funcțiuni permise cu condiționări:**

Locuințe familiale semicolective - condiționări: să aibă maximum două unități locative și să fie configurate suprapus sau cuplat;

Servicii cu acces public - condiționări: să fie destinate exclusiv locuitorilor zonei, să fie nepoluante fonic, olfactiv sau chimic, să aibă suprafața utilă de maxim 80 mp, să implice maxim 5 persoane, toate activitățile asociate să fie repartizate în interiorul clădirii;

Servicii profesionale sau manufacturiere - condiționări: să fie nepoluante fonic, olfactiv sau chimic, să fie prestate de proprietari sau locatari integral în interiorul locuințelor, să aibă suprafața utilă de maxim 160 mp, acces public ocazional și să implice maxim 5 persoane.

**Functiuni complementare:**

Spatii verzi, circulatii auto, spatii administrative pentru firme, stații de carburanți, prestari servicii diverse nepoluante (noxe, zgomot, vibratii) complementar zonei de locuit în cu suprafața utilă de maxim 80 mp (cabinete medicale, cabinete notariale, birouri de avocatura).

**Dotari complementare:**

Garaj, anexe, loc de parcare propriu si pentru vizitatori si instalatii edilitare.

**Functiuni interzise:**

Pentru toata zona studziata sunt interzise urmatoarele functiuni: depozitare și comerț en-gros, gospodarie municipala si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinarii, altele decat cele permise.

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINTA**

**L – locuirea**

Zona studziata va fi prevazuta cu zona de locuinte colective.

**IS – instituții și servicii**

Zona studziata va fi prevazuta cu servicii in cadrul zonei mixte.

**ID – unități de producție și depozitare**

Nu este cazul.

### **C- căi de comunicație**

Zona studiată va fi prevăzută cu cai de comunicație conform capitolului II, punctele 7 și 9, și în concordanță cu regulile privitoare la asigurarea acceselor obligatorii.

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

Zona studiată va fi prevăzută cu spații verzi amenajate, minim 5% din suprafața de teren.

Parcela de teren rezultată vor fi prevăzute cu spații verzi amenajate private (grădini), minim 10% din suprafața.

### **DS – destinație specială**

Nu este cazul.

### **GC – gospodărire comunală**

Nu este cazul.

### **TE – echipare edilitară**

Zona studiată va fi prevăzută cu echipări edilitare conform capitol II, punct 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

## **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Zona studiată se suprapune peste două unități teritoriale de referință ale P.U.G. Timișoara, subîmpărțite după cum urmează:

### **UTR-UM1 - FUNCȚIUNI MIXTE ADIACENTE PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, ZONĂ DE URBANIZARE**

Această UTR definește o fâșie alungită axată pe direcția str. Gr.Alexandrescu (inelul IV de circulație) și reglementează mixte de tip subcentral pe teritoriul din vecinătatea acestei artere de circulație. Terenurile reglementate sunt terenuri libere sau foste parcele cu destinație agricolă (pășuni, fânețe, arabil) propuse pentru reconfigurare sub forma unui țesut cu caracter urban.

Regimul funcțional al UTR-UM1 este prevăzut în următoarele subzone din zona studiată:

#### **Subzona A, alcătuită din:**

- a) Parcela 14 ÷ 16 - locuințe colective S+P+5E+Er;
- b) Parcela 17 – drumuri, alei, parcaje.

#### **Subzona B, alcătuită din:**

- a) Parcela 10 ÷ 13 - locuințe colective S+P+3E+Er;
- b) Parcela 18 – drumuri, alei, parcaje.

### **UTR-ULiu - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DISPUSE PE UN PARCELAR URBAN, ZONĂ DE URBANIZARE**

Această UTR definește cvartalul dintre străzile Phoenix, Aurora, Armoniei și Calea Sever Bocu, traversată de fâșia UM1 din dreptul str Gr.Alexandrescu (inelul IV de circulație) și reglementează funcțiuni rezidențiale de densitate mică, pe terenuri libere sau foste parcele cu destinație agricolă (pășuni, fânețe, arabil) propuse pentru urbanizare.

Regimul funcțional al UTR-ULiu este prevăzut în următoarele subzone din zona studiată:

**Subzona C, alcătuită din:**

- a) Parcelele 1 ÷ 4 - locuinte individuale P+1E+M;
- b) Parcelele 5 ÷ 9 - locuinte colective D+P+2E;

Pentru unitățile functionale aferenta zonei studiate se vor aplica prescripțiile privind restricții și permisiuni prevăzute în PUZ.

Prezentul regulament a fost întocmit în conformitate cu Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara și Avizul de Oportunitate nr. 19 din 10-11-2016 emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Intocmit,  
arh. CĂRĂBAȘ Paul

Verificat,  
arh. HENȚ Sorin