



**s.c. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" s.r.l.**

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

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

afereant PLAN URBANISTIC ZONAL

**„Modificare parțială PUZ aprobat HCL nr.303/18.12.2012 (elaborare PUZ)”**

**Timișoara, zonă Calea Torontalului (DN6)**

Beneficiar: Luca Petru Adrian

Proiect nr. 161/2017

### **1. GENERALITĂȚI**

#### **1.1. Introducere, rolul R.L.U.**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) **”Modificare parțială PUZ aprobat HCL nr.303/18.12.2012 – Zona Calea Torontalului, Timișoara”, Timișoara, Calea Torontalului (DN6)** CF 438797, CF 438798, CF 438799, CF 4387800, CF 4387801, CF 4387802, CF 4387803, CF 4387804, CF 4387805, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

#### **1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
  - Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001.

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

- P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002 (prelungit prin HCL nr.131/24.04.2017);
- Etapa 4 P.U.G. al Municipiului Timișoara – în curs de aprobare.
- Masterplan 2012 – Cenept General de dezvoltare urbană.
- P.U.Z. “Dezvoltare Zona Rezidențială – Locuințe Colective cu Funcțiuni Complementare, Dotări și Servicii Publice” – Calea Torontalului, Timișoara, aprobat cu HCL nr.303/18.12.2012

### 1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal **”Dezvoltare zonă mixtă”**, elaborat pe **terenul aflat în intravilanul Municipiului Timișoara**, cu front la strada Calea Torontalului, identificat prin **C.F. nr.438797, C.F. nr.438798, C.F. nr.438799, C.F. nr.438800, C.F. nr.438801, C.F. nr.438802, C.F. nr.438803, C.F. nr.438804, C.F. nr.438805** - în suprafață de **20.865 mp**, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Timișoara în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

### 1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în intravilanul Municipiului Timișoara, zona Calea Torontalului, jud. Timiș, având o **suprafață totală de 20.865 mp**, compusă din:

- CF nr. 438797 – Timișoara, (teren în intravilan) cu o suprafață de 2424 mp. si cu formă regulată .
- CF nr. 438798 – Timișoara, (teren în intravilan) cu o suprafață de 2494 mp. si cu formă regulată .
- CF nr. 438799 – Timișoara, (teren în intravilan) cu o suprafață de 2494 mp. si cu formă regulată .
- CF nr. 438800 – Timișoara, (teren în intravilan) cu o suprafață de 2715 mp. si cu formă regulată .
- CF nr. 438801 – Timișoara, (teren în intravilan) cu o suprafață de 1548 mp. si cu formă regulată .
- CF nr. 438802 – Timișoara, (teren în intravilan) cu o suprafață de 1922 mp. si cu formă regulată .

- CF nr. 438803 – Timișoara, (teren în intravilan) cu o suprafață de 3882 mp. și cu formă regulată .
- CF nr. 438804 – Timișoara, (teren în intravilan) cu o suprafață de 1500 mp. și cu formă regulată .
- CF nr. 438805 – Timișoara, (teren în intravilan) cu o suprafață de 1886 mp. și cu formă regulată .

**Regulamentul Local de Urbanism** se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa nr. 161 A/09 “*Reglementări urbanistice*”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

## **2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR**

### **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

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

##### **2.1.1. Terenuri agricole din intravilan**

În zona ce face obiectul PUZ există terenuri având categoria de folosință arabil intravilan pentru zonă dotări și servicii publice.

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile arabile din intravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

##### **2.1.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate**

- Consiliul Județean Timiș împreună cu Consiliul Local Timișoara vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic (daca e cazul).
- În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

##### **2.1.3. Resursele subsolului**

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

##### **2.1.4. Resursele de apă**

- Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile premise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității

apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

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

### **2.2.1. Siguranța în construcții**

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
  - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
  - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
  - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
  - Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

### **2.2.2. Expunerea la riscuri naturale**

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

### **2.2.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

### **2.2.4. Asigurarea echipării edilitare**

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

### **2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

## 2.2.6. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:

### ▪ Parcelele 1-4 (10.127 mp)

#### Zona zDS: zonă Dotări și servicii (S)+P+4E+Er

- P.O.T. = max. 50%
- C.U.T. = max. 2,0

### ▪ Parcelele 5-9 (10.738 mp)

#### Zona zLCFC: zonă Mixtă - Locuințe colective la etaje și funcțiuni complementare la parter (S)+P+4E+Er

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 2,0

### 2.2.8. Lucrări de utilitate publică

Conform planșei 161 A/10 "Circulația terenurilor", concluzionăm:

- Nu există lucrări de utilitate publică, întrucât obiectivele de utilitate publică au fost asigurate prin PUZ aprobat cu HCL nr.303/18.12.2012, suprafețele de teren cu destinația de drumuri cu caracter public au fost donate primăriei Timișoara conform CF nr.446458 și CF nr.438813.

## 3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 3.1. DOMENIUL DE APLICARE

- Parcelele ce fac obiectul PUZ, pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism sunt situate în intravilanul Municipiului Timișoara și au o suprafață totală de 20.865 mp. Funcțiunile propuse au condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.
- Terenul studiat se împarte în următoarele zone funcționale:

- zDS: zonă Dotări și servicii (S)+P+4E+Er

- zLCFC: zonă Locuințe colective la etaje și funcțiuni complementare la parter (S)+P+4E+Er

### 3.2. UTILIZĂRI PERMISE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru:

- zDS: zonă Dotări și servicii (S)+P+4E+Er

- instituții, servicii, comerț, birouri
- amenajări aferente serviciilor
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă,
- parcări la sol
- parcaje subterane
- spații plantate
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport și recreere
- construcții pentru echipare tehnică
- împrejmuiri

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru mici întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- sedii sociale, colective și personale
- activități din domeniul învățământului
- cabinete medicale fără paturi
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- comerț cu amănuntul
- restaurant, bar, cafenea, cofetărie, ceainărie
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- agenții de turism
- platforme colectare deseuri menajere
- alte funcțiuni compatibile

#### **- zLCFC: zonă Locuințe colective la etaje și funcțiuni complementare la parter (S)+P+4E+Er**

- Locuințe colective
- Amenajări și construcții aferente locuințelor: anexe, carport etc.
- Căi de acces carosabile și pietonale în incintă
- Parcări la sol
- Parcaje subterane
- Spații plantate
- Locuri de joacă pentru copii
- Spații pentru sport și recreere
- Construcții pentru echipare tehnico-edilitară
- Împrejmuiri
- Platforme colectare deșeuri menajere
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru mici întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- sedii sociale, colective și personale
- activități din domeniul învățământului
- cabinete medicale fără paturi
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- comerț cu amănuntul
- restaurant, bar, cafenea, cofetărie, ceainărie
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- agenții de turism
- platforme colectare deseuri menajere
- alte funcțiuni compatibile

### **3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

Profil funcțional admis cu condiționări pentru:

#### **- zDS: zonă Dotări și servicii (S)+P+4E+Er**

- Clădirile cu funcțiuni comerciale și servicii vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale.

#### **- zLCFC: zonă Locuințe colective la etaje și funcțiuni complementare la parter (S)+P+4E+Er**

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- spații pentru servicii și comerț de capacitate redusă (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.) cu acces public (de proximitate) la parterul clădirii cu îndeplinirea următoarelor condiții:
  - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
  - să implice maximum 5 persoane
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
  - să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
  - să se asigure locurile de parcare necesare în incintă
- spații pentru sport și recreere de mici dimensiuni care să nu producă aglomerări de persoane.
- cafenele care să nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare.
- instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea următoarelor condiții:
  - să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
  - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
  - pe parcelă să nu existe alte funcțiuni
- servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea următoarelor condiții:
  - să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80mp
  - să implice maximum 5 persoane
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

### 3.4. INTERDICȚII TEMPORARE

- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).

### 3.5. UTILIZĂRI INTERZISE

Profil funcțional interzis de ocupare a terenului pentru:

#### - zona zDS: zonă Dotări și servicii (S)+P+4E+Er

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;

- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- depozite de deșeuri / precolectoare reciclabile

#### **- zLCFC: zonă Locuințe colective la etaje și funcțiuni complementare la parter (S)+P+4E+Er**

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zonă pentru locuințe colective:

- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);
- depozitare en-gros sau mic-gros
- comerț en-gros, antrepozite
- depozitări materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- stații de întreținere auto
- stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizărilor de șantier, chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole.
- depozite de deșeuri
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- stații distribuție carburanți
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice

## **4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **4.1.1. Orientarea față de punctele cardinale**

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în



Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

- Se recomandă ca clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.
- Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.
- Amplasarea construcțiilor din cadrul subzonelor de locuire se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.
- Pentru funcțiunea de locuire se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

#### **4.1.2. Amplasarea față de aliniament**

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carport-uri, împrejmuiri, aparate de intrare, rampe de acces în subsol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.
- Rampa de acces în subsolul imobilelor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.
- Construcțiile se vor amplasa respectând retragerile față de aliniament propuse în planșa nr. 161 A/09 "Reglementări urbanistice", și anume:
- Pentru parcelele nr.1 - nr.4, retragerea față de aliniament este de 7.00 m spre spațiul public – terenuri cu destinația de drum
- Pentru parcelele nr.5 – nr. 9, retragerea față de aliniament este de 7.00 m spre spațiul public, terenuri cu destinația de drum
- În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul zonei de implantare reglementată pentru tălpile fundațiilor, balcoane, terase și alte elemente asemănătoare.
- Este posibilă realizarea de balcoane cu o adâncime de max 1,20m, pe o suprafață de maxim 30% din suprafața fațadelor, în afara limitei de retragere față de aliniament.

#### **4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:**

- Construcțiile au asigurat accesul direct la drumurile publice (CF nr. 438813, aflat în proprietatea PMT – domeniul public)

#### **4.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei**

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și posterioare ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu realizarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face conform planșei nr. 161 A/09 "Reglementări urbanistice", și respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- În cazul în care clădirile vor fi cuplate sau izolate, se vor respecta următoarele retrageri laterale minime, conform planșei nr. 161 A/09 "Reglementări urbanistice":

- pentru zDS - zonă Dotări și servicii cu regim de înălțime maxim (S)+P+4E+Er: minim  $h/2$  unde  $h$  este înălțimea maximă la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00m;

- pentru zLCFC - zonă Locuire Colectivă la etaje și funcțiuni complementare la parter, cu regim de înălțime maxim (S)+P+4E+Er: minim  $h/2$  unde  $h$  este înălțimea maximă la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00m

- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru clădiri cuplate sau înșiruite, proiectarea trebuind să fie corelată.
- Clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto pe parcelă, având minimum 3,00m lățime;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

#### **4.1.5. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei**

- Se vor respecta următoarele retrageri minime față de limita posterioară a parcelelor, conform planșei nr. 161 A/09 "Reglementări urbanistice":
  - pentru SzDS - Subzonă Dotări și servicii cu regim de înălțime maxim (S)+P+4E+Er: pentru parcelele care au limită posterioară, minim 10.00 metri
  - pentru SzLCFC - Subzonă Locuire colectivă și funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim (S)+P+4E+Er: parcelele care au limită posterioară, minim 10.00 metri.
- Pe parcele este posibilă amplasarea de anexe (terase acoperite, chioșcuri, barbeque, piscine, magazine unelte grădină, biciclete, etc) pe limita posterioară a parcelei sau sub această distanță, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3,00m la cornișă, pe limită, de la cota terenului sistematizat.

#### **4.1.6. Lucrări de utilitate publică**

- Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate sau nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații etc.)

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

### **4.2.1. Accese carosabile**

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.
- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.
- Poziția acceselor carosabile nu este fixă, ea va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor.
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

#### **4.2.2. Accese pietonale**

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

### **4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

#### **4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică;
- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:
  - se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;
  - beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară (dacă e cazul);
  - beneficiarul se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele (dacă e cazul);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent (dacă e cazul).

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

##### **Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială**

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime (corelat cu situația existentă în zonă la momentul dezvoltării echipării hidro-edilitare).
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.

- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandat subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).
- Se recomandă realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite casnice sau tehnice care nu necesită apă potabilă.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

#### **Telecomunicații**

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

#### **Rețele termice, alimentare cu gaze**

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

#### **4.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

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

### **4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

#### **4.4.1. Parcelarea**

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- Adâncimea parcelei rezultate va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. aprobat conform legislației în vigoare. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U.

- Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor/dezmembrărilor de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a P.O.T. și C.U.T., a regimului de înălțime,  $h_{\max}$  cornișă, respectiv  $h_{\max}$ .
- În situația unor dezmembrări, frontul stradal al parcelei va fi de minim 12m.
- Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație cu acces public sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

#### 4.4.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a respecta cerințele minime impuse.

#### **zona zDS: Dotări și servicii**

- Regim de înălțime max. (S)+P+4E+Er
- $H_{\max. \text{ cornișă}} = 18.5\text{m}$
- $H_{\max.} = 23.0\text{m}$

#### **zona zLCFC: Locuințe colective și funcțiuni complementare**

- Regim de înălțime max. (S)+P+4E+Er
- $H_{\max. \text{ cornișă}} = 18.5\text{m}$
- $H_{\max.} = 23.0\text{m}$

#### 4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului vecinătăților, peisajului urban.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general, conform Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara aprobat prin HCL 455/2016.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

#### **4.4.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului**

- Procentul de ocupare (P.O.T.) al terenului este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.
- Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
- În cazul prezentului regulament:

#### **zDS: zonă Dotări și servicii:**

- **P.O.T. = max. 50%**
- **C.U.T. = max. 2,0 suprateran**
  - În situația în care se amenajează parcări la subsolul imobilului, acesta poate ocupa maxim 90% din suprafața parcelei.

#### **zLCFC: zonă Locuințe colective și funcțiuni complementare**

- **P.O.T. = max. 35%**
- **C.U.T. = max. 2,0 suprateran**
  - În situația în care se amenajează parcări la subsolul imobilului, acesta poate ocupa maxim 90% din suprafața parcelei.

### **4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **4.5.1. Parcaje**

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității:
  - 1,15 locuri de parcare / apartament
  - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare parcajelor, acestea vor fi dimensionate conform normelor specifice.
- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

#### **4.5.2. Spații verzi și plantate**

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de spațiu verde.
- În cazul parcelelor de locuințe, spațiile verzi se vor asigura în concordanță cu prevederile O.M.S., dimensionându-se astfel încât să satisfacă indicele de minim de 2 mp/locatar pentru spații verzi.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.
- În cadrul parcelelor se vor prevedea spații verzi conform HCL nr. 62/2012.

#### 4.5.3. Împrejmuiri

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).
- Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).
- Spre frontul străzilor și pe limitele laterale cuprinse între aliniament și construcție, împrejmuirile vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m (de la nivelul trotuarului/solului), și vor putea fi dublate de un gard viu. Împrejmuirile pot avea un soclu plin de max. 0,60m.
- De la construcție până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m.
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.
- Împrejmuirile care se vor realiza spre parcelele de spații verzi vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă; tipul de împrejmuire folosit va fi identic; soluția va fi corelată pe parcursul execuției, astfel încât imaginea rezultată să fie unitară spre incintele propuse cu spații verzi; de asemenea, se propune susținerea coerenței vizuale a acestor împrejmuiri, prin crearea unei perdele de vegetație din plante cățărătoare.

#### 4.5.4. Gestionarea deșeurilor

- Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un depozit de gunoi autorizat.

#### 4.6. BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFAȚĂ TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
Parcele arabil în intravilan, reglementate conf. PUZ aprobat cu HCL 303/2012	<b>20.865 mp</b>	100.00%	-	-
<b>zonă Dotări și servicii in regim (S)+P+4E+Er</b>	-	-	<b>10.127 mp</b>	48,54%
<b>zonă Locuințe Colective la etaje și funcțiuni complementare la parter în regim max.(S)+P+4E+Er</b>	-	-	<b>10.738 mp</b>	51,46%
<b>TOTAL</b>	<b><u>20.865 mp</u></b>	100.00%	<b><u>20.865 mp</u></b>	100.00%

## 4.7. INDICATORI URBANISTICI

### ▪ Parcelele 1-4 (10.127 mp)

**zDS: zonă Dotări și servicii (S)+P+4E+Er**

- Zonă de dotări și servicii cu regim de înălțime peste P+2E, dispuse în zona nord-estică a zone studiate, cu limita spre teren spațiu verde, astfel: dotări și servicii la parter și etajele superioare, spații verzi conform HCL nr.62/2012, retragerea față de aliniament 7.00m față de drumurile publice, 10.00m față de limita posterioară (dacă e cazul) și minim 3.00m față de limitele laterale.

- P.O.T. = max. 50%
- C.U.T. = max. 2,0
- Regim de înălțime max. S+ P+4E+Er
- $H_{\max. \text{ cornișă}} = 18.5\text{m}$
- $H_{\max.} = 23.0\text{m}$
- Spații verzi conform HCL nr.62/2012
  - În situația în care se amenajează parcări la subsolul imobilului, acesta poate ocupa maxim 90% din suprafața parcelei.

### ▪ Parcelele 5-9 (10.738 mp)

**zLC: zonă locuire colectivă și funcțiuni complementare (S)+P+4E+Er**

- Zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime peste P+2E, dispuse în zona sud-vestică a zonei studiate, astfel: funcțiuni complementare la parter și locuire colectivă la etaje, spații verzi conform HCL nr.62/2012, retragerea față de aliniament 7.00m față de drumurile publice, 10.00m față de limita posterioară (dacă e cazul) și 3.00m față de limitele laterale.

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 2,0
- Regim de înălțime max. S+ P+4E+Er
- $H_{\max. \text{ cornișă}} = 18.5\text{m}$
- $H_{\max.} = 23.0\text{m}$
- Spații verzi conform HCL nr.62/2012
  - În situația în care se amenajează parcări la subsolul imobilului, acesta poate ocupa maxim 90% din suprafața parcelei.

## 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat există o Unitate Teritorială de Referință.

Șef de proiect,  
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ