



**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 PLANULUI URBANISTIC ZONAL „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII”**

Strada Grigore Alexandrescu, intravilan TIMIȘOARA,

C.F. nr. 442456, 442458, 432041, 432044, 432043, 408145, 435120

Beneficiari: Ghiurcan Stefan, Ghiurcan Rodica, Klimenko Corina, Los Cornelia, Balasiu Octavian, Balas Elena

Proiect nr. 150/2016

### **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) **”Dezvoltare zonă rezidențială și servicii”**, **Strada Grigore Alexandrescu, intravilan Timișoara, C.F. nr. 442456, 442458, 432041, 432044, 432043, 408145, 435120**, 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 2 P.U.G. al Municipiului Timișoara - Concept general de dezvoltare urbană (Masterplan) 2012;
- Etapa 4 P.U.G. al Municipiului Timișoara – în curs de aprobare;
- P.U.D. “Locuințe și dotări” aprobat cu H.C.L. 175/2004
- P.U.Z. “Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 154/2015
- P.U.Z. “Zonă locuințe și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 248/2017

### 1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism, anexă la Planul Urbanistic Zonal **”Dezvoltare zonă rezidențială și servicii”**, cu front la Strada Grigore Alexandrescu, elaborat pe **terenul arabil aflat în intravilanul Municipiului Timișoara, identificat prin C.F. nr. 442456, 442458, 432041, 432044, 432043, 408145, 435120**, 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, jud. Timiș, având o suprafață totală de 68267 mp, cu front la Strada Grigore Alexandrescu, elaborat pe **terenul arabil aflat în intravilanul Municipiului Timișoara, identificat prin C.F. nr. 442456, 442458, 432041, 432044, 432043, 408145, 435120** – teren arabil în intravilan Timișoara, având ca proprietari pe: Ghiurcan Ștefan Alexandru, Ghiurcan Rodica, Klimenko Corina Ioana, Loș Cornelia, Bălășiu Octavian Gheorghe, Bălaș Elena Sîmziana.

**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. 150-A10 - *”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 studiată există terenuri având categoria de folosință arabil.

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile arabile din intravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.
- De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- Parcelele ce fac obiectul proiectului se vor încadra în această situație ulterior obținerii H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

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

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

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

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

##### **2.1.4. Resursele de apă**

- Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile 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).

##### **2.1.5. Zonele construite protejate**

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

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

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

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
  - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
  - H.G.R. nr. 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 în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

### **2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice**

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

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

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.
- Terenul studiat este deservit de rețele de apă, canalizare și energie electrică. În zonă există rețea de alimentare cu gaz.

### **2.2.5. Asigurarea echipării edilitare**

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

### 2.2.6. Asigurarea compatibilității 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.

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

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

#### Subzonă locuire colectivă, servicii și instituții publice, max. (S)+P+3E+Er/M

- P.O.T. = max. 35% locuire colectivă
- P.O.T. = max. 40% servicii și instituții publice
- C.U.T. = max. 1,9

#### Subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare, max. (S)+P+2E+Er/M

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 1,3

#### Subzonă servicii și instituții publice, max. (S)+P+2E+Er/M

- P.O.T. = max. 40%
- C.U.T. = max. 1,5

### 2.2.8. Lucrări de utilitate publică

Conform planșei 150-A11 "Circulația terenurilor", urmează a fi prevăzute:

- Rezervarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale străzilor propuse, în perimetrul terenului studiat;
- Obligativitatea ca drumurile de acces, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale străzilor propuse să devină domeniu public.

## 3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 3.1. DOMENIUL DE APLICARE

- Parcelele pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism sunt situate în intravilanul Municipiului Timișoara și au o suprafață totală de 68.267mp. Funcțiunile propuse au condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.
- Terenul studiat se împarte în următoarele subzone funcționale:
  - **Subzonă locuire colectivă, servicii și instituții publice, cu regim de înălțime maxim (S)+P+3E+M/Er**
  - **Subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M/Er**
  - **Subzonă servicii și instituții publice, cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M/Er**
  - **Subzonă spații verzi amenajate / culoar ecologic de protecție**
  - **Subzonă căi de circulație rutieră și amenajări aferente**

### 3.2. UTILIZĂRI PERMISE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni care:

- să nu genereze transport greu
- să aibă posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni
- să fie activități nepoluante fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri.
- să nu fie surse de poluare fonică

#### **Subzonă locuire colectivă, servicii și instituții publice, max. (S)+P+3E+Er/M**

- Locuințe colective la etaje
- Amenajări aferente locuințelor
- Spații comerciale
- Sedii de firmă/administrative/birouri
- Reprezentanțe firme
- Sedii financiar-bancare
- Sedii ale administrației publice
- Unități hoteliere
- Căi de acces carosabile și pietonale în incintă
- Parcări la sol
- Parcaje subterane
- Spații plantate
- Locuri de joacă pentru copii
- Construcții pentru echipare tehnică
- Împrejmuiri
- Platforme colectare deșeuri menajere
- Alte funcțiuni compatibile

#### **Subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare, max. (S)+P+2E+Er/M**

- Locuințe colective
- Amenajări aferente locuințelor
- Sedii de firmă/administrative/birouri
- Reprezentanțe firme – la parter
- Sedii financiar-bancare – la parter
- Căi de acces carosabile și pietonale în incintă
- Parcări la sol
- Parcaje subterane
- Spații plantate
- Locuri de joacă pentru copii
- Construcții pentru echipare tehnică
- Împrejmuiri
- Platforme colectare deșeuri menajere
- Alte funcțiuni compatibile

#### **Subzonă servicii și instituții publice, max. (S)+P+2E+Er/M**

- Școli, creșe, grădinițe
- Dotări pentru sănătate
- Dotări sportive
- Spații comerciale
- Sedii de firmă/administrative/birouri
- Reprezentanțe firme

- Sedii financiar-bancare
- Sedii ale administrației publice
- Unități hoteliere
- Construcții cu destinație socială, culturală
- Edificii de cult
- Parcaje la sol
- Parcaje subterane
- Construcții pentru echipare tehnică
- Împrejmuiri
- Platforme colectare deșeuri menajere
- Alte funcțiuni compatibile

#### **Subzonă spații verzi amenajate / culoar ecologic de protecție**

- spații verzi amenajate;
- spații verzi și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție;
- căi de comunicație - accese carosabile și pietonale la parcele;
- mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel, terenuri de sport și spații de joacă pentru copii;
- construcții provizorii, chioșcuri, pergole, gradene;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc.

#### **Subzonă căi de comunicație rutieră**

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapete de protecție, plantații de protecție);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă din drumul public.
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc.

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

Profil funcțional admis cu condiționări pentru:

#### **Subzonă locuire colectivă, servicii și instituții publice, max. (S)+P+3E+Er/M**

- construcții 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 exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.) cu acces public (de proximitate) la parterul clădirii cu îndeplinirea următoarelor condiții:
  - 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
  - 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

#### **Subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare, max. (S)+P+2E+Er/M**

- construcții 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, manufacturier, birouri, 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

#### **Subzonă servicii și instituții publice, max. (S)+P+2E+Er/M**

- se admit restaurante, baruri, cafenele de orice tip cu următoarele condiții:
  - unitățile care comercializează băuturi alcoolice pentru consum să fie situate la o distanță de minim 100 de metri de instituții publice reprezentative, școli și de lăcașe de cult
  - locurile de parcare să fie asigurate în interiorul incintei.
  - să nu devină o sursă de poluare fonică

#### **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 găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

#### **3.5. UTILIZĂRI INTERZISE**

Profil funcțional interzis de ocupare a terenului pentru:

#### **Subzonă locuire colectivă, servicii și instituții publice, max. (S)+P+3E+Er/M**

#### **Subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare, max. (S)+P+2E+Er/M**

#### **Subzonă servicii și instituții publice, max. (S)+P+2E+Er/M**

- 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;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 5 mașini;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- depozite de deșeuri

### **Subzonă spații verzi amenajate**

- sunt interzise orice alt tip de construcții decât cele enumerate la funcțiuni permise;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;

### **Subzonă căi de comunicație rutieră**

- sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

## **3.6. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ**

Autorizarea executării lucrărilor și echipamentelor de utilitate publică (tehnic-edilitare) se poate face pe parcelele rezervate pentru utilități și spații verzi, cu condiția să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

## **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 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.
- 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.
- Construcțiile se vor amplasa conform planșei 150-A10 - "Reglementări urbanistice", respectând următoarele retrageri minime față de aliniament:

##### **Subzonă locuire colectivă, servicii și instituții publice, max. (S)+P+3E+Er/M**

- min. 4,00 m față de Strada Grigore Alexandrescu
- min. 5,00 m față de celelalte străzi

##### **Subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare, max. (S)+P+2E+Er/M**

- min. 5,00 m

##### **Subzonă servicii și instituții publice, max. (S)+P+2E+Er/M**

- min. 5,00 m

- 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.

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

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

#### 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 de fund 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 ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- În cazul în care clădirile sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum  $h/2$  unde  $h$  este înălțimea maximă la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m.
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor Codului Civil.
- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje, 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;
- 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).

- Construcțiile se vor amplasa conform planșei 150-A10 - "*Reglementări urbanistice*", respectând următoarele retrageri minime față de limitele laterale ale parcelelor:

**Subzonă locuire colectivă, servicii și instituții publice, max. (S)+P+3E+Er/M**

**Subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare, max. (S)+P+2E+Er/M**

**Subzonă servicii și instituții publice, max. (S)+P+2E+Er/M**

- min. 3,00 m, dar nu mai puțin de h/2, unde h este înălțimea la cornișă/atic a clădirilor
- min. 3,00 m față de parcelele vecine pe limita laterală având funcțiunea de spațiu verde amenajat / culoar ecologic de protecție

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

- Construcțiile se vor amplasa conform planșei 150-A10 - "*Reglementări urbanistice*", respectând următoarele retrageri minime față de limita posterioară a parcelelor:

**Subzonă locuire colectivă, servicii și instituții publice, max. (S)+P+3E+Er/M**

- min. 10,00 m, dar nu mai puțin de h, unde h este înălțimea la cornișă/atic a clădirilor

**Subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare, max. (S)+P+2E+Er/M**

**Subzonă servicii și instituții publice, max. (S)+P+2E+Er/M**

- min. 10,00 m

- Este posibilă amplasarea de anexe (terase acoperite, chioșcuri, barbeque, piscine, magazii 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 limita de proprietate, 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 ACCESURILOR OBLIGATORII**

### **4.2.1. Accesuri carosabile**

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.
- Numărul și configurația 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 de trafic greu.
- 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. Accesuri pietonale**

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu 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 prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară;
    - beneficiarul se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.;
- 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 recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).
- Este obligatorie 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 împrejuririlor.
- 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 va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Parcelările pot fi aprobate doar în baza prezentului proiect P.U.Z. aprobat. 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 (sau cu 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.
- 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 accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniu public sau se vor acorda servitute de trecere.

### **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.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

#### **Subzonă locuire colectivă, servicii și instituții publice, max. (S)+P+3E+Er/M**

- Regim de înălțime max. (S)+P+3E+M/Er
- $H_{\text{max. cornișă}} = 16\text{m}$
- $H_{\text{max. coamă}} = 20\text{m}$

#### **Subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare, max. (S)+P+2E+Er/M**

- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er
- $H_{\text{max. cornișă}} = 12\text{m}$
- $H_{\text{max. coamă}} = 16\text{m}$

#### **Subzonă servicii și instituții publice, max. (S)+P+2E+Er/M**

- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er
- $H_{\text{max. cornișă}} = 12\text{m}$
- $H_{\text{max. coamă}} = 16\text{m}$

#### **4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

- Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor 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 Timișoara.
- Pentru servicii și instituții publice sunt permise totuși culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.
- 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.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.
- În cazul prezentului regulament:

#### **Subzonă locuire colectivă, servicii și instituții publice, max. (S)+P+3E+Er/M**

- P.O.T. = max. 35% locuire colectivă
- P.O.T. = max. 40% servicii și instituții publice
- C.U.T. = max. 1,9

#### **Subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare, max. (S)+P+2E+Er/M**

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 1,3

#### **Subzonă servicii și instituții publice, max. (S)+P+2E+Er/M**

- P.O.T. = max. 40%
- C.U.T. = max. 1,5

### **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.
- Conform Bilanțului Teritorial, au fost asigurate spații verzi în procentul de 5,00% din suprafața totală a terenului studiat, respectiv 3.414 mp.
- Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate / culoare ecologice de protecție;
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de spațiu verde.
- Spațiile verzi în cadrul parcelelor 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.

#### **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 față de vecini împrejmuirile vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 m (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 înspre 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 deponeu de gunoi autorizat.

#### 4.6. BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
<b>Teren arabil conform CF</b>	<b>100,00%</b>	<b>68 267 mp</b>	-	-
<b>Subzonă locuire colectivă, servicii și instituții publice max. (S)+P+3E+M/Er</b>	-	-	<b>16,70%</b>	<b>11 404 mp</b>
<b>Subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare max. (S)+P+2E+M/Er</b>	-	-	<b>49,85%</b>	<b>34 032 mp</b>
<b>Subzonă servicii și instituții publice max. (S)+P+2E+M/Er</b>	-	-	<b>1,88%</b>	<b>1 282 mp</b>
<b>Subzonă spații verzi amenajate / culoar ecologic de protecție</b>	-	-	<b>5,00%</b>	<b>3 414 mp</b>
<b>Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente</b>	-	-	<b>26,57%</b>	<b>18 135 mp</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>68 267 mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>68 267 mp</b>

#### 4.7. INDICI CARACTERISTICI

##### Subzonă locuire colectivă, servicii și instituții publice, max. (S)+P+3E+Er/M

- P.O.T. = max. 35% locuire colectivă
- P.O.T. = max. 40% servicii și instituții publice
- C.U.T. = max. 1,9
- Regim de înălțime max. (S)+P+3E+M/Er
- $H_{\text{max. cornișă}} = 16\text{m}$
- $H_{\text{max. coamă}} = 20\text{m}$

##### Subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare, max. (S)+P+2E+Er/M

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 1,3
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er
- $H_{\text{max. cornișă}} = 12\text{m}$
- $H_{\text{max. coamă}} = 16\text{m}$

##### Subzonă servicii și instituții publice, max. (S)+P+2E+Er/M

- P.O.T. = max. 40%
- C.U.T. = max. 1,5
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er
- $H_{\text{max. cornișă}} = 12\text{m}$
- $H_{\text{max. coamă}} = 16\text{m}$

## 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

Șef de proiect,  
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ

Întocmit,  
arhitect Alina Narița