

**PLANUL URBANISTIC GENERAL  
AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA  
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -**

34233/010Kc  
P.U.G.

**COLECTIV DE ELABORARE**

Șef proiect :

**arh. DAN POPA**

Proiectanți specialitate Urbanism:

**arh. DAN POPA  
pr.pr. GEORGETA MĂRCUȘ  
arh. ALINA ANASTASESCU  
teh. ECATERINA STAN  
teh. EVA GROZESCU**

Proiectare asistată

**arh. OANA HERMAN  
arh. LOREDANA BRIHAC**

Verificat:

**arh. GRAȚIELA MĂRCULESCU**

Colectiv calculator

Tehnoredactare computerizată :

**mat. FRAGA KLEIN  
teh. CECILIA GHEORGHITĂ**

**NOTĂ :** *Această documentație, piese scrise și desenate, este proprietatea S.C. IPROTIM S.A. și poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată,*

## **CUPRINS**

FOAIE DE CAPĂT	
COLECTIV DE ELABORARE	pag. 1
CUPRINS	pag. 2
CONȚINUTUL REGULAMENTULUI AFERENT P.U.G.	pag. 4
CONSIDERAȚII PRIVIND APLICAREA PREVEDERILOR P.U.G.	pag. 5
 <b>REGULAMENT LOCAL DE URBANISM</b>	
<b>I. Dispoziții generale</b>	pag. 8
1. Rolul regulamentului local de urbanism	pag. 8
2. Baza legală	pag. 9
3. Domeniul de aplicare	pag. 9
 <b>II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul municipiului Timișoara</b>	
4.A.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului natural	pag. 10
4.B.Reguli generale cu privire la păstrarea integrității și protejarea patrimoniului construit	pag. 11
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	pag. 29
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	pag. 30
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	pag. 33
8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	pag. 34
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	pag. 35
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.	pag. 37
11. Întreținerea construcțiilor	pag. 40
12. Executarea lucrărilor de construcții	pag. 40

<b>III. Zonificarea teritoriului</b>	pag. 42
13. Zone și subzone funcționale	pag. 42
<b>IV. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone și subzone funcționale</b>	pag. 45
Conținutul Regulamentului	pag. 45
Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan	
IV. 1. C – Zona centrală	pag. 47
IV. 2. L – Zona rezidențială	pag. 56
IV. 3. IS – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general	pag. 63
IV. 4. M - Zona mixtă	pag. 67
IV. 5. I – Zona unităților industriale	pag. 70
IV. 6. A - Zona unităților agricole	pag. 75
IV. 7. P – Zona de parcuri, complexe sportive, recreere turism, perdele de protecție	pag. 78
IV.8. GC – Zona de gospodărire comunală	pag. 81
IV.9. TE – Zona pentru echipare tehnico edilitare și construcții aferente	pag. 84
IV. 10.CC – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente	pag. 87
IV. 11. S – Zona cu destinație specială	pag. 92
IV. 12. TA– Zona terenurilor aflate sub ape	pag. 93
V. Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan	pag. 94
V. 1. TAg – Terenuri agricole	pag. 94
V. 2. TF – Terenuri forestiere	pag. 94
V. 3. TH – Terenuri aflate permanent sub ape	pag. 94
V. 4. TC – Terenuri ocupate de căi de comunicație	pag. 95
Anexa 1 – Condiții de protecție a rețelelor tehnico- edilitare și servituțiile impuse de către aceste vecinătăți	
Anexa 2 – Norme locale privind determinarea numărului locurilor de parcare	

## **CONȚINUTUL REGULAMENTULUI AFERENT PLANUL URBANISTIC GENERAL**

Regulamentul de urbanism se elaborează odată cu planul urbanistic general, explicând aplicarea prevederilor acestuia.

Planul Urbanistic general împreună cu Regulamentul de urbanism aferent devin odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatul de urbanism și autorizații de construcție pe teritoriul localității.

Regulamentul se structurează astfel :

1. Prescripții generale la nivelul localității
2. Prescripții specifice la nivelul zonelor funcționale

### **1. Prescripții generale la nivelul localității**

Regulamentul aferent Planului Urbanistic General cuprinde următoarele precizări, condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a localității:

- promovarea lucrărilor, operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane a localității
- respectarea zonificării teritoriului localității ținând seama de funcțiunile dominante stabilite și a relațiilor între diverse zone funcționale
- precizarea limitelor intravilanului, reglementarea condițiilor pentru folosirea rațională a teritoriilor

Activitatea de construire în cadrul localității potrivit propunerilor din P.U.G. urmează să se desfășoare după cum urmează:

- pe terenuri libere
- prin restructurarea fondului existent deteriorat fizic sau moral
- prin revizuirea fondului construit existent
- prin schimbarea destinațiilor

Autorizarea acestor categorii de construcții va respecta prevederile

P.U.G. și prescripțiile Regulamentului de Urbanism.

În cazul când Planul Urbanistic General și Regulamentul aferent conțin elemente suficiente care să permită realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism și autorizația de construcție se pot elibera pe baza prevederilor P.U.G.

În ipoteza solicitării unor obiective în zone care necesită amenajări speciale, zone protejate, parcelări pentru locuințe, spații verzi, etc, este necesar a se elibera planuri urbanistice zonale sau de detaliu în funcție de complexitatea problemelor.

## **2. Prescripții specifice zonelor funcționale**

Autorizarea realizării construcțiilor se va face numai cu respectarea funcționării zonelor cuprinse în limitele intravilanului prin P.U.G. în următoarele condiții :

- construcțiile și amenajările cu altă destinație, complementare sau diferite în raport cu funcțiunea dominantă a zonelor respective, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncționalități, asigurându-se măsuri de protecție și integrarea lor în structura localității.
- se vor interzice realizarea construcțiilor sau a amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.G.
- amplasarea construcțiilor față de arterele principale de circulație se va face conform profilelor transversale stabilite, vor fi evidențiate excepțiile de la regulă; reglementări suplimentare privind unele instituții și servicii publice sau alte prescripții prevăzute în scopul armonizării arhitectural-urbanistice cu fondul construit existent.

Se evidențiază reglementările privind :

- terenurile rezervate rezolvării principalelor intersecții de circulație în condițiile asigurării fluidității și garanției traficului, rezolvării disconfortului circulației pietonale
- accesele la construcții din rețeaua principală de circulație
- modul de organizare a spațiilor de parcare garaje

Prescripțiile referitoare la amenajarea și întreținerea spațiului public și a mobilierului urban :

- realizarea acestora pe baza documentațiilor de specialitate
- interzicerea amplasării și realizării de mobilier urban (standuri comerciale, chioșcuri, amenajări diverse) care stânjenesc circulația pietonală și afectează estetica localității

Prescripții privind menținerea și protejarea calității mediului:

- protejarea centrului sau a altor zone importante cu funcțiuni importante în cadrul localității față de disfuncțiunile produse de circulația auto, prin asigurarea devierii circulației de tranzit și amplasarea periferică a parcajelor
- completarea necesarului de spații verzi
- înlăturarea surselor de poluare existente și modernizarea unor obiective industriale amplasate în apropierea zonei de locuit.

În funcție de mărimea și complexitatea localității, teritoriului, se împart în unități teritoriale de referință (U.T.R.) delimitate de străzi existente sau limite cadastrale.

Principalele criterii de împărțire a localității sunt următoarele :

- funcționarea predominantă a zonelor
- zone pentru care s-au elaborat sau se vor elabora planuri urbanistice zonale
- limite fizice existente în teren (străzi importante, limite de proprietate, ape, etc)

**CONSIDERAȚII PRIVIND APLICAREA PREVEDERILOR  
P.U.G. ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM  
ÎN ZONELE PROTEJATE DIN PUNCT DE VEDERE  
ISTORIC ȘI ARHITECTURAL**

În momentul actual, în legătură cu aplicarea P.U.G. și Regulamentului de Urbanism, se manifestă o serie de atitudini în funcție de poziția grupărilor raportate la problema gestiunii și politica urbană de revitalizare. Ele sunt comentate din punct de vedere al urbanismului.

- a. Arhitectul, autor de proiect își cere dreptul de exprimare și este vădit jenat de orice relație de subordonare dictată de context. Deci, el va adera fără convingere la un regulament de construcție și pentru a-l ocoli, va invoca obligațiile lui față de client. Pentru a-l câștiga pe arhitect de partea urbanistului, Regulamentul de urbanism va trebui să opereze în mod hotărâtor mai ales la nivel de morfologie și tipologie urbană fără a indica direcții stilistice.
- b. Deținătorul de spațiu – beneficiarul de folosință este deranjat de Regulamentul de Urbanism căci activitatea lui presupune creștere, dezvoltare, extindere, acumulare, etc.

El acționează în mai multe moduri, în funcție de puterea economică și conjunctură:

1. Temporizări bine calculate în scopul recuperării de teren pentru construcții noi
2. Acțiuni grăbite (în forță) făcute cu bani puțini
3. Acțiuni pripite în care promisiunile față de administrație sunt numai până la primirea avizelor și apoi lucrarea este redusă la minimum
4. Acțiuni echilibrate în care întâlnirea cu profesionistul de specialitate asigură un rezultat bun
5. Acțiuni megalomane în care beneficiarul își revarsă “c ornul abundenței” strivind și ce este în jur, cu sprijinul larg al profesionistului.

Pentru ca aceste categorii de beneficiari de folosință să adere la aplicarea Regulamentului, el va trebui să fie flexibil structurat, permițând extensii în anumite limite (extinderii, mansardări) dar ferm și consonant cu ideile directoare ce caracterizează statutul și standardul zonei (zona istorică reprezentativă sau zona istorică rezidențială).

- c. Administratorul public local, în calitate sa de arbitru între interesul general de grup al orașului și interesele individuale particulare este interesat să găsească o modalitate cât mai simplă și ușor de controlat pentru gestiunea localității. Interesul administratorului public este imaginea publică a orașului și rentabilitatea maximă a teritoriului. Administratorul public va dori un regulament de construcții și va fi interesat în aplicarea lui. Regulamentul va trebui să fie ușor aplicabil și fără să dea naștere la interpretări. În ipoteza că administratorul public nu reușește să mențină un echilibru între interesul comunității și cel individual, efectul se face în scurt timp simțit prin pierderea identității localității.

În anumite cazuri respectarea Regulamentului de construcție implică costuri suplimentare din partea beneficiarului (restaurarea și întreținerea decorației, păstrarea unui anumit sistem constructiv, lucrări de consolidare și conservare, etc.).

Pentru a-i pretinde să respecte Regulamentul de construcție el trebuie ajutat. În această idee pot fi sugerate ca posibile, următoarele modalități :

- crearea de facilități privind echiparea tehnică-edilitară prioritară a zonelor istorice
- reducerea taxelor locale în favoarea beneficiarilor care investește direct în lucrări de construcție privind conservarea și respectarea fondului existent
- crearea unui buget de revitalizare gestionat de Primărie destinat exclusiv lucrărilor specifice zonelor protejate provenind din :
  - procent din chiria pe spațiul comercial deținut
  - taxe pe reclame
  - taxa pe parcaje și staționări auto în anumite porțiuni din zona istorică
- concesionarea sau închirierea pe o perioadă de timp mai îndelungată în corelare cu amplasarea costurilor necesare pentru lucrări de conservare și restaurare permițând amortizarea lor și profit

Altă direcție de acțiune cu bătaie lungă în scopul sprijinirii acțiunilor de revitalizare este modelarea mentalității actuale :

- în mass media
- expoziții de istorie urbană
- reeditări de cărți poștale cu imagini vechi
- reeditări de stampe și vedute
- acțiuni culturale desfășurate în spații libere (piețe, curți interioare), festivaluri, carnavaluri
- grafică publicitară și de obiect (de la pungi până la șervețele sau vigniete pe vesela de restaurante în zona istorică, vestimentație)
- încurajarea apariției unei grupări de tip asociație care să sprijine interesul beneficiarului de folosință din zona de interes.

În ceea ce privește zonele protejate din punct de vedere istoric și arhitectural se desprind printre altele, următoarele idei :

**A.** Nu se poate vorbi numai de o protecție a monumentelor apreciate singular ci de zona protejată a unui perimetru, luat în ansamblu, coerent și omogen, care se aplică asupra siturilor ce cuprind și elemente ale spațiului natural neconstruit, vizând punerea în valoare a zonei urbane valoroase

**B.** Delimitarea zonelor istorice se poate face numai după o investigație atentă a existentului pe baza unor studii de specialitate vizând :

- a. analiza morfologică și tipologică de spațiu, de ocupare a spațiului, precum și o analiză stilistică
- b. investigația multidisciplinară antrenând în afara urbanistilor și geografi, chimiști, biologi, istorici, arheologi, sociologi, etc.
- c. criteriile de analiză să fie mai nuanțate și diferențiate
- d. analiza va fi multicriterială, limitând subiectivismul prin atenta cunoaștere, gradul de cultură precum și consultarea și dezbaterile colective

**C.** Gestionarea va fi unitară și se va manifesta prin :

- a. încurajarea asociațiilor gen fundații, ce sprijină inițiativa individuală în interesul public
- b. urbanismul are un rol de intermediere între interesele diverselor categorii sociale implicate
- c. adoptarea unor politici adiacente concepute elastic și transparente
- d. concentrarea atenției asupra programelor locale adoptate împreună cu puterea
- e. elaborarea unor proiecte economice pentru fundamentarea primelor porniri
- f. stabilirea tipurilor de intervenții și ierarhizarea lor

**D.** Legislația este o construcție în timp, reglementarea națională trebuind să fie completată de reglementarea regională.

- a.** regulamentul local va trebui să aibă un caracter deschis, restricția însoțită de promovare, cooperarea de cointerese, concurențialitatea un scop clar văzând valabilitatea activă a patrimoniului și nu doar conservarea lui.
- b.** Găsirea formelor celor mai adecvate de finanțare a operațiunilor
- c.** Protecția protectorilor stabilită printr-un statut clar

**E.** Rolul educației în politica de revitalizare este major

- a.** este total dăunătoare absența muncii de educație și a comunicării între cei care nu știu, prin popularizare pe cele 3 paliere :
  - al înțelegerii populației
  - al înțelegerii proiectanților
  - al înțelegerii celor care dau aprobări
- b.** este necesară o luptă de schimbare a mentalității prin toate metodele, vis-à-vis de problemele de protejare și salvare a patrimoniului de arhitectură cu valoare istorică.



## PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL TIMIȘOARA

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

---

#### I. DISPOZIȚII GENERALE

---

##### 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

- 1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul municipiului TIMIȘOARA. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ al localității.
- 1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general al municipiului TIMIȘOARA.
- 1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost *aprobat* pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50, republicată în 1996, de către Consiliul Local – municipiului TIMIȘOARA cu nr. .... din .....
- 1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.5. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului localității se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.
- 1.6. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de apcialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

- 1.7. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

## 2. Baza legală

- 2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului TIMIȘOARA stă : Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată), Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind Formularele, procedura de autorizare și conținutul documentelor, precum și alte acte legislative, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996. Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice municipiului TIMIȘOARA.

- 2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al municipiului TIMIȘOARA se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform Legii :

- PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NAȚIONAL
- PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚULUI TIMIȘ – în curs de elaborare – de S.C. IPROTIM S.A.
- PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI MUNICIPIULUI TIMIȘOARA.
- PLANURI URBANISTICE DE DETALIU SAU ZONALE aprobate de Consiliul Local al Municipiului TIMIȘOARA, și anume:
  - P.U.D. “Str. Câmpului” – aprobat prin H.C.L. nr. 94/27.05.1997
  - P.U.Z. “P-ța Histria” - aprobat prin H.C.L. nr. 126/03.07.1997
  - P.U.Z. “C. To rontal-inel IV” - aprobat prin H.C.L. nr. 145/15.07.1997
  - P.U.D. “A nsamblul Dacia” c. Aradului – aprobat prin H.C.L. nr. 172/30.09.1997 și varianta suplimentară prin prin H.C.L nr. 51/23.02.1999
  - P.U.D. “C entru Reformat-P-ța Sarmisegetuza” – aprobat prin H.CL nr. 13/29.01.1998
  - P.U.Z. “Zona Lidia-Muzicescu-Martirilor-Urseni” – aprobat prin H.C.L.nr. 91/28.04.1998
  - P.U.Z. “Z ona Soarelui” – aprobat prin H.C.L. nr. 92/28.04.1998
  - P.U.Z. “Z ona Campus Universitar” – aprobat prin H.C.L nr. 93/28.04.1998
  - P.U.Z. “Z ona Canal Bega” – aprobat prin H.C.L. nr. 94/28.04.1998
  - P.U.Z. “Z ona Fabric” – aprobat prin H.C.L. nr. 95/28.04.1998
  - P.U.Z. “Z ona Odobescu” – aprobat prin H.C.L. nr. 96/28.04.1998
  - P.U.D. “P-ța Bălcescu” și elemente de P.U.Z. “Zona Bălcescu” – aprobat prin H.C.L. nr. 97/28.04.1998
  - P.U.Z. “Zona Centrală” – aprobat prin H.C.L. nr. 98/28.04.1998
  - P.U.Z. “Zona Antenelor” – aprobat prin H.C.L. nr. 100/28.04.1998
  - P.U.Z. “Z ona Ion Ionescu de la Brad” – aprobat prin H.C.L. nr. 101/28.04.1998
  - P.U.Z. “Z ona str. Muzicescu” – aprobat prin H.C.L. nr. 223/22.09.1998
  - P.U.Z. “Z ona c. Martirilor” – aprobat prin H.C.L. nr. 49/23.02.1999

- P.U.Z. ‘Zona c. Urseni - c. Buziaşului’ – aprobat prin H.C.L nr. 50/23.02.1999
- P.U.Z. ‘Zona Ovidiu Balea’
- P.U.Z. ‘Freidorf-Parc industrial’

### **3. Domeniul de aplicare**

- 3.1.** Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorie de teren, atât în intravilan, cât şi în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localităţii.
- 3.2.** Intravilanul aprobat conform legii şi figurat în planşa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996. Suprafaţa intravilanului existent al municipiului TIMIŞOARA la data începerii elaborării PUG-ului era de 6944,16 ha. Suprafaţa intravilanului propus este de 6870,21 ha.
- 3.3.** Zonificarea funcţională a municipiului TIMIŞOARA, s-a stabilit, în funcţie de categoriile de activităţi pe care le cuprinde localitatea şi de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. şi este evidenţiată în planşa de REGLEMENTĂRI, pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi de conformare ale construcţiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcţionale.
- 3.4.** Împărţirea teritoriului în unităţi teritoriale de referinţă s-a făcut conform planşei cuprinzând delimitarea UTR – urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament. Unitatea teritorială de referinţă (U.T.R.) este o reprezentare convenţională a unui teritoriu având o funcţiune predominantă, omogenitate funcţională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.). U.T.R. – ul poate cuprinde o întreagă zonă funcţională, mai multe subzone din cadrul aceleiaşi zone funcţionale sau din zone funcţionale diferite şi este suportul grafic pentru exprimarea prescripţiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Teritoriul municipiului TIMIŞOARA, s-a împărţit în 73 U.T.R. – uri, începând cu U.T.R. 1 – ZONA CENTRALĂ şi terminând cu UTR – 73 – UNITATE ECONOMICĂ SC. SOLECTRON.
- Limitele U.T.R. – urilor şi zonificarea funcţională din cadrul acestora se regăsesc în planşele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

---

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL MUNICIPIULUI TIMIŞOARA**

---

### **4.A. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului natural**

1. Terenurile agricole din extravilan – s-au delimitat conform planşei cu – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV a PUG şi se supun prevederilor art. 3 din R.G.U. (Regulamentul General de Urbanism). Din suprafaţa totală de 13003,87 ha, care reprezintă

teritoriul administrativ al municipiului TIMIȘOARA, 8229,51 ha sunt terenuri agricole. Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al municipiului TIMIȘOARA, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată) și a Legii 18/1991 (republicată). Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de cl. I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, este interzisă. Autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan, va avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI, pentru aprobarea “ Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului”.

2. Terenurile agricole din intravilan își schimbă funcțiunea conform planșei REGLEMENTĂRI și se supun prevederilor art. 4 din R.G.U.
3. Suprafața împădurită din extravilanul municipiului TIMIȘOARA a fost delimitată în planșa I.T. – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supune prevederilor art. 5 din R.G.U.

Reducerea fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Legea 26/1996 – Codul Silvic.

La amplasarea la distanțe mai mici de 1Km de liziera Pădurii Verzi a unor obiective industriale, unități comerciale sau de altă natură care prin funcționare pot aduce prejudicii pădurii, beneficiarii acestora vor obține în prealabil avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Ocuparea definitivă a unor terenuri din fondul forestier se va face numai pe bază de schimb.

Terenurile preluate trebuie să fie apte a fi împădurite și echivalente ca suprafață și bonitate.

Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care îl înlocuiește.

4. Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului -sistem hidrogeotermal se supune prevederilor art. 6 din R.G.U.
5. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în zona de protecție a stației meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7 din R.G.U.

În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zona de protecție pentru albia minoră a cursurilor de apă (Canalul Bega), suprafața , suprafața ocupată de consolidările de maluri, lucrările de apărare împotriva inundațiilor conform Legii apelor nr. 107/1996 – anexa 2.

Modul de folosire a terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri, în scris, în evidența cadastrală și regim funciar, constituind servitute.

Resursele de apă de suprafață și subterană și platforma metereologică sunt puse în evidență în cadrul planșelor de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și de REGLEMENTĂRI ale PUG.

În jurul platformei metereologice, se instituie o zonă de protecție severă, cu o lățime de 30 m, zonă în care este interzisă executarea oricăror construcții și instalații.

Până la o distanță de 500 m în jurul zonei de protecție severă, se pot autoriza construcții cu o înălțime mai mică decât o șesime din distanța dintre construcție și limita

zonei de protecție. Orice construcție sau amenajare care nu respectă condiția de mai sus, se poate amplasa numai cu acordul de mediu al Agenției de Protecția Mediului Timișoara, conform Legii Apelor nr. 107/1996.

6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării art. 8 din R.G.U.; zona cu valoare peisagistică și naturală protejată este pusă în evidență în cadrul planșei de ÎNCADRARE ÎN TERITORIU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu avizul conform al Ministerului Apelor Pădurilor și Protecția Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

#### **4.B. Reguli generale cu privire la păstrarea integrității și protejarea patrimoniului construit**

##### **4.B.I. Dispoziții generale:**

- 1) Monumentele istorice din municipiul Timișoara sunt bunuri imobile, construcții și terenuri semnificative pentru istorie, cultură și civilizație.
- 2) Pentru conservarea și reabilitarea monumentelor istorice se va apela la toate științele și tehnicile care pot contribui la cercetarea și salvarea patrimoniului monumental.
- 3) Conservarea și reabilitarea monumentelor istorice va urmări nu doar salvarea lor ca opere de artă ci și ca documente istorice.
- 4) Pentru conservarea monumentelor istorice se va urmări întreținerea lor permanentă.
- 5) Restaurarea este o operație cu caracter excepțional. Scopul ei este păstrarea și punerea în valoare a valorilor estetice și istorice ale monumentului istoric și are la baza respectul pentru substanța originală și documentele autentice. Limitele ei sunt impuse de momentul în care începe ipoteza, iar în acest caz orice completare necesară din motive estetice sau tehnice trebuie să se distingă net din punctul de vedere al compoziției arhitecturale și să poarte amprenta vremurilor contemporane.

##### **4.B.II. Monumente**

- 1) Monumentele sunt construcții sau părți de construcții, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii cultural istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic.
- 2) Este interzisă mutarea integrală a monumentului sau a unor părți componente ale acestuia cu excepția cazurilor când acest lucru este absolut necesar pentru salvarea sau punerea în valoare a acestora.
- 3) În scopul conservării monumentelor se va urmări alocarea unei funcțiuni optime fără a altera structura, forma și decorul clădirilor.

- 4) În vederea conservării unui monument se va respecta cadrul ambiental al acestuia. Nu se va accepta nici o construcție nouă, nici o demolare sau transformare în cadrul ambiental al monumentelor, care va produce o alterare a raportului de volume și culori.
- 5) Operele de sculptură, pictură sau decorație care fac parte integrantă din monument nu pot fi separate de acesta decât în cazul în care intervenția respectivă este singura soluție pentru salvarea lor.

#### **4.B.II.1 Utilizare funcțională**

- 1) Se va asigura compatibilitatea utilizării prin adaptarea funcțiunii la exigențele conservării.
- 2) Sunt agreeate intervențiile care asigură:
  - Continuarea funcțiunii inițiale, în măsura posibilităților actuale;
  - Desfășurarea activităților tradiționale și promovarea activităților contemporane compatibile cu acestea;
  - Valorificarea potențialului monumentului: potențialul spațial (valori constructive), potențial cultural (valori istorice și estetice);
  - Integritatea și durabilitatea monumentului;
  - Adaptarea noilor funcțiuni la caracteristicile structurale, tipologice și formale ale monumentului istoric.
- 3) Aliniatele privind utilizarea funcțională prevăzute la acest subcapitol (4.B.III.1.) se vor completa cu funcțiunile de la capitolul IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE din prezentul regulament pentru fiecare amplasament în parte.

#### **4.B.II.2 Intervenții asupra parcelelor aferente monumentelor**

- 1) Parcelele existente vor fi menținute ca formă. Acestea pot fi modificate numai pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu și numai cu avizul organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor.

#### **4.B.II.3 Intervenții asupra clădirilor existente**

- 1) Indiferent de natura ei intervenția va fi făcută în spiritul arhitecturii clădirii și a întregii zone în scopul de a pune la maxim în valoare potențialul, personalitatea, identitatea și substanța originală. În acest scop se vor folosi tehnici și procedee reversibile specifice structurilor din zidărie, lemn sau metal. Vor fi evitate pe cât posibil tehnologiile betonului armat.
- 2) Nu se admite montarea agregatelor exterioare pentru climatizare pe fațadele sau pe acoperișul clădirilor monument.
- 3) La imobilele cu mai multe apartamente deservite de o casă a scării nu se admite construirea de scări suplimentare.
- 4) Se va asigura reversibilitatea intervențiilor cerute de adaptarea bunului imobil la funcțiune, prin soluții tehnice care să nu producă modificări definitive ale acelor componente ce conferă valoare monumentului.
- 5) Se vor păstra coșurile de fum.

- 6) Confecțiile metalice ale clădirilor se conservă și se restaurează.

#### **Problema umidității**

- 7) Traseul apelor pluviale va fi urmărit de la contactul cu învelitoarea până la canalizare. Toate traseele vor fi ușor de întreținut. Se vor folosi materiale și tehnologii tradiționale.
- 8) Curțile interioare vor fi canalizate separat. Se va opta pentru trasee de canalizare cât mai scurte.
- 9) Se interzice folosirea de tencuieli și zugrăveli impermeabile. Este obligatorie folosirea de tencuieli și vopsitorii poroase care permit eliminarea vaporilor de apă. Materialele folosite la astfel de lucrări vor avea agremente tehnice corespunzătoare.
- 10) Se interzice placarea soclurilor sau a fațadelor cu gresie, faianța, roci sau alte materiale impermeabile.
- 11) La curți și trotuare se vor folosi materiale care permit apei din sol să se evapore.

#### **Subsoluri**

- 12) În cazul intervențiilor ample se recomandă soluționarea problemelor de fizică a construcțiilor pe baza unor expertize tehnice specifice.
- 13) Subsolurile clădirilor existente vor fi introduse în circuitul funcțional specific fiecărei construcții prin operații de recuperare structural-arhitecturală.
- 14) Subsolurile vor fi recuperate prin operații de consolidare a structurii și prin îndepărtare sau ținere sub control a umidității.
- 15) Pe cât posibil se vor păstra materialele originale de pardoseală. În cazul în care este iminentă înlocuirea lor se vor folosi materiale poroase.
- 16) Se vor menține toate gurile de aerisire naturală a subsolurilor.
- 17) Se admit în mod excepțional curți de lumină și ventilație, cu acordul organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor. Acestea nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau al pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

#### **Partere**

- 18) Orice operație de renovare sau reamenajare la parterul clădirii presupune o operație de cercetare prealabilă a tavanelor parterului, pardoselilor, etc., pentru depistarea eventualelor detalii de arhitectură originare. În cazul în care vor fi găsite, vor fi puse în valoare (integrate în soluția de amenajare). Se va avea în vedere păstrarea materialelor originare.
- 19) Pentru lucrările de consolidare a structurii se recomandă folosirea soluțiilor reversibile. Se acceptă injectările sau împănările bolților și arcelor de cărămidă numai cu acordul organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor.
- 20) Propunerile de consolidare se vor face pe baza unei expertize tehnice conform recomandărilor din normativul P100/92, elaborate de către un expert tehnic atestat MLPTL.
- 21) Nu se admite acoperirea integrală a sistemului de boltire inițială cu sisteme de mascare în scop decorativ.

#### **Nivele peste parter**

- 22) La reamenajarea spațiului se recomandă păstrarea logicii constructive și a scărilor arhitecturale inițiale, folosindu-se pereți de compartimentare ușori.

- 23) Nu se admit şliţuri orizontale şi verticale la structura de zidărie portantă pentru pozarea instalaţiilor. În cazuri bine justificate pot fi folosite numai traseele verticale existente, cu lucrările de consolidare aferente.

#### **Mansarde**

- 24) Nu se admite mansardarea.

#### **Acoperişuri**

- 25) Se vor respecta cu stricteţe detaliile arhitecturale şi materialele din care sunt executate acoperişurile, acesta făcând parte din silueta zonei.
- 26) Nu se admite eliminarea tabacherelor din tablă pentru ventilarea podurilor.

#### **Faţade**

- 27) Este interzisă amplasarea aparent pe faţade a firidelor de bransament electric sau de gaz, a conductelor de instalaţii, a cablurilor electrice, a instalaţiilor de telefonie sau de televiziune, a instalaţiilor de semafoare etc.
- 28) Nu se acceptă modificarea de goluri la faţade, acestea se pot conserva şi restaura.
- 29) Tâmplăriile originare se vor păstra şi recondiţiona. Este interzisă înlocuirea tâmplăriilor de lemn cu tâmplării din metal sau plastic. În cazuri bine justificate, se acceptă înlocuirea tâmplăriilor originare cu altele din acelaşi material cu condiţia preluării conformaţiilor şi culorilor celor originale şi cu avizul organismelor specializate ale Ministerului Culturii şi Cultelor.
- 30) În cazul în care este necesară înlocuirea, geamul ferestrelor şi vitrinelor se va realiza în conformitate cu cel original.

#### **Paramentul faţadelor**

- 31) Se interzice îndepărtarea nejustificată a tencuielilor istorice.
- 32) Se interzice folosirea materialelor de finisaj impermeabile.
- 33) La orice refacere a faţadei se va realiza restaurarea ei pe bază de material iconografic de epocă, în sensul reîntregirii ei cu detaliile de arhitectură şi decoraţie dispărute odată cu lucrările anterioare de refacere . Toate documentaţiile de avizare pentru aceste lucrări vor fi însoţite de fotografii color ale situaţiei existente.
- 34) Soclul clădirilor va fi realizat din materiale rezistente dar permeabile la vapori.

#### **Curţi interioare, ganguri de acces, scări, cursive**

- 35) Curţile interioare împreună cu gangurile de acces, scările spre etaje şi cursivele exterioare de distribuţie, formează un ansamblu caracteristic al locuirii şi va fi păstrat ca atare. Ele au valoare culturală şi documentară şi structurează morfologic fiecare parcelă, păstrându-i identitatea.

#### **Curţi interioare**

- 36) Curţile interioare sunt entităţi valoroase care necesită operaţii de punere în valoare.



- 37) Punctele comune de apă situate în curțile interioare vor fi păstrate sau refăcute în cazul în care ele au dispărut odată cu intervențiile anterioare.
- 38) Pavajul curților interioare se va menține, recondiționa sau repara în cazul în care este valoros (de exemplu: calupuri de dimensiuni mai mari, dale de piatră sau lemn).

#### **Scări de acces și cursive**

- 39) Accesoriiile (cutii de corespondență, camere de serviciu, camere de gunoi, interfon, afișaj etc.) vor fi realizate în acord cu arhitectura gangului de acces și a curții interioare.
- 40) Nu se admite schimbarea finisajelor la scări (chiar dacă sunt de lemn) sau la pardoseala cursivelor. În cazuri justificate, părțile distruse se pot înlocui cu materiale similare.
- 41) Se interzice desființarea elementelor utilitare cu valoare documentară (ștergătoare de picioare, mânere, nișe pentru iluminatul cu felinar, etc.).
- 42) Confecțiile metalice sau din lemn tradiționale la balustrade, console etc. se vor conserva și restaura.

#### **4.B.III. Zone protejate (rezervații de arhitectură și urbanism)**

**Prezentul capitol se referă numai la clădirile aflate în zonele protejate excluzând clădirile sau operele de artă declarate monumente istorice singulare și înscrise ca atare în Lista monumentelor istorice.**

- 1) Zonele protejate, ale căror relementări sunt prevăzute la acest capitol, sunt monumentele istorice înscrise în Lista monumentelor istorice din 1991-1992 la capitolul E. Zone istorice urbane și rurale și vor fi denumite în continuare Z.P.
- 2) Z.P. trebuie să fie integrate într-o politică coerentă de dezvoltare economică și socială atât la nivel local cât și regional sau național.
- 3) Valorile ce trebuie conservate sunt caracterul istoric al Z.P. și toate acele elemente materiale și spirituale care exprimă acest caracter, în special următoarele:
  - forma urbană definită prin trama parcellarului;
  - relația dintre diferitele spații urbane – spații construite, spații libere, spații plantate;
  - forma și aspectul edificiilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația lor;
  - relația dintre Z.P. și împrejurimile lor artificiale sau naturale;
  - funcțiunile diverse pe care Z.P. le-a achiziționat în timp.
- 4) Participarea și implicarea rezidenților din Z.P. sunt esențiale pentru succesul conservării și reabilitării. Conservarea Z.P. trebuie să țină cont în primul rând de locuitorii acestora.
- 5) Intreținerea continuă este obligatorie și pentru conservarea Z.P.
- 6) Noile funcțiuni și activități trebuie să fie compatibile cu caracterul istoric al Z.P. Adaptarea acestor zone la viața contemporană, inclusiv în ceea ce privește infrastructura și utilitățile trebuie să țină cont de specificul istoric.
- 7) Când este necesar să se construiască în Z.P. o nouă clădire sau să se adapteze una mai veche este necesar să se respecte organizarea spațială existentă și în special scara și și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente. Introducerea de elemente cu caracteristici contemporane în armonie cu împrejurimile nu este descurajată atât timp cât acestea contribuie la armonia ansamblului.
- 8) Traficul din interiorul Z.P. trebuie să fie strict reglementat, iar zonele de parcare nu trebuie să degradeze aspectul istoric sau cadrul înconjurător.

- 9) Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major din Z.P. prin amplasarea de construcții noi sau prin poziționarea elementelor de signalistică.

#### **4.B.III.1. Utilizare Funcțională**

1) Activități permise, generalități:

- Se vor menține neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea . Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor din Z.P. se avizează conform legii.
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție a clădirilor.
- Se recomandă o nota de specializare a străzilor, mai ales a celor pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de artă, de bijuterii sau consignații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.;
- Se admite utilizarea de funcțiuni atractive pentru turism în curțile, subsolurile și mansardele clădirilor.
- Se vor menține activitățile productive compatibile cu statutul Z.P. și se va încerca desfășurarea în paralel de activități care să atragă turismul cultural. Activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza unui P.U.Z.
- Se admite, în cazul conversiei funcțiunilor din clădirile actuale care nu sunt monumente conform capitolului precedent și în cazul reconstrucției unor clădiri fara valoare, introducerea unor funcțiuni publice si funcțiuni de interes general care să permită și accesul liber al locuitorilor si turistilor la parterul clădirilor având preponderent caracter de comerț si servicii cu standard ridicat: magazine de lux, restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, agentii, hoteluri, birouri diverse, servicii colective si personale, servicii pentru recreere, ateliere manufacturiere, locuinte cu partiu adecvat profesiunilor liberale etc;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 de metri de lăcașele de cult.

2) Activități interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția celor aprobate de Consiliul Local al Municipiului Timișoara și avizate în prealabil de către organismele de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacete;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- activități de depozitare și de comerț en-gros;
- gararea autovehiculelor în spații situate la parterul, demisolul sau subsolul clădirilor existente cu front către străzi și piețe realizându-se în acest scop

- accese noi, altele decât cele tradiționale sau folosind spații care pot avea funcțiune comercială sau de servicii;
  - tranzitarea zonelor protejate cu autovehicule de tonaj mare, dacă nu sunt autorizate de Consiliul Local sau Primărie;
  - deschiderea sau exploatarea de cariere sau gropi, cu excepția săpăturilor arheologice sau pentru lucrări de construcții și instalații legal autorizate;
  - eliminarea completă a locuirii pe întinderea a două parcele învecinate în afara cazurilor tradiționale existente;
- 3) Aliniatele privind utilizarea funcțională prevăzute la acest subcapitol (4.B.III.1.) se vor completa cu funcțiunile de la capitolul IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE din prezentul regulament pentru fiecare amplasament în parte.

#### **4.B.III.2. Intervenții asupra cvartalelor**

- 1) Intervențiile asupra unui cvartal se pot face numai respectând următoarele principii:
  - se vor aprecia global problemele legate de umiditatea din construcții împreună cu cea a eliminării apelor pluviale și a coerenței de rezolvare a rețelelor edilitare căutându-se soluțiile cele mai simple de gestionat.
  - se vor evalua eventualele relații de cooperare între parcele (prin capilare pietonale–circulații publice și semipublice) fără a distruge coerența, morfologia parcelor, identitatea și confortul locuirii).
- 2) Cvatralele care conțin mai multe parcele vor fi abordate în funcție de specificul fiecăreia, dar ținând cont de următoarele aspecte generale:
  - parcela care este ocupată de o clădire de cult este mai importantă decât parcelele vecine ;
  - parcela sau parcelele orientate spre o piață sunt mai importante decât cele orientate spre o stradă;
  - parcela care adăpostește pe teritoriul ei o curte interioară reprezentativă este mai importantă decât cea care are o curte cu caracter semipublic sau privat.

Aceste ierarhii ale spațiului urban din cadrul zonei, vor fi respectate în cadrul oricăror lucrări de intervenție sau restaurare.

#### **4.B.III.3. Intervenții asupra parcelor existente**

- 1) Parcelele existente vor fi menținute ca formă fără a se recurge la unificări sau subparcelări și apoi modificări ale construcțiilor ce decurg din aceste operațiuni (fațade, acoperișuri, curți interioare etc.). În cazuri excepționale se pot realiza operațiunile menționate la acest aliniat pe baza unui studiu și cu avizul organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor.
- 2) Indiferent de poziția unor corpuri de clădire, de dimensiunea sau funcțiunea lor, ele vor fi realizate în aceeași parametri calitativi ca și construcția dinspre stradă.
- 3) Indicii P.O.T. și C.U.T. se vor conforma prevederilor zonificării funcționale din Planulului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și din Regulamentul Local de Urbanism aferent. În cazurile tradiționale existente în care sunt depășiți acești indici P.O.T.-ul și C.U.T.-ul maxim admis este cel existent pe proprietatea respectivă la momentul intervenției dorite.

#### **4.B.III.4. Intervenții asupra clădirilor existente în Z.P.**

- 1) Indiferent de natura intervenției (structurală, tehnico-edilitară, spațială sau de imagine) ea va fi făcută în spiritul clădirii și întregii zone în scopul de a pune la maxim în valoare potențialul, personalitatea, identitatea și substanța originală. În acest scop vor fi folosite tehnici și procedee reversibile. Vor fi evitate pe cât posibil tehnologiile betonului armat.
- 2) Înălțimea maximă a clădirilor ce poate rezulta din intervențiile noi în zona protejată va fi egală cu cea a celei mai înalte clădiri din cadrul frontului stradal în care se intervine.

#### **Problema umidității**

- 3) Traseul apelor pluviale va fi urmărit de la contactul cu învelitoarea și până la canalizare pentru fiecare parcelă în parte. Toate traseele vor fi ușor de întreținut. Se vor folosi materiale și tehnologii tradiționale.
- 4) Curțile interioare vor fi canalizate separat. Se va opta pentru trasee de canalizare cât mai scurte.
- 5) Pentru reducerea umidității la interiorul sau exteriorul construcțiilor este obligatorie folosirea tencuielilor și vopsitoriilor poroase care permit eliminarea apei și a vaporilor de apă. Materialele folosite la astfel de lucrări vor avea agremente tehnice corespunzătoare.
- 6) Se interzice placarea soclurilor cu materiale impermeabile în cazul în care construcțiile din Z.P. nu au fost concepute prin proiectul inițial cu materiale de acest tip.
- 7) Se recomandă la curți și trotuare folosirea pardoselilor permeabile pentru a permite apei care a pătruns în sol să se evapore.
- 8) Se recomandă ca în cazul unei intervenții ample la clădiri existente să se realizeze hidroizolații orizontale, drenuri și puncte de colectare – pompare a apei subterane.

#### **Subsoluri**

- 9) Subsolarile vor fi introduse în circuitul funcțional specific fiecărei construcții.
- 10) Subsolarile vor fi recuperate prin operații de consolidare a structurii și îndepărtare sau ținere sub control a umidității.
- 11) Pardoselile subsolului vor fi permeabile pentru eliminarea umidității.
- 12) Se vor menține toate sistemele de aerisire a subsolurilor. În cazul practicării de goluri de ușă în locul ferestrelor situate la parterul clădirilor se va găsi o rezolvare optimă a aerisirilor subsolurilor, în cazul în care acestea există.
- 13) Se admit în mod excepțional curți de lumină și ventilație. Acestea nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului sau al pieței publice creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor și nici să nu genereze impedimente pentru realizarea sau întreținerea rețelilor subterane.
- 14) Sunt admise accese directe în subsoluri sau demisoluri de pe străzi sau piețe publice numai în cazuri bine justificate și numai dacă amenajarea presupune ieșirea cu maximum o treaptă (30 cm) spre piața sau trotuarul limitrofe clădirii.

#### **Partere**

- 15) Practicarea de noi goluri de uși la parterul clădirilor pentru realizarea de spații cu altă destinație decât cea de locuință se va face numai în urma unei analize legate de capacitatea curților interioare de a deservi spații de acest gen.

- 16) Se admite practicarea de noi goluri de uși la parterul clădirii numai dacă intervenția nu afectează coerența compozițională a fațadei, logica comercială sau potențialul de organizare funcțională a întregului imobil și stabilitatea structurii de rezistență a clădirii.
- 17) În ipoteza avizării și autorizării soluției de realizare a unui gol de acces nou la parter, următoarele goluri care vor fi practicate în același scop de-a lungul timpului vor prelua detaliile constructive, de arhitectură etc. ale primului gol avizat. Acest procedeu va trebui să păsterze tratarea unitară a fațadei.
- 18) Treptele scărilor de acces la parter sau demisol din căile publice nu vor trebui să depășească mai mult de 30 cm măsurați perpendicular pe planul fațadei clădirii.
- 19) Orice operație de renovare sau reamenajare la parterul clădirilor presupune o operație de cercetare prealabilă a tavanelor, pardoselilor etc. pentru depistarea eventualelor detalii de arhitectură originare. În cazul când vor fi găsite, vor fi puse în valoare, integrate în soluția de amenajare. Se va avea în vedere păstrarea materialelor originare.
- 20) Sunt admise legături funcționale între partere și subsoluri doar atunci când acestea țin cont de logica constructivă a clădirii și numai cu avizul organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor.
- 21) Pentru lucrările de consolidare a structurii se recomandă adoptarea soluțiilor cu caracter reversibil. Se acceptă injectările sau împănările arcelor de cărămidă numai cu avizul organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor.

#### **Nivele peste parter**

- 22) La reamenajarea spațiului interior al nivelelor peste parter se recomandă păstrarea logicii constructive și a scării arhitecturale inițiale, folosindu-se pereți de compartimentare ușori.
- 23) Nu se admit în interiorul clădirilor șlițuri orizontale și verticale în structura de zidărie portantă pentru pozarea instalațiilor. În cazuri bine justificate, pot fi folosite numai traseele verticale existente cu lucrările de consolidare aferente.

#### **Mansarde**

- 24) Se recomandă mansardarea spațiului de sub acoperiș în scopul locuirii sau desfășurării altor activități.
- 25) Mansardarea va fi admisă numai în cazul păstrării geometriei exterioare a învelitorii. Se admite revenirea, pe bază documentară, la o geometrie anterioară situației actuale a acoperișului, cu avizul organismelor de specialitate ale Ministerul Culturii și Cultelor.
- 26) Spațiile de la mansarde pot fi legate de etajul inferior prin scări interioare numai cu acordul organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor.
- 27) Se vor păstra coșurile de fum.

#### **Acoperișuri**

- 28) La intervențiile la acoperișuri, detaliile arhitecturale și materialele din care sunt executate acestea vor fi respectate cu strictețe.
- 29) Se admite montarea în planul acoperișurilor a ferestrelor de tip VELUX cu o retragere minimă de la streșină de 0,5 m.
- 30) Se interzice montarea agregatelor pentru climatizare pe fațadele spre stradă sau pe panta dinspre stradă a acoperișului clădirilor. Se admite montarea agregatelor de climatizare în restul clădirii numai în urma unui studiu de amplasament și numai cu avizul organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor.

- 31) Nu se admite eliminarea tabacherelor din tablă pentru ventilarea podurilor decât în cazul înlocuirii acestora cu ferestre de tip VELUX.
- 32) În cazul învelitorilor din țiglă se va folosi materialul inițial, de culoare roșie. Se interzice folosirea în acest caz a materialelor care imită țigla. Pentru învelitorile din tablă realizate conform proiectului inițial al clădirii se acceptă și detaliile și materialele tradiționale.
- 33) Orice intervenție la acoperișul clădirilor se va face respectându-se partiul de acoperiș inițial. În cazul construcțiilor noi se va respecta tipologia acoperișului din vecinătăți.

#### **Fațade**

- 34) Intervențiile la fațadele clădirilor din Z.P. vor fi executate unitar respectându-se atât coerența fațadelor clădirilor cât și coerența ansamblului.
- 35) Nu se admite montarea agregatelor exterioare pentru climatizare pe fațadele sau pe panta dinspre stradă a acoperișului clădirilor aflate în cadrul Z.P.
- 36) Tâmplăriile originare se vor păstra și recondiționa. În cazuri bine justificate și în zonele în care nu există regulamente speciale, se acceptă înlocuirea tâmplăriilor originare cu altele din același material sau din materiale diferite (metal, plastic) numai cu avizul organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor.
- 37) În cazul clădirilor din Z.P. se admite modificarea pe verticală doar a golurilor de fereastră pentru realizarea de goluri de ușă cu condiția ca raportul plin/gol să nu depășească 2/3 din plin și ca golul nou creat să se încadreze benefic și să respecte stilul arhitectural al clădirii. Toate fațadele clădirii se vor trata unitar.
- 38) Se acceptă mărirea pe verticală a golurilor existente. Se descurajează realizarea de goluri noi în părțile de fațadă unde nu au existat goluri de ferestre au uși.
- 39) În cazul unor construcții noi pe amplasamente libere unde au existat sau nu construcții vechi, se pot realiza fațade cu expresie modernă, dar ținând cont de scara arhitecturală a fronturilor existente, cadență, ritm, raportul plin/gol în favoarea plinului, studiindu-se și posibilitatea reluării unor elemente de la fațada clădirii ce a existat pe amplasamentul respectiv.
- 40) În cazul unor construcții noi ce urmează a fi realizate pe amplasamentul unor construcții vechi ce au avut valoare arhitectural-ambientală și documentară și care au dispărut se va putea reconstrui fațada tradițională după material documentar.
- 41) Portalul de acces în gangul de intrare va fi protejat structural și vizual prin îndepărtarea elementelor perturbatoare (firide de bransament electric sau pentru gaz etc.).
- 42) Toate elementele de detalii arhitecturale valoroase, inclusiv accesorii existente (mânere de ușă, ștergător, sonerii, chiuvetă etc.) vor fi restaurate sau refăcute identic pe bază documentară.

#### **Paramentul fațadelor**

- 43) Pe fațadele clădirilor din zona protejată nu se vor poziționa firidele de bransament electric sau de gaz, instalații de semafoare, conducte de instalații etc., cele existente trebuind să fie eliminate odată cu reabilitarea fașadei sau cu activitatea de modernizare și întreținere a lucrărilor de instalații.
- 44) Se interzice folosirea finisajelor cu textură puternică pe zonele cu decorații sau asize (tehnica "stropirii cu mătura" sau alte proceduri similaree indiferent de tehnologie).
- 45) Se descurajează îndepărtarea nejustificată a tencuielilor istorice.
- 46) Se interzice folosirea materialelor de finisaj impermeabile în afara cazurilor tradiționale existente.

- 47) La orice refacere a fațadei se va realiza restaurarea ei pe bază de material documentar, în sensul reîntregirii ei cu detaliile de arhitectură și decorație dispărute odată cu lucrări anterioare de refacere. Toate documentațiile de avizare și autorizare pentru aceste lucrări vor fi însoțite de fotografii color ale situației existente.

#### **Curți interioare**

- 48) Din curțile interioare vor fi îndepărtate volumele parazitare, curțile suportând operațiuni de punere în valoare.
- 49) Nu se admite modificarea curților interioare decât pe baza unui studiu de specialitate (eventual P.U.D.) și numai în cazuri bine justificate, cu condiția păstrării detaliilor caracteristice.
- 50) Punctele comune de apă situate în curțile interioare vor fi păstrate sau refăcute în cazul în care ele au dispărut odată cu intervențiile anterioare.
- 51) Pavajul curților interioare se va menține, recondiționa sau repara în cazul în care este valoros ( de exemplu: calupuri de dimensiuni mai mari, dale de piatră sau pavele de lemn etc.) Orice modificare sau înlocuire a materialelor existente va fi făcută pe bază de proiect și numai cu avizul organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor.
- 52) În curțile interioare se vor menține conserva și restaura toate elementele de feronerie existente .
- 53) Curțile interioare acoperite vor fi conservate și întreținute ca unități arhitecturale distincte și reprezentative. Amenajarea lor se va face pe bază de proiect, în spiritul arhitecturii clădirii, completat cu toate detaliile de execuție necesare.
- 54) Acoperirea unor curți interioare este admisă numai în cazul justificării soluției ținând cont de problematica întregii clădiri.

#### **Ganguri**

- 55) Portalul de intrare în clădire și gangul reprezintă elemente importante ale unui imobilului, fiind necesară păstrarea și refacerea decorației inițiale. În cadrul lor se vor reordona traseele edilitare inestetice deja executate.
- 56) Accesoriiile (cutii de corespondență, camere de serviciu, camere de gunoi, interfon afișaj) vor fi realizate în acord cu arhitectura de intrare a gangului.

#### **Scări de acces și cursive**

- 57) Nu se admite schimbarea finisajelor la scări (chiar dacă sunt din lemn) sau la pardoseala cursivelor. În cazuri justificate, părțile distruse se vor înlocui cu materiale similare.
- 58) Se interzice desființarea elementelor utilitare sau cu valoare documentară (ștergătoare de picioare, mânere, nișe pentru iluminatul cu felinar, etc.).
- 59) Confecțiile metalice sau din lemn tradiționale de la balustrade, console etc. se vor menține, conserva și restaura.

### **4.B.III.5. Spații publice**

#### **Străzi**

- 1) Străzile formează o tramă care asigură coerență în perceperea globală a ansamblului urbanistic. Ambientul lor va fi relaționat în mod direct cu cel al fațadelor, al gangurilor și al curților interioare.
- 2) Circulația auto va avea în general un caracter ocazional destinat deservirii riveranilor și turiștilor. Ea va fi corelată cu circulația pietonală și cu transportul în comun (care va compensa limitările de circulație auto impusă).
- 3) Străzile pot fi folosite pentru mijloacele de deplasare neconvenționale (trăsură cu cai pentru turiști, bicicletă, patine etc.), în limitele impuse de administrația locală. Acest fapt poate duce la personalizarea spațiului urban.
- 4) Finisajele (îmbrăcămintea) străzii și a trotuarului vor fi abordate cu aceeași atenție ca și fațadele clădirilor. Ele vor fi tratate, în măsura posibilităților, cu tehnologii reversibile (desfacere fără distrugerea materialelor ) pentru a asigura o întreținere ușoară a instalațiilor pozate în infrastructură.
- 5) Proiectele de drumuri, parări, secțiunile transversale ce privesc îmbrăcămintea drumurilor și a trotuarelor realizate de ateliere de specialitate vor fi avizate de organismele de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor. Acestea vor ține cont de problemele privind reducerea umidității din fondul construit și se vor subordona ambianței urbanistice generale.

#### **Trotuare**

- 6) Se acceptă folosirea materialelor moderne de pavaj în Z.P (elemente prefabricate din beton natur sau colorat, plăci mozaicate etc.). Se va descuraja folosirea asfaltului pentru trotuare. În zona centrală se încurajează folosirea pietrei naturale cu condiția ca trotuarele să aibă proprietăți antiderapante.
- 7) Se va studia aspectul tratării diferențiate a trotuarelor în funcție de gradul de reprezentabilitate al zonei, confortul pietonilor, frecvența circulației sau pentru marcarea diferitelor funcțiuni (ex. stații pentru transportul în comun, locuri de odihnă etc.).
- 8) În îmbrăcămintea trotuarului se va putea marca parcelarul existent prin așezarea diferită a pietrelor în zona despărțitoare dintre două clădiri. Detaliile vor fi relaționate cu burlanele de scurgere a apei pluviale.

#### **Străzi pietonale**

- 9) Străzile pietonale vor face parte dintr-un sistem coerent împreună cu piețele pietonale și anumite spații publice interioare reprezentative. Ele vor fi tratate ca atare și vor fi diferențiate de la caz la caz pentru a le păstra identitatea.
- 10) Toate străzile pietonale vor avea infrastructuri dimensionate și pentru circulație auto de serviciu.
- 11) Se încurajează folosirea pietrelor naturale pentru pavarea străzilor pietonale. Se acceptă folosirea materialelor moderne de pavaj (elemente prefabricate din beton natur sau colorat, plăci mozaicate etc.)
- 12) Desenul pentru montarea finisajului va fi corelat cu punctele de scurgere a apelor pluviale și, acolo unde este cazul, va fi condiționat de rațiuni compozițional-urbanistice (marcarea unor elemente de reper reprezentative, a unor locuri de staționare, odihnă, fântâni etc.).
- 13) Nu se admite obturarea decât în scop promoțional a vizibilității de ansamblu de-alungul străzilor pietonale cu bannere, elemente de natură tehnică (cabluri, rețele) pe o perioadă de



maximum 15 zile cu avizul Primăriei Timișoara pe amplasamente aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local. Se exceptează de la acest aliniat situațiile în care se execută reparații sau lucrări cu acordul Primăriei Timișoara.

#### **Piețe pietonale**

- 14) Amenajarea piețelor pietonale, având un caracter istoric și o tradiție proprie va fi realizată în corelație cu aceasta pe bază documentară și subordonând funcțiunile unor elemente de compoziție urbană (relații urbanistice, luminozitatea spațiilor și orientarea lor față de punctele cardinale) sau unor elemente notabile valoroase care au intrat deja în conștiința colectivă.
- 15) Modul de amenajare al fiecărei piețe istorice va fi adaptat condițiilor specifice accentuându-se personalitatea fiecăreia dintre ele.
- 16) Orice lucrare subterană de amenajare (pasaaje pietonale sau auto, parcaje, zone comerciale) va fi executată în relație directă cu estetica imaginii urbane și în condiții de bună conservare și întreținere a fondului construit existent.
- 17) Nici o amenajare temporară (scenă, arenă, împrejmuire, chioșc, etc.) nu are voie să fie ancorată în finisajul pardoselilor piețelor afectându-i calitățile mecanice și estetice.

#### **4.B.IV. Zone de protecție**

- 1) În conformitate cu prevederile Legii 422/2001 până la clasarea monumentelor istorice din lista monumentelor istorice în vigoare în grupe valorice și până la publicarea în Monitorul Oficial al României a procedurii de delimitare și instituire a zonelor de protecție și realizarea studiilor aferente se instituie ca zonă de protecție suprafața delimitată de o rază de 100 de metri măsurată de la limita exterioară, de jur împrejurul monumentului istoric.
- 2) Zonele de protecție sunt spații înconjurătoare substanței (parcele) care trebuie protejată ce joacă rol de tampon între receptor și sursa de agresiune.
- 3) În zonele de protecție este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre monumentele istorice prin amplasarea de construcții noi sau prin poziționarea de bannere, reclame, elemente de signalectică etc.

##### **4.B.IV.1. Utilizare funcțională**

- 1) Se admit următoarele tipuri de funcțiuni:
  - cult ;
  - administrație publică;
  - servicii: birouri, hoteluri, prestări servicii, îngrijire medicală;
  - comerț en-detail, alimentație publică;
  - învățământ, cultură;
  - locuire și activități complementare desfășurate la orice nivel, inclusiv mansardă;
  - agrement și petrecerea timpului liber;
  - comerț stradal numai în construcții demontabile după ora 23.00 în afara cazurilor aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local Timișoara și avizate de către organismele de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor;
  - staționarea și parcare a autovehiculelor în construcții sau spații special amenajate ;
  - deschiderea de gropi pentru cercetarea arheologică sau realizarea de rețele edilitare;
  - ambientarea cu caracter reversibil (nu pentru publicitate) a unor pereți calcan în scopul îmbunătățirii imaginii urbane;

- activități de poștă;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult;
- se pot menține unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu monumentele și zonele protejate limitrofe.

2) Activități interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția celor aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local Timișoara și avizate de către organismele de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor;
- activități de depozitare și comerț en-gros în afara celor tradiționale deja existente;
- depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale;
- gararea autovehiculelor în spații situate la parterul sau subsolul clădirilor existente existente cu front către străzi și piețe și având accese nou realizate altele decât cele tradiționale sau folosind spații care pot avea funcțiune comercială sau de servicii;
- tranzitarea zonei cu autovehicule de tonaj mare, dacă nu sunt autorizate de Consiliul Local Timișoara sau de Primăria Timișoara sau nu sunt justificate de cazuri de forță majoră.
- eliminarea completă a locuirii pe întinderea a două parcele învecinate în afara cazurilor tradiționale existente;
- staționarea sau parcare autovehiculelor în spații pietonale (străzi, piețe, parcuri).
- Extinderea aceleiași funcțiuni pe două sau mai multe parcele învecinate e posibilă numai în cazuri justificate și numai cu condiția păstrării individualității fiecărei parcele, a fațadei, a sistemului structural și a expresiei arhitecturale.

3) Aliniatele privind utilizarea funcțională prevăzute la acest subcapitol (4.B.III.1.) se vor completa cu funcțiunile de la capitolul IV. **PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE** din prezentul regulament pentru fiecare amplasament în parte.

#### **4.B.V.2. Parcelele existente**

- 1) Se vor evalua eventualele relații de cooperare între parcele (prin capilare pietonale, circulații publice și semipublice) fără a distruge coerența, morfologia parcelelor, identitatea și confortul locuirii.
- 2) Parcelele existente vor fi menținute ca formă fără a recurge la unificări sau subparcelări apoi modificări ale construcțiilor ce decurg de aici (fațade, acoperișuri, curți interioare etc.);
- 3) Indicii P.O.T. și C.U.T. se vor conforma prevederilor zonificării funcționale din Planulul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și din Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- 4) Înălțimea clădirilor din zona de protecție nu va afecta imaginea obiectivelor protejate. Documentațiile în care intervine acest element vor prezenta și relația obiectiv protejat - obiectiv din zona de protecție.

#### **4.B.IV.3. Intervenții la clădiri**

- 1) Indiferent de natura intervenției - structurală, tehnico edilitară, spațială sau de imagine - ea va fi făcută în spiritul clădirii din zona de protecție și a întregii zone urbane limitrofe, în scopul de a pune la maximum în valoare potențialul, personalitatea și identitatea obiectivului de protejat.
- 2) În cazul construcțiilor noi se va respecta tipologia acoperișului din vecinătăți.
- 3) Se vor aprecia global problemele legate de umiditatea din construcții împreună cu cea a eliminării apelor pluviale și a coerenței de rezolvare a rețelilor edilitare căutându-se soluțiile cele mai simple de gestionat.
- 4) Construcțiile noi ce se vor realiza pe parcelele eliberate de construcții vor fi structurate conform tipologiei folosite în zona urbană limitrofă.

#### **4.B.V.Elemente de signalistică pentru monumente și clădirile aflate în zona protejată**

- 18) Elementele de signalistică (firme comerciale, reclame, plăci comemorative, panouri sau plăci de informație, indicatoare de circulație etc.) vor fi proiectate de persoane competente. Proiectele vor conține toate elementele privind poziționarea, dimensiunile, forma, culoarea, materiale folosite, probleme legate de iluminat, caracterul literei, detaliile de execuție importante.
- 19) Nici un sistem de afișaj sau firmă nu va depăși înălțimea parterului cu excepția cazurilor în care imobilul a avut spații originare pentru signalistică peste această cotă.
- 20) Elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționale cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind.
- 21) Elementele de signalistică pentru persoanele juridice și persoanele fizice autorizate care își desfășoară activitatea la etajele superioare ale clădirilor istorice vor fi montate în planul fațadei clădirii în imediata vecinătate a porții de acces în imobil, realizându-se un sistem unitar de afișare pentru fiecare imobil în parte.
- 22) Materialele și forma elementelor de signalistică vor fi în acord cu arhitectura clădirii. Este descurajată folosirea firmelor sau reclamelor pe suport de plastic iluminat din spate.
- 23) Firmele sau reclamele, indiferent de poziția lor, nu vor depăși 90 cm măsurați perpendicular pe planul fațadei.
- 24) Detaliile de execuție pentru fixarea elementelor de signalistică vor afecta cât mai puțin fațada clădirilor.
- 25) La amplasarea elementelor de signalistică destinate circulației (semafoare, semne de circulație, tabele indicatoare) se va ține cont de condițiile cerute de funcționalitate, dar corelate cu elementele de arhitectură . Imaginea de ansamblu va fi gândită pentru a deveni fotogenică.
- 26) Elementele de signalistică amplasate pe vitrine (folii adezive, caractere și ornamente vopsite sau pictate) nu vor depăși 1/3 din suprafața geamului vitrinei.
- 27) Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre monumentele și rezervațiile de arhitectură prin poziționarea elementelor de signalistică cu excepția bannerelor sau a altor elemente promoționale amplasate pe o perioadă de maximum 15 zile cu avizul Primăriei Timișoara pe amplasamente aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local.

#### **4.B.VI. Reguli privind vegetația și spațiile verzi**

- 1) Vegetația din ariile urbane protejate este un element important ce contribuie la calitatea aerului, întreținerea unui climat bun și, bine administrată, poate pune în valoare un anumit ambient istoric.
- 2) Spațiile verzi trebuie să se integreze armonios în ansamblul istoric urban.
- 3) Este încurajată folosirea vegetației în spațiile urbane deschise cu condiția ca acestea să reflecte caracteristicile locale istorice și naturale.
- 4) Este acceptată folosirea vegetației pe parcelele particulare din zonele istorice cu condiția ca întreținerea sau dezvoltarea naturală a acestora să nu deterioreze fizic sau vizual obiectivul protejat.
- 5) Întreținerea sau modificarea spațiilor verzi din ariile istorice care aparțin domeniului public vor fi făcute pe baza unor planuri aprobate de către Consiliul Local sau de către Primărie și avizate conform normelor legale în vigoare.
- 6) În cazul intervențiilor la monumentele istorice sau în zonele protejate se vor prezenta pentru avizare sau aprobare și amenajările vegetale existente și /sau propuse pentru imobilele care au sau pentru care se dorește o asemenea ambientare.
- 7) Vegetația nu trebuie să obstrucționeze vizibilitatea de-a lungul ariilor tranzitate de vehicule sau să mascheze semnele de circulație.
- 8) Materialul vegetal trebuie să fie întreținut tot timpul de proprietarul parcelei pe care acesta există în afara cazurilor aprobate de către Consiliul Local Timișoara.
- 9) Tot materialul vegetal aflat pe domeniul public trebuie să fie protejat cu grătare, borduri etc., astfel încât să se asigure o suficientă circulație a apei și aerului de la nivelul trotuarului sau al carosabilului la rădăcinile materialului vegetal viu și o protecție față de traficul pietonal sau de acroșare a autovehiculelor.
- 10) Toate spațiile verzi trebuie să fie prevăzute cu o cantitate adecvată de apă prin diferite metode de irigare.

#### **4.B.VI. Amplasarea monumentelor istorice în funcție de unitățile teritoriale de referință**

##### **B. Monumente și ansambluri de arhitectură**

<b>Indicativ</b>	<b>Adresă</b>	<b>Denumire</b>	<b>U.T.R.</b>
36 B 001	Str. Alba Iulia nr. 2	Teatrul național, 1874, arh. Fellner și Helmer; 1923 – 1928 refăcut parțial de Duiliu Marcu	1
36 B 002	Str. Vasile Alecsandri nr. 3	Casă, sec. XVIII	1
36 B 003	B-dul Victor Babeș nr. 16	Institutul de Igienă, 1929 – 1937, arh. Adrian Suciu	46
36 B 004	Str. Andrei Șaguna nr. 12 (Belinschi)	Biserica ortodoxă Sf. Ilie, 1911, Arh. Ion Niga, 1913 pictată de Ion Zaicu	39
36 B 005	Str. E. Savoya nr. 2 (Ceahlău )	Palatul Dicasterial, 1855 – 1860	1
36 B 006	Str. E. Savoya nr. 14 (Ceahlău )	Casă, sec. XVIII	1
36 B 007	Str. E. Savoya nr. 24 (Ceahlău )	Casa prințului Eugen de Savoia, 1817	1
36 B 008	Str. George Coșbuc nr. 3	Casă, sec. XVIII	1
36 B 009	Str. Ion Creangă nr. 16	Sinagoga din Fabric, sec. XVIII	41
36 B 010	Str. Dacilor nr. 4	Casă, sec XIII	41

36 B 011	Str. Dacilor nr. 13	Casă, sec. XVIII	41
36 B 012	Str. V. V. Delamarina nr. 1	Casă cu atlanți, sec. XIII	1
36 B 013	P-ța Țepeș Vodă nr. 1 (Doicești)	Casă, sec. XVIII, transformată în sec. XIX	1
36 B 014	Str. Proclamația de la Timișoara nr. 3 (Mihai Eminescu )	Casă cu pom, sec. XIX	1
36 B 015	Str. Proclamația de la Timișoara nr. 5 (Mihai Eminescu )	Palatul Dejan, 1735, 1802	1
36 B 016	Str. Proclamația de la Timișoara nr. 7 (Mihai Eminescu )	Casa contelui Mercy, sec. XVIII	1
36 B 017	B-dul Eroilor de la Tisa nr. 24	Abator, 1904 – 1905, Arh. Laszlo Szekely	43
36 B018	Str. F. Mercy nr. 4 (F. Engels)	Casă, sec. XVIII	1
36 B 019	P-ța Iancu de Hunedoara nr. 1 ( P-ța Huniade)	Castelul Huniazilor, 1443 – 1447, refaceri ulterioare (azi Muzeu de istorie)	1
36 B 020	P-ța Avram Iancu nr. 13	Biserica Sârbească Sf. Nicolae, 1792 – 1796, 1819 – 1820, Pictată de Nicolae Alexici	11
36 B 021	Str. Gh. Lazăr nr. 7	Spital militar, 1764 – 1766, 1817 – 1818 modificări (azi Spital Militar)	1
36 B 022	P-ța Libertății nr. 1	Primăria Veche, 1731 – 1766, 1782, sec. XIX, sec. XX refaceri	1
36 B 023	P-ța Libertății nr. 6	Cazinoul militar, 1788 (azi Casa Armatei)	1
36 B 024	Str. Lorena nr. 18	Turn de apă 1912 – 1914	29
36 B 025	Str. Mărășești nr. 5	Spital 1744 – 1757, sec. XIX (azi Spitalul clinic nr. 2)	1
36 B 026	Str. Mărășești nr. 6	Sinagoga din Cetate, 1863 – 1865, arh. Ignaz Schumann	1
36 B 027	Str. Grisellini nr. 2 (Palanca )	Casă, sec XVIII	1
36 B 028	Str. Paul Chinezu nr. 1 (Pavel Chinezul)	Casă, sec XVIII	1
36 B 029	Str. Paul Chinezu nr. 4 (Pavel Chinezul)	Casă, sec XVIII	1
36 B 030	Str. Evlia Celebi nr. 2 (Păltiniș)	Casă turcească, sec XVIII	46
36 B 031	Str. Ianoș Bolyai nr. 4 (Pietrosu)	Biserica Romană – Catolică Sf. Ecaterina, 1752 – 1755, Arh. Johann Lechner	1
36 B 032 K 159	B-dul Regele Ferdinand nr. 1 (Politehnicii)	Catedrala Sf. Trei Ierarhi, 1936 – 1946, arh. I. Traianescu, constructor Tiberiu Eremie, pictată de Atanasie Demian	1
36 B 033	Str. Gh. Pop de Băsești nr. 2	Fabrica de tutun, 1846	3
36 B 034	Str. Episcop Augustin Pacha nr. 4 (Rodnei )	Palatul Episcopal Romano – Catolic, 1743 - 1752	1
36 B 035	P-ța Ionel I.C. Brătianu (Russel) nr. 1	Casa cu axa de fier, sec. XVIII	1
36 B 036	P-ța Ionel I.C. Brătianu (Russel) nr. 2	Casă, sec. XVIII (proprietar Parohia evanghelică)	1

36 B 037	Str. Ștefan cel Mare nr. 28	Fabrica de Bere: hala de îmbuteliat, magazie, pivnița, Mijlocul sec. XVIII, 1890 refacere	40
36 B 038	Splaiul Nicolae Titulescu nr. 5	Corpul Administrativ al Fabricii de pălării, înc. sec. XX	3
36 B 039	P-ța Traian nr. 1	Biserica Sârbească Sf. Gheorghe 1745 – 1755	41
36 B 040	P-ța Traian nr. 7	Casă sec. XVIII	41
36 B 041	Str. Ungureanu nr. 1	Clastrul Mănăstirii Franciscanilor, 1733 – 1736 (azi sediul Școlii Populare de Artă)	1
36 B 042	Str. Ungureanu nr. 12	Biserica Ortodoxă Sârbă, 1744 – 1784, 1791 – 1792 refaceri, iconostas pictat de C-tin Daniel	1
36 B 043	P-ța Unirii nr. 1	Prefectura Veche, 1754, 1774, 1885, arh. J. Klein (azi muzeu de artă)	1
36 B 044	P-ța Unirii nr. 10	Casă, sec. XVIII	1
36 B 045 K 158	P-ța Unirii nr. 12	Domul romano – catolic, 1736 – 1774, atribuit lui J. E. Fisher von Erlach – fiul sau lui J.J. Schelblauer	1
36 B 046	B-dul C. D. Loga nr. 1 (Victoriei )	Școala superioară de Comerț, 1914 (azi primărie)	1
36 B 047	B-dul C. D. Loga nr. 7 (Victoriei )	Biserica de lemn Sf. Dimitrie, 1774, strămutată din satul Hodoș	1
36 B 048	B-dul C. D. Loga nr. 37 (Victoriei)	Liceul C.D. Loga, 1902 – 1903, Arh. Ignac Alpar (azi Liceul de matematică – fizică)	1
36 B 049	B-dul C. D. Loga nr. 44 (Victoriei )	Vilă, 1911 – 1912, arh. Josef Kremer	1
36 B 050	B-dul C. D. Loga nr. 45 (Victoriei )	Liceul Eftimie Murgu, 1903 – 1904, arh. Lipot Baumhorn (azi Liceu pedagogic)	1
36 B 051	P-ța Mitropolit Alex. Sterca – Suluțiu nr. 1 (Vârful cu Dor)	Biserica greco – catolică Nașterea Maicii Domnului, 1763	40
36 B 052	Str. Sf. Ion nr. 3 (1 Mai )	Spitalul 1748 – 1753 și Biserica Mizericordienilor, 1735 – 1737; 1851 refaceri	1
36 B 053	B-dul 16 Decembrie 1989 nr. 50 (6 Martie )	Cazarma pompierilor din Iosefin, începutul sec. XX (azi cazarmă de pompieri)	49
36 B 054	Str. A. Endre ( 7 Noiembrie )	Pod metalic, 1871 (adus pe actualul amplasament în 1914)	3
36 B 055	Str. Dragalina nr. 13 ( 13 Decembrie )	Biserica romano – catolică Iosefin, 1774	49
36 B 056	Rezervația de arhitectură și tehnică populară “Pădurea verde”	Biserica de lemn Sf. Arhangheli, 2/2 sec. XVIII, strămutată din satul Topla	31
36 B 057	Pe canalul Bega	Centrala hidroelectrică, 1907 – 1910, arh. Laszlo Szekely	32,35

#### D. Monumente și ansambluri de artă plastică și cu valoare memorială

Indicat iv	Adres?	Denumire	U.T.R.
36 D 001	B-dul Victor Babeș nr. 16	Bustul lui Victor Babeș, sculptor Romul Ladea	46

36 D 002	Str. Cosminului nr. 13 Cimitirul Elisabetin	Mormântul lui Ioachim Miloia	45
36 D 003	Str. Cosminului nr. 13 Cimitirul Elisabetin	Mormântul medicului Paul Vasilici, 1881	45
36 D 004	Str. Cosminului nr. 13 Cimitirul Elisabetin	Mormântul pictorului Ioan Zaicu	45
36 D 005	B-dul Victor Babeș, (Eroilor) în fața Spitalului nr. 2	Monumentul Dr. A. Cădea, sculptor Romul Ladea	46
36 D 006	Str. Ghiroda nr. 12	Obelisc C-mormânt al celor căzuți la 1848	33
36 D 007	P-ța Regina Maria (Horațiu)	Monumentul lui Anton Sailer, sculptor N. Lighetti	1
36 D 008	P-ța Iancu de Hunedoara (Huniade)	Monumentul lui Emanoil Ungureanu, Sculptor Gh. Groza	1
36 D 009	P-ța Libertății	Statuia Sf. Maria și Sf. Ioan Nepomuk, 1756, Sculptor Blim și Wasserburger	1
36 D 010	Calea Lipovei, Cimitirul eroilor	Monumentul militar austriac dedicat evenimentelor de la 1848 – 1849, 1851	23
36 D 011	B-dul Mihai Viteazul, în curtea Institutului politehnic	Monumentul lui Traian Lalescu, sculptor Cornel Medrea	42
36 D 012	P-ța Unirii	Monumentul Sf. Treime, 1740	1
36 D 013	B-dul Revoluției ( 23 August )	Monumentul lui Eftimie Murgu, sculptor Artur Vetro	1
36 D 014	B-dul Dragalina nr. 13 ( 13 Decembrie)	Statuia Sf. Ioan Nepomuk, 1722	49
36 D 015	Piața Victoriei ( 30 Decembrie )	Monumentul lupoaica, 1926	1
36 D 016	Parcul central	Monumentul lui Vicentiu Babeș, 1934 sculptor Aurel Pop	2
36 D 017	Parcul central	Bustul lui Barbu Ștefănescu Delavrancea, sculptor Cornel Medrea	2
36 D 018	Parcul cinematografului Capitol	Bustul lui Mihai Eminescu, sculptor Oscar Han	1
36 D 019	Parcul Clinicilor Noi	Bustul lui Eremia Grigorescu, sculptor Oscar Späthe	1

#### E. Zone istorice urbane și rurale

Indicat iv	Denumire	U.T.R.
36 E 001 (g 18)	Cetatea Timișoara, forma actuală 1723 – 1730, tip Vauban (fragmente din fortificație bine păstrate pe Calea Aradului și str. Brediceanu și Popa Șapcă nr. 4): P-ța Victoriei (Operei) - P-ța Iancu de Hunedoara (Huniade) – Str. Carol Telbisz (Bocșa) – P-ța Ion C. Brătianu (Russel) – str. Dima – str. Oituz - str. Sf. Ion (1 Mai)	1
36 E 002	Zona cuprinsă între str. Timocului – str. Dacilor (ambele fronturi) – str. Ștefan cel Mare (ambele fronturi) – str. Școlii – str. Comănești – P-ța Mitropolit Alex. Sterca – Suluțiu (Vârful cu Dor) – P-ța Aurel Vlaicu – str. Th. Neculuță – str. C. Negruzzi – str. P. Ispirescu	41
36 E 003	Zona cuprinsă între Podul Neptun – str. Galați – str. D. Lintia – str. 3 August 1919 (12 Aprilie) (nr. 1 - 33) – str. Mircești (până la intersecția cu str. Abrud) – P-ța Romanilor – str. Coloniei	41
36 E 004	Zona cuprinsă între str. T. Vladimirescu – str. Dragalina( 13 Decembrie) – str. 16 Decembrie 1989 (6 Martie)– str. Odobescu – str. Romulus – str. Gh. Doja – str. Brașov	48,49
36 E 005	Zona str. Memorandului (nr. 1 - 114) – P-ța Hunedoara	45,46
36 E 006	Zona cuprinsă între P-ța Huniade – str. Săvinești – B-dul C.D. Loga (Victoriei) – str. Asănești	1

36 E 007	Ansamblul liceului piarist: P-ța Regina Maria (Horațiu) – B-dul Regele Ferdinand (Politehnicii) – str. Piatra Craiului	1
36 E 008	Cămine muncitorești interbelice: B-dul T. Ionescu (Sălăjan) – str. Baader – str. Înfrățirii	28
36 E 009	Str. Virtuții (nr. 4) – str. M Kogălniceanu (nr. 19, 21)	29
36 E 010	Intersecția B- dul Tinereții cu str. Văcărescu	49
36 E 011	Intersecția B- dul Tinereții cu str. I. Maniu (Reșița)	49
36 E 012	Str. 1 Decembrie (nr. 2 –10) și str. Feldioara (nr. 2 – 6)	46
36 E 013	Str. Dr. Gabor Liviu (7 Aprilie) (nr. 1, 4) și str. Paris (nr.1)	1
36 E 014	P-ța Badea Cârțan (frontul vestic)	29
36 E 015	Str. Gh. Doja (de la P-ța Bălcescu la str. Șoimoș)	46
36 E 016	Ansamblul Facultății de Mecanică (facultate, cămin, cantină) înc. sec. XX, arh. Duiliu Marcu	42
36 E 017	Mihai Viteazu (nr. 3, 26, 28)	46
36 E 018	Str. Pestalozzi (nr. 14 – 16)	42
36 E 019	Str. Anton Sailer (nr. 1 – 11)	3
36 E 020	Str. N. Titulescu (de la parcul Central la str. A. Mureșanu)	3
36 E 021	B-dul Revoluției (23 August) și P-ța Eftimie Murgu (nr. 1 – 7, 15 – 17, Poșta, Banca Națională, Inst. De medicină, 2 cămine studențești)	1
36 E 022	Ansamblul interbelic “Corso” Piața Victoriei (B-dul 30 Decembrie)	1
36 E 023	Rezervația de arhitectură și tehnică populară	31

## 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

**5.1.** Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, , căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art.11 din R.G.U. Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de CONDIȚIILE DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR, prezentate în ANEXĂ (cap.V).

Zonele de servitute și de protecție ale CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERE , vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanța 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.

Zonele de protecție ale drumurilor în afara localității sunt stabilite în funcție de categorie astfel:

- autostrăzi și drumuri exprese 50 m din ax
- drumuri naționale 22 m din ax
- drumuri județene 20 m din ax
- drumuri comunale 18 m din ax.



Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26m pentru drumurile naționale, 24m pentru drumurile județene, și 20m pentru drumurile comunale.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în cazul drumurilor se emite în temeiul ORD. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de locuire se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

Clasificarea străzilor existente și propuse din intravilanul municipiului TIMIȘOARA sunt prezentate în tabelul centralizator din P.U.G. și planșa 3/2 "CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT".

Amplasarea față de CĂILE NAVIGABILE – canalul Bega se va face respectând condițiile prevăzute în art. 8 din R.G.U. .

Construcțiile destinate altor funcțiuni decât cele aferente căilor navigabile se vor amplasa în afara zonei fluviale, respectiv la o distanță de minimum 20,0 m față de aceasta. Zona fluvială este fâșia de teren situată în lungul țărmului pe o lățime de 20,0 m. Construcțiile destinate altor funcțiuni nu pot fi amplasate în incintele portuare.

Zona de protecție a INFRASTRUCTURII FERROVIARE va respecta prevederile art. 20 din R.G.U. Delimitarea cadastrală a infrastructurii feroviare este în sarcina Ministerului Transporturilor.

- 5.2.** Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din R.G.U. (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale; dezvoltarea și extinderea alimentării cu apă și canalizare; instituții publice și sociale necesare ; zonele de protecție sanitară a surselor, rețelelor, a stației de epurare).

Lucrările de utilitate publică s-au prevăzut în pl. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ din P.U.G. Sunt indicate zonele în care urmează să se amplaseze obiectivele propuse. Parcelele ce vor fi ocupate de obiective și asupra cărora se instituie servituți de utilitate publică cu suprafețele necesare sau disponibile se vor stabili prin Planuri Urbanistice Zonale sau de detaliu , sau Studii de specialitate.

- 5.3.** Asigurarea echipării edilitare, s-a realizat conform planșelor. Alimentarea cu apă și canalizare; pl. Alimentarea cu energie electrică, telefonie; pl. Alimentare cu căldură, Alimentare cu gaze naturale din cadrul P.U.G. – ului.

În vederea asigurării echipării tehnico edilitare , autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile art. 29 din R.G.U.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- 6.1.** Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.17 din RGU – anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

- 6.2.** Condițiile de amplasare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile art.18-RGU corelat cu prevederile HG 36/19996 – administrarea drumurilor publice; ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.
- 6.3.** Amplasarea față de căile navigabile existente se autorizează în condițiile respectării art. 19 – R.G.U. corelat cu Legea nr. 17/1990 privind regimul juridic al apelor; Legea apelor nr. 107/1995; Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului; O.G.R. nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor; Ordinul nr. 34/N/M/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN. MI și SRI.  
De-a lungul căii navigabile- canalul Bega, digurilor și prizelor precum și celorlalte lucrări hidrotehnice se instituie zona de protecție conform Legii Apelor nr. 107/1996.

### **Amplasarea față de aliniament, ieșiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame**

- 6.4.** Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.  
Amplasarea față de aliniament se face respectând art. 23 –RGU.  
Retragerea construcțiilor față de aliniamentul stradal se poate face până la maximum 6m, numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- 6.5.** Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri.  
Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierele prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri  
Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat.  
În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru părțile de construcție prevăzute la articolele următoare.
- 6.6.** Tălpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune.  
Soclrurile clădirilor, vor fi așezate pe alinierele prevăzute de Regulament și planul de aliniere fără nici o depășire.
- 6.7.** Luminatoarele din sticlă amenajate în trotuarele clădirilor publice și la nivelul acestora, pot fi admise până la 0,60 m (1/3 trotuar) lățime cu autorizația Primăriei.  
Primăria va percepe taxe convenite așezării luminatoarelor pe trotuar în fiecare an, pentru folosirea terenului public, oricând ar fi fost ele înființate.  
Guri de introducere a materialelor în subsol sau pivniță, pot fi admise în aceleași condiții.  
(Primăria va putea îndepărta oricând aceste construcții situate pe terenuri publice, fără despăgubiri și în contul proprietarului, restabilind starea anterioară.)
- 6.8.** Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra cu limita aliniamentului stradal propus.  
Se exceptează cazul când acestea nu reduc din gabaritul trotuarului.  
Prin derogare de la aliniamentul precedent se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max.30 cm.

- 6.9.** Curțile de lumină (curți engleze) vor respecta condițiile articolului precedent.
- 6.10.** Este interzis ca ușile spațiilor situate la parterul clădirilor să reducă gabaritul trotuarului prin deschiderea în exterior.
- 6.11.** Ciubucurile treptelor exterioare, ancadramentele de uși și ferestre, pilaștrii, panouri, elemente decorative, burlane, etc. pot depăși alinierea cu maximum 0,15 m.  
Elementele orizontale, brâuri și cornișe de ferestre etc. pot depăși alinierea cu maximum 0,15 m, cu condiția ca ele să fie așezate la minim 2,50 m înălțime deasupra nivelului definitiv al trotuarului.
- 6.12.** Balcoanele sunt admise numai la construcțiile cu etaj. Ele vor fi așezate la o înălțime de cel puțin 4,0 m pentru clădirile situate pe alinierea străzii și pentru clădirile retrase din aliniere. Această înălțime se socotește de la nivelul definitiv al trotuarului sau a terenului de sub balcon.  
Se aprobă construirea de terase la parterul blocurilor de locuințe în condițiile respectării formei, gabaritului, finisajelor balcoanelor de la etaj. Se recomandă amplasarea și realizarea balcoanelor de la parter în limitele conturului proiecției în plan a balconului de la etaj.
- 6.13.** Terasese sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor.  
Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi. Terasese vor fi socotite drept construcții și vor intra deci în calculul suprafeței clădite. Partea din terasă acoperită, situată deasupra clădirii la fel intră în calculul suprafeței construite.  
Terasese situate pe terenul grădinilor de fațadă, sunt tolerate înspre stradă. Ele nu pot depăși cu mai mult de 2,0 m alinierea clădirilor și pot fi desființate de Primărie, în caz de lărgirea străzii prin suprimarea grădinilor de fațadă.
- 6.14.** Scările exterioare sunt supuse aceluiași reguli ca și terasese.
- 6.15.** Umbrarele din pânză pentru magazine, vor fi executate în mod estetic și nu se vor putea extinde peste lățimea trotuarului având nivelul inferior la maximum 2,50 m deasupra trotuarului.  
Umbrarele nu pot fi fixate de trotuar sau carosabil.
- 6.16.** Cornișele pot ieși din alinierea străzii, cu maximum 1/10 din lățimea străzii, fără a depăși 1,20 m sau 2/3 din lățimea trotuarului.
- 6.17.** Firmele construite transversal pe aliniament, sunt supuse condițiilor stabilite pentru cornișe. Grosimea lor când sunt poziționate paralel cu fațada, nu poate să fie mai mare de 0,25 m. Firmele poziționate transversal pe fațada clădirilor din zona centrală, de pe arterele principale, străzi pietonale, cât și cele din străzile perpendiculare pe acestea până la prima intersecție cu celelalte străzi, vor fi construite transparente și de regulă luminate pe timpul nopții.  
Primăria va putea percepe taxe speciale pentru firmele ieșite din alinierea străzilor oricând ar fi fost montate aceste firme.

- 6.18.** Primăria va putea îndepărta oricând reclamele sau firmele de orice fel, situate pe terenurile publice, când va găsi necesar, fără despăgubire, restabilind starea anterioară, în contul proprietarului.
- 6.19.** Firmele vor fi așezate la o înălțime liberă minimă de 2,50 m deasupra nivelului definitiv al trotuarului și vor fi retrase de la limita de proprietate vecină cu minimum 2,0 m.
- 6.20.** Motivele de decorații ale acoperișului, lucarnele, reclamele așezate pe acoperiș, etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu cel al părții superioare al clădirii, situat la 1,50 m departare de părțile superioare.
- 6.21.** Reclamele așezate pe coamele acoperișului pot fi autorizate după caz, după aprecierea situației locului, stabilindu-se condițiile.  
Lungimea totală a acestora nu va trece de 1/3 din lungimea fațadei situate la stradă.
- 6.22.** Firmele construite transversal pot ieși din alinierea străzilor cu maximum 1/10 din lățimea străzii, fără a depăși 2/3 din trotuar.
- 6.23.** Firmele pot fi luminoase, de regulă în zonele centrale și pe arterele principale de circulație.
- 6.24.** Firmele care ar acoperi perspective de circulație sau puncte de vedere deosebite pot fi interzise complet.
- 6.25.** În zonele de rezervație de arhitectură sau în perimetrul de influență al monumentelor, proiectul de construcție al firmelor trebuie să aibă avizul Comisiei Zonale a Monumentelor, Ansamblurilor și Siturilor Istorice.
- 6.26.** Soclurile clădirilor vor fi așezate pe imobilul proprietarului, fără nici o depășire, din linia de aliniere a străzii. Ușile orizontale sunt strict interzise în trotuare.  
Grilaje pentru ferestre nu pot ieși mai mult de 0,15 m spre trotuar.
- 6.27.** Vitrinele pentru magazine, cu ieșire deasupra trotuarului, se admit numai la trotuare care depășesc lățimea de 1,80 m. Ele nu pot avea o ieșire mai mare de 0,15 m afară din alinierea străzii și nu pot avea o lățime mai mare decât înălțimea planșeului magazinului.
- 6.28.** În zona centrală precum și în zonele de rezervații de arhitectură sunt interzise gratiile exterioare la vitrine.
- 6.29.** Amplasarea în interiorul parcelei se face respectând art. 24 –RGU.

#### **Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele**

- 6.30.** Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi:
- înșiruit
  - cuplat
  - izolat
- Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa la o distanță minimă de 1.90 m față de acestea.

## **7. Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii**

- 7.1.** Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasarea și autorizarea acestora.  
Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 25-RGU.
- 7.2.** Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.  
Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 26 –RGU.
- 7.3.** Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se va obține în prealabil avizele necesare. Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție al lucrării, termenul de refacere a îmbrăcăminții drumului.
- 7.4.** La dimensionarea străzilor noi se va ține seama de legislația în vigoare privind profilul stradal în funcție de categoria străzii. Străzi cu o lățime de 10,5m se acceptă în cazuri excepționale.
- 7.5.** Un teren pentru a fi construibil trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.
- 7.6.** Toate drumurile din oraș sunt publice , cu excepția drumurilor de incintă ale agenților economici.
- 7.7.** La drumurile ce se termină în fundătură, este necesară amenajarea acestora, în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserveșc zona , inclusiv a autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor
- 7.8.** Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.
- 7.9.** În zona centrală și cele de rezervație de arhitectură se va studia posibilitatea realizării pietonizării acestora. Când acest lucru nu este posibil tehnic se vor lua măsuri prin proiect de descurajare a traficului auto prin restricționări de viteză, interdicții de oprire sau staționare, prevederea unor borduri înălțate care să nu permită coborârea din autovehicule sau urcarea pe trotuar, sau prevederea unor borne decorative cu același scop , etc.
- 7.10 .** Autorizarea începerii lucrărilor se acordă numai după refacerea și recepționarea lucrărilor care se desființează. Pentru construirea în zonele protejate (monumente și situri istorice) se

va obține în mod obligatoriu avizul Comisiei Zonale Monumentelor Ansamblurilor și Siturilor Istorice

- 7.11.** În zonele parcelate cu construcții cuprinzând un număr mare de apartamente se vor respecta prevederile prezentului Regulament, precum și principiul inviolabilității proprietății parcelelor învecinate inclusiv prevederile Codului Civil.
- 7.12.** Când există condiții, prin proiect, se vor prevedea piste pentru biciclete. Se permite accesul bicicletelor și pe pietonale sau pe aleile parcurilor.
- 7.13.** La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecție a mediului privind poluarea fonică și chimică, efectuându-se studiile de impact necesare. În acest sens se vor lua măsuri de deviere a circulațiilor auto de tranzit și amplasării periferice a spațiilor de parcare, precum și completarea necesarului de spații verzi, adoptarea unor soluții de îmbrăcăminte elastice, etc.
- 7.14.** În cazul executării unor lucrări de refacere a îmbrăcăminților la partea carosabilă, cât și la trotuar sau pistă pentru biciclete, este interzisă folosirea altor materiale și colorit decât cele existente inițial. Schimbarea de material și culoare este permisă numai în cazul în care lucrările rutiere au ca obiect refacerea integrală a acestora, pe baza documentațiilor elaborate și avizate în acest sens.
- 7.15.** În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- 7.16.** În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor handicapate.

## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

- 8.1.** Prevederile Regulamentului General de Urbanism, elaborat în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții creșterea confortului urban în localitate.  
Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 R.G.U., consultat cu celelalte art. R.G.U., conform căruia se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.
- 8.2.** Extinderea de rețele sau mărire de capacitate a rețelilor publice, se face conform prevederilor art. 28 R.G.U. corelate cu celelalte articole ale R.G.U.
- 8.3.** Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.  
Art. 29 R.G.U. impune condițiile proprietății publice asupra rețelilor edilitare ce se vor corela cu prevederile următoarelor articole ale R.G.U.: art.4; art. 13; art.16; art. 18-21; art.23; art.25; art. 26; art.27; art. 28; art. 30.
- 8.4.** Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact, pentru zonă pozarea supratărană a rețelelor de echipare a clădirilor.

- 8.5.** Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.
- 8.6.** Prin proiect, se va acorda o atenție deosebită la pozarea instalațiilor atât la subsolurile funcționale cât și la podurile susceptibile de a fi mansardate, soluția adaptată urmând să permită o amenajare ulterioară a acestor spații.
- 8.7.** Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele protejate și rezervații de arhitectură, se vor face numai cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor.
- 8.8.** Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o pretind.
- 8.9.** Bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.  
În cazul absenței rețelei de canalizare a apelor uzate, este obligatorie realizarea unei fose septice vidanjabile, cu avizul Inspecției Sanitare de Stat. Fosa septică poate fi realizată cu condiția să aibă asigurat un acces auto din stradă.
- 8.10.** Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.
- 8.11.** Instalațiile de alimentare cu energie electrică și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.  
Acelea vor trebui să permită de regulă racordul subteran.
- 8.12.** Instalația de telefonie va respecta prevederile de articolul precedent.
- 8.13.** Toate rețelele de termoficare vor fi realizate în subteran.  
Centralele și puntele termice vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu.  
Rezervoarele de combustibili vor fi realizate cu respectarea normelor P.S.I.
- 8.14.** Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la aceste se vor realiza subteran.  
Firidele de bransament vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii asupra aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.
- 8.15.** Captările de apă din straturile de apă subterană se vor face la o adâncime minimă de 60m.
- 8.16.** Autorizațiile de construire pentru unitățile de producție se vor acorda după obținerea avizului de gospodărie a apelor.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

### **Parcelări**

- 9.1.** În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.  
Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 30 R.G.U. Zonele rezervate pentru parcelare în vederea construirii de locuințe sunt puse în evidență în cadrul planșei de Reglementări urbanistice – zonificare.
- 9.2.** Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Prin parcelă se înțelege orice suprafață de teren, constituind o singură proprietate publică sau privată.  
Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- 9.3.** Proprietarii terenurilor pe a căror suprafață se pot clădi două sau mai multe construcții de orice natură, au dreptul să le parceleze.  
Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în legislația în vigoare, dispozițiilor Planului Urbanistic General și ale prezentului Regulament.
- 9.4.** Primăria poate să autorizeze parcelările de către deținătorii de terenuri la solicitarea acestora, în baza documentațiilor de urbanism (PUZ sau PUD) elaborate și aprobate, stabilind termenul de valabilitate al avizului.
- 9.5.** Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:
- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse
  - se respectă dimensiunile minime ale parcelei specificate în prezentul Regulament
  - fiecare parcelă să aibă legătură cu străzi sau piețe publice
  - se respectă prevederile PUG
- 9.6.** Documentațiile de urbanism (PUD sau PUZ) privind parcelarea terenurilor pot fi aprobate de Primărie numai dacă sunt respectate toate condițiile menționate.
- 9.7.** În funcție de formele de proprietate ale terenurilor parcelate se pot vinde, concesiona sau oferi spre schimb.  
Se pot întâlni următoarele situații:
- a. concesionarea de teren unui promotor pe durata executării lucrărilor de echipare și a realizării clădirilor, apoi vânzarea terenului și a clădirilor sau vânzarea clădirilor și concesionarea terenului pe durata existenței acestora
  - b. concesionarea de teren unui promotor pe durata executării lucrărilor de echipare și oferirea spre licitare a terenului echipat pentru construire, vânzare sau concesionare a terenului și construcției
  - c. Primăria sau alt proprietar promotor pentru lucrările de echipare și licitarea construirii clădirilor
  - d. Primăria promotor pentru toate lucrările
  - e. Vânzarea de teren promotorului în vederea executării lucrărilor de echipare, preluarea prin cumpărare de un nou promotor a terenului echipat și construirea clădirilor după care urmează vânzarea terenului și clădirii



- f. Schimbul - punerea la dispoziție de teren unui promotor și păstrarea dreptului de proprietate asupra unui procent din suprafața de teren echipată și construită
- 9.8.** În situațiile enunțate în articolul precedent, proprietarii terenului supus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, piețe, alei, fundături și parcuri.  
La parcelările unor terenuri cu suprafața mai mare de 10.000 mp, pe lângă terenul necesar deschiderii de străzi, piețe, alei, fundături și parcuri este obligatorie rezervarea unei suprafețe de teren de 5 % în scopuri de utilitate publică (școală, biserică, terenuri de sport, etc) potrivit zonificării funcționale din PUG, cât și din PUZ aprobat.
- 9.9.** Pentru a putea fi construit orice teren va fi în prealabil echipat.  
Proprietarul va fi obligat să execute toate lucrările edilitare necesare, pentru amenajarea străzilor înființate (apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc), lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.  
Costul lucrărilor edilitare precum și racordurile necesare la rețelele publice, cade exclusiv în sarcina proprietarului, care parcelează indiferent de distanța de racordare.
- 9.10.** Suprafețele neconstruibile dintr-un teren sunt cele destinate pentru scopul de utilitate publică.  
Pe terenurile care ies din alinierea prevăzută în planul de aliniere aprobat de Consiliul Local, nu se va putea construi, decât pe porțiunea până la limita alinierii, cu retragerile stabilite în prezentul Regulament.
- 9.11.** Dimensiunile minime ale parcelelor înființate pentru construcția de clădiri vor fi cele stabilite prin prezentul Regulament, la prescripțiile specifice zonelor funcționale și UTR. Dimensiunile nu vor fi mai mici decât cele prevăzute în R.G.U..
- 9.12.** O parcelă construită poate fi subdivizată în două sau mai multe parcele dacă parcelele nou înființate respectă condițiile de mai sus, iar parcela construită rămasă după divizare se încadrează în prescripțiile specifice UTR - ului existent, privind respectarea POT, CUT, și limite separative.
- 9.13.** În cazul în care a fost autorizată parcelarea prin aprobarea documentației de urbanism (PUD sau PUZ), proprietarul este obligat să respecte și să asigure executarea lucrărilor prevăzute.  
Pentru începerea oricăror lucrări este necesară obținerea autorizației de construcție în baza documentației .  
Construcția clădirilor poate începe numai după executarea lucrărilor aprobate de echipare a terenului.

### **Înălțimea construcțiilor**

- 9.14.** Stabilirea înălțimii construcțiilor se face pe baza analizei situațiilor distincte în corelare cu ceilalți parametrii care definesc condițiile de constructibilitate a terenurilor pe care se vor amplasa și anume:
- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
  - respectarea regulilor de compoziție arhitectural urbanistică a zonei;
  - asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor dominante a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor art. 31 R.G.U.

## **Aspectul exterior**

**9.15.** Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 R.G.U. aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice zonelor și subzonelor funcționale, cuprinse în prezentul regulament.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje, spații verzi și împrejurimi.**

### **Parcaje, garaje.**

**10.1.** Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Autorizarea executării construcțiilor se emite în conformitate cu prevederile art. 33 R.G.U. și anexa nr. 2 R.L.U.

**10.2.** Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, cadrul geografic în care este amplasată.

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile art. 34 R.G.U. și anexa nr.6 R.G.U.

**10.3.** La toate tipurile de construcții sau transformări de funcțiuni va trebui să se realizeze suprafețele necesare de staționări (parcaje), caracteristice fiecărei funcțiuni. La determinarea numărului locurilor de parcare se vor respecta normele locale din anexă.

**10.4.** Autorizația de construire poate fi refuzată în cazul imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă pe parcela ce urmează a fi construită.

În mod excepțional se acceptă autorizarea amenajării parcajelor care lipsesc, pe un alt teren, cu acceptul proprietarului acestuia, teren situat la cel mult 100 m de primul.

**10.5.** Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

**10.6.** Parcajele ce se vor crea în spațiile verzi de aliniament, între stradă și trotuar, se vor executa obligatoriu din dale pe pat de balast. Se recomandă dalele înierbate.

**10.7.** Este interzisă staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete sau spațiilor verzi de aliniament.

**10.8.** Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

- 10.9.** Parcajele și garajele nu vor fi amplasate la distanțe mai mici de 25,0 m, de intersecțiile dintre arterele principale, școli, spitale, grădinițe de copii sau alte locuri în care autovehiculele pot perturba liniștea, stânjeni circulația și provoca accidente.
- 10.10.** Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul de pe arterele cu care se intersectează. Pe cât posibil intrările vor fi asigurate din străzile laterale, cu trafic redus. În zonele aglomerate ( zone industriale, etc.) parking-urile și garajele colective vor avea obligatoriu 2 accese, unde este posibil, din străzi diferite.
- 10.11.** Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.
- 10.12.** Pe teritoriul municipiului în zonele cu densități mari de construcție sau locuințe colective se vor construi garaje colective supraterane pe mai multe nivele îngropate sau semiîngropate, cu acoperiș încurbat sau amenajat pentru sport și recreere. În situații de excepție se admit și garaje individuale, izolate sau înșiruite.
- 10.13.** În toate cazurile în care se aduc modificări ale regimului de conviețuire din zonă, prin proiect se va rezolva continuitatea tuturor activităților vieții locatarilor cvartalului în cauză (spații verzi amenajate, locuri de odihnă, joacă și sport, depozitarea gunoierului menajer, etc).  
Documentațiile incomplete sau nesatisfăcătoare vor fi respinse la neautorizare.
- 10.14.** Pentru construirea de locuințe individuale sunt necesare cel puțin două locuri de staționare în interiorul parcelei, fiind asigurat cel puțin un loc în garaj. Pentru locuințele colective este necesar un loc de staționare/locuință.
- 10.15.** Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă numai în cazul în care acestea sunt înglobate sau alipite construcției principale. Garajele izolate vor fi retrase față de aliniament cu minimum 3,0 m.
- 10.16.** De regulă lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.
- 10.17.** Plantațiile rutiere se execută pe bază de documentație tehnică de specialitate, care trebuie să cuprindă pe lângă proiectul drumului propriu zis și date biologice, dendrologice, pedoclimatice și de peisagistică, fiind obligatorie prevederea fondurilor necesare pentru aceste lucrări.
- 10.18.** Plantațiile la locurile de parcare se execută la o distanță de minim 1,50 m de la marginea exterioară a bordurii care încadrează locul de parcare, având în compoziție specii de arbori și arbuști, plante anuale și perene, precum și gazon.

**10.19.** La intrarea și ieșirea din locurile de parcare se plantează de regulă, arbori cu coroana de formă sferică, la distanță de minim 2,25 m de la marginea platformei drumului, cu condiția să nu împiedice vizibilitatea.

### **Spații verzi**

**10.20.** Arborii existenți vor fi păstrați la maximum.

Construcțiile trebuie să fie implantate în așa fel încât să respecte plantațiile valoroase existente.

**10.21,** Fiecare documentație depusă pentru autorizația de construire va fi însoțită de un plan de situație ce va indica plantația ce se intenționează să se desființeze pentru realizarea construcției și cea care se intenționează să se creeze.

Proiectele de construcții vor fi studiate în spiritul păstrării la maximum a plantației existente.

**10.22.** Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber în jurul construcției.

**10.23.** În cazul parcelărilor pentru locuințe ce depășesc o suprafață de 5000 mp, cel puțin 5% din această suprafață va fi rezervată pentru amenajarea cu spații verzi colective, plantate cu arbori cu tulpină înaltă.

**10.24.** În cazul în care se acceptă a fi amplasate pe domeniul public terase pentru alimentație publică cu caracter sezonier, în spațiile verzi de aliniament, între carosabil și trotuar, se vor adopta soluții ecologice de tipul podină din lemn, care să permită circulația liberă a aerului și apei în zona înierbată.

În vederea realizării acestor terase se interzice tăierea arborilor existenți cât și turnarea de platforme din beton în câmp continuu.

### **Împrejmuiri**

**10.25.** Toate proprietățile de pe cuprinsul municipiului vor fi împrejmuite, potrivit dispozițiilor prezentului Regulament, chiar dacă nu sunt construite.

Se pot excepta de la prevederile aliniatului precedent, terenurile unor dotări de interes public.

**10.26.** Împrejmuirea spre stradă se va poziționa pe linia de aliniere a străzii.

**10.27.** În zona centrală și de rezervație de arhitectură, împrejmuirea spre stradă va fi construită din zidărie, în stilul clădirilor existente.

În această zonă împrejmuirea poate fi construită și cu un grilaj de fier pe soclu zidit, cu stâlpi de fier, de zid de beton. În locul grilajului se admite și plasă de sârmă.

Proiectele pentru autorizație de construire vor cuprinde studiul împrejmuirii în relație cu cadrul arhitectural de care se leagă.

Autorizația de construire se va acorda cu condiția obținerii prealabile a avizului Comisiei Monumentelor la nivel teritorial, conform legislației în vigoare.

- 10.28.** Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.
- 10.29.** Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice este de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,40 m.  
Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 45 – 60 cm de la nivelul trotuarului ( terenului ) , iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă.  
În cazuri bine justificate , se acceptă garduri pline din zidărie, cu condiția de a continua arhitectura casei . În acest caz, proiectul pentru autorizația de construire va cuprinde studiul asupra modului de integrare al împrejmuirii într-un cadru arhitectural mai larg (existent sau proiectat ).
- 10.30.** Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație.

## **I. 11. Întreținerea construcțiilor**

- 11.1.** Toate clădirile împrejmuite și orice fel de construcții vor fi întreținute în stare corespunzătoare scopurilor existente.  
În această privință, față de Primărie este răspunzător proprietarul sau persoana însărcinată cu administrarea imobilului.  
În consecință, dacă o construcție ar ajunge într-o stare ce ar primejdi viața sau siguranța publică ce n-ar mai corespunde scopului, pentru care a fost înființată, proprietarul sau mandatarul lui vor lua imediat măsurile necesare, pentru a executa reconstrucțiile sau reparațiile necesare cerând în prealabil autorizație de construire.
- 11.2.** Primăria va putea invita pe proprietarul imobilului, să-și repare , tencuiască din nou sau să-și aducă în stare ireproșabilă construcțiile sau împrejmuirile neglijate.  
Primăria, în baza serviciului tehnic, va acorda un termen pentru executarea lucrărilor după importanța lor, termen care va fi adus la cunoștința celor în cauză odată cu publicarea și înștiințarea.
- 11.3.** Primăria, în baza serviciului tehnic, după importanța lor, termen care va fi adus la cunoștința celor în cauză odată cu publicarea și înștiințarea.  
Pentru neexecutarea lucrărilor prevăzute, proprietarul va suporta prevederile legislației în vigoare și ale prezentului regulament.
- 11.4.** Primăria va putea impune ca părțile de construcție sau împrejmuiri, care se află într-o stare încât nu mai pot fi reparate și menținerea lor amenință viața sau siguranța publică, evacuate și demolate.

## **12. Executarea lucrărilor de construcții**

- 12.1.** Constructorul sau proprietarul nu au voie să înceapă o lucrare de construcție sau demolare fără autorizația prealabilă de demolare din partea Primăriei, în caz contrar urmând să suporte prevederile legilor în vigoare și a prezentului Regulament.
- 12.2.** Determinarea teritoriului din suprafața unei străzi, fundătură, piață, au parc, de care proprietarul are neapărată nevoie, pentru construirea de schele sau depozitare de materiale, pentru construire, cade în competența serviciului tehnic.  
Ocuparea unei suprafețe mai mare decât cea stabilită potrivit aliniatului precedent, este interzisă sub sancțiunea sistării lucrărilor.

Serviciul tehnic va desemna terenul necesar pentru așezarea schelelor și depunerea materialelor, în principiu numai în fața proprietății pe care se va construi.

- 12.3.** Executarea construcției se va efectua astfel ca sub durata de construire, să se aibă o deosebită grijă de a nu periclita viața și integritatea corporală a publicului și a muncitorilor sau de a nu se pune în pericol stabilitatea și siguranța clădirilor învecinate.
- 12.4.** Schelele pentru construire vor fi așezate deasupra trotuarelor în așa fel, ca circulația să fie asigurată sub ele.  
Din acest motiv, pardoseala schelelor va fi așezată minim la 2,50 m înălțime deasupra trotuarului și va fi confecționată din două rânduri de scânduri, spre a evita astfel scurgerea materialelor de construcție și a prafului de trotuar.  
Schelele vor fi prevăzute la partea lor exterioară cu un parapet și o protecție corespunzătoare cerințelor siguranței publice.
- 12.5.** Antreprenorul însărcinat cu repararea fațadelor, va fi responsabil și pentru consolidarea ornamentațiilor, izolatoarelor de conducte, a firmelor și a oricăror alte obiecte ce sunt fixate pe fațadă.
- 12.6.** Responsabilitatea pentru pagubele pricinuite lucrărilor edilitare, aflate pe terenurile publice, sau particulare, ca monumente publice, fântâni, copaci, plantațiuni, lămpi, repere, cabluri electrice sau telefon, pavajele trotuarelor și carosabilelor, poduri, etc, cade în sarcina antreprenorului, proprietarilor sau mandatarilor, încasându-se cheltuielile pe cale administrativă. Responsabilitatea pentru lucrările edilitare greșit executate, care produc degradări, deteriorări, avarii sau prăbușiri în cazul monumentelor istorice învecinate, cade în sarcina constructorului în cazul în care lucrările executate nu sunt executate conform proiectului avizat.
- 12.7.** În cazul când executarea lucrărilor ar necesita desființarea sau devierea unor obiecte edilitare, chiar și pe un timp provizoriu, antreprenorul lucrărilor va interveni la serviciul tehnic, care va dispune în consecință în contul proprietarului executarea acestor lucrări, pe baza autorizației prealabile a acestor lucrări.
- 12.8.** Antreprenorul este răspunzător, solidar cu proprietarul pentru toate pagubele lucrărilor edilitare din vina lor, cu excepția uzajului normal, din care motiv este obligat a depune o garanție în numerar la casieria Primăriei pentru refacerea tuturor stricăciunilor, garanție ce va fi fixată de Primărie.
- 12.9.** Orice lucrare de construire se va executa fără a se folosi terenul și clădirea vecinului, antreprenorul neputându-se întinde decât numai până la limita trotuarului.
- 12.10.** Proprietarul vecin poate accepta ca eventualele schele necesare să fie instalate și pe terenul său, în caz, când lucrările n-ar fi executate decât folosindu-se terenul vecinului.
- 12.11.** Stricăciunile cauzate proprietății vecinului, vor fi reparate de către antreprenor sau proprietarul lucrărilor.

---

### **III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

---

#### **13. Zone și subzone funcționale**

**13.1** Zonele funcționale ale municipiului TIMIȘOARA s-au stabilit conform punct. 3.3 din R.L.U. sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI din P.U.G. și în planșele desenate la cap. V ce cuprinde unitățile teritoriale de referință.

**13.2.** În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei, în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 art. 3-5. Art. 7-11, art. 13-15.

Având în vedere art. 11, distanțele minime de protecție sanitară între o serie de unități care produc disconfort și unele activități din teritoriul orașului sunt:

- stația de epurare a apelor uzate 300 m
- cimitire 50 m
- rampe de gunoi 1000 m
- baze de utilaje ale întreprinderii de transport 50 m

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

**13.3.** Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. Ele sunt marcate în cadrul unităților teritoriale de referință anexate la piesele desenate..

**13.4.** Municipiul TIMIȘOARA care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele zone și subzone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată printr-o culoare atât în planșa de Reglementări cât și în planșele UTR – urilor anexate:





# LEGENDA

## ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

**C - ZONA CENTRALĂ**

**L - ZONA REZIDENTIALĂ**

Lc - Subzone si nuclee centrale  
inserate în rezidential

LMa - Subzona rezidentială cu clădiri  
P, P+1, P+2 existentă

LMb - Subzona rezidentială cu clădiri  
P, P+1, P+2 propusă

Lla - Subzona rezidentială cu clădiri  
cu mai mult de 3 niveluri existentă

LMm - Subzona rezidentială mixtă cu clădiri  
P, P+1, P+2 si dotari de cartier propusă

**IS - ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI  
SERVICII DE INTERES GENERAL**

ISa - Subzona de institutii publice si servicii  
de interes general existente

ISb - Subzona de institutii publice si servicii  
de interes general propuse

ISc - Subzona de institutii publice si servicii  
de interes general propuse prin reconversia  
funcțională a zonelor industriale existente

ISp - Subzona de institutii publice si servicii  
în spatiu plantat

**M - ZONA MIXTĂ**

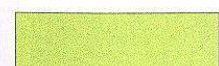
**I - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE**

Ia - Subzona unităților industriale existente

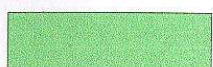
Ib - Subzona unităților industriale propuse

Idb - Subzonă depozite și prestări  
servicii propusă

**A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE**



## **P - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE**



Ppa - subzonă parcuri, grădini publice, scuaruri existente

Ppb - subzonă parcuri, grădini publice, scuaruri propuse

Psa - subzonă dotări de sport, agrement, recreere existente

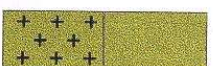
Psb - subzonă dotări de sport, agrement, recreere propuse

Pdb - subzonă pădure propusă ca pădure-parc

Pprb - subzonă plantatii de protectie propuse

Pmb - subzonă mixtă propusă: parcuri, sport, agrement

## **GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**



Gca - subzonă de gospodărie comunală existentă

GC - subzonă de gospodărie comunală propusă

## **TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE**



TEa - zona pentru echipare tehnico-edilitare existentă

TEb - zona pentru echipare tehnico-edilitare propusă

## **CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE**



CCra - subzona căi de comunicatie rutiere existente

CCrb - subzona căi de comunicatie rutiere propuse

CCfa - subzona căi de comunicatie feroviare si constructii aferente ce se mentin

CCfi - subzona căi de comunicatie feroviare si constructii aferente ce se converteste în subzonă institutii publice si servicii

CCn - subzona căi de comunicatie navale si port propuse

## **S - ZONĂ CU DESTINATIE SPECIALĂ**



## **TA - TERENURI AFLATE SUB APĂ**

---

## **IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

---

### **14. Conținutul Regulamentului**

**14.1.** Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- cap. 1 - generalități
- cap. 2 - utilizarea funcțională
- cap. 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

**14.2.** În cap. 1 - Generalități se detaliază :

- art. 1 – tipurile de subzone funcționale
- art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei
- art. 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

**14.3.** În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență :

- art. 4 – utilizări permise
- art. 5 – utilizări permise cu condiții
- art. 6 – interdicții temporare
- art. 7 – interdicții definitive (permanente).

**14.4.** În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

**3.1.** Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17 ... 24 din R.G.U. cu referire la :

- art. 8 – orientarea față de punctele cardinale
- art. 9 – amplasarea față de drumurile publice
- art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
- art. 11 – amplasarea față de C.F.
- art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- art. 13 – amplasarea față de aliniament
- art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

**3.2.** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

- art. 16 – accese carosabile
- art. 17 – accese pietonale

**3.3.** Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

**3.4.** Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la :

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului

**3.5.** Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la :

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

#### **14.5. Abrevieri utilizate în cadrul regulamentului.**

Pentru simplificare s-au făcut următoarele abrevieri:

- **R.G.U.:** reprezintă **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM** aprobat cu H.G.R. nr. 525 din 27. iunie 1996, și publicat în M.O. nr.149/16.07.1996, completat cu GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI , DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM DE CĂTRE AONSILIILE LOCALE, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/18.11.1996
- **R.L.U. :** reprezintă **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA** , proiect nr. 34233/010/Kc.



## IV. 1. C – ZONA CENTRALĂ

### CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

---

Zona centrală cuprinde următoarele spații urbane:

- **U.T.R. nr. 1:** subzona centrală cu țesut urban constituit ce face parte din zona istorică protejată, cu funcțiuni complexe specifice ( instituții publice administrative, culturale, de învățământ superior, instituții financiar-bancare, reprezentanțe state străine, unități comerciale, servicii diversificate, locuire, parcuri, etc.).
- **Zona din U.T.R. nr. 2** situată la nord de canalul Bega, zonă cu funcțiunea de spații verzi: parcuri, agrement, sport.
- **U.T.R. nr. 13:** zonă propusă pentru reconversie funcțională, conform PUZ “Zona Antenelor” – aprobat cu H.C.L. nr. 100/28,04,1998.
- **U.T.R. nr. 27:** zonă propusă pentru reconversie funcțională din zonă specială în zonă pentru instituții publice, servicii și locuire.

#### Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Zona centrală este compusă din următoarele zone și subzone funcționale:

**C** – Zona centrală existentă.

**IS** – Subzonă propusă pentru reconversie în instituțiile publice și servicii de interes orășenesc .

Pentru această subzonă se va consulta și regulamentul la nivelul zonei funcționale IS – cap. IV. 3. al RLU.

**P** – Subzonă de parcuri, grădini publice, agrement și sport, cuprinsă în zona centrală.

Pentru subzona P se va consulta și regulamentul la nivelul zonei funcționale P - cap. IV. 7. al RLU.

**LI** - Subzonă de locuințe înalte- P+4 – P+10.

Pentru această subzonă se va consulta și regulamentul la nivelul zonei funcționale L , respectiv subzona LI – cap. IV. 2.al RLU.

**S** - Subzonă specială: penitenciar.

Se va consulta și regulamentul la nivelul zonei funcționale S: cap. IV.11.al RLU.

**I** - Subzonă industrială : Tipografia “HELICON”.

**În ZONA CENTRALĂ se găsesc următoarele monumente și zone protejate conform Listei Monumentelor Istorice din 1992 la care se aplică și prevederile capitolului 4.B. din prezentul Regulament:**

#### **MONUMENTE**

UTR 1	——	B 001, B 002, B 005, B 006, B 007, B 008, B 012, B 013, B 014, B 015, B 016, B 018, B 018, B 019, B 021, B 022, B 023, B 025, B 026, B 027, B 028, B 029, B 031, B 032, B 034, B 035, B 036, B 041, B 042, B 043, B 044, B 045, B 046, B 047, B 048, B 049, B 050, B 052, B 058
UTR 1	——	D 008, D 009, D 012, D 013, D 015, D 018, D 019
UTR 2	——	D 016, D 017

#### **ZONE PROTEJATE**

UTR 1	——	E 001, E 006, E 007, E 013, E 021, E 022
-------	----	--

**Art. 2. Funcțiunea dominantă** a zonei este dată de instituțiile publice și serviciile existente: administrație publică, comerț, învățământ, cultură, spații verzi ,etc.

**Art. 3. Funcțiunile complementare** admise ale zonei sunt rețelele tehnico – edilitare ce deservesc zona și construcțiile aferente, precum și căile de comunicație existente.

### **CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

---

#### **Art. 4. Utilizări permise.**

•În subzona C2 sunt admise:

- instituții servicii și echipamente publice
- lăcașuri de cult
- sedii firme, servicii pentru întreprinderi, activități de proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale (notariat, birou avocatură, etc.)
- bănci finanțe, credit
- servicii sociale, colective și personale
- sedii partide, O.N.G.
- comerț cu amănuntul
- alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.
- hotel, pensiuni, agenții de turism
- învățământ, cultură, informații
- locuire
- parcaje,parking-uri, garaje colective
- spații publice plantate

•În subzona IS din UTR. nr. 13, la sud de B-dul Gh. Lazăr, sunt admise:

- instituții servicii și echipamente publice
- sedii firme, servicii pentru întreprinderi, activități de proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale (notariat, birou avocatură, etc.)

- bănci finanțe, credit
- servicii
- comerț cu amănuntul, comerț de tip supermarket
- alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.
- unități hoteliere
- învățământ, cultură, informații
- parcaje, parking-uri, garaje colective
- spații publice plantate
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc zona

•În subzona IS din UTR. nr. 13, la nord de B-dul Gh. Lazăr, sunt admise:

- instituții servicii și echipamente publice
- sedii firme, servicii pentru întreprinderi, activități de proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale (notariat, birou avocatură, etc.)
- bănci finanțe, credit
- prestări servicii
- comerț cu amănuntul, comerț de tip supermarket
- alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.
- unități hoteliere
- locuire
- învățământ, cultură, informații
- parcaje, parking-uri, garaje colective
- spații publice plantate, dotări sport, agrement
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc zona

•În subzona LI din UTR. nr. 13:

- locuire colectivă și funcțiuni complementare
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc zona

•În subzona I din UTR. nr. 13:

- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc zona
- comerț cu amănuntul
- prestări servicii
- alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.
- parcaje
- spații verzi

•În subzonele P sunt permise amenajări specifice spațiilor verzi pentru agrement, odihnă și sport:

- parcuri, grădini publice, cu amenajările specifice: alei pietonale, pergole monumente de artă plastică, mobilier urban , fântâni.
- amenajări pentru sporturi nautice
- alimentație publică

#### **Art. 5. Utilizări permise cu condiții.**

- Localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primarie, policlinici, spitale, școli, etc.) și față de biserici.

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zonele protejate din punct de vedere istoric și arhitectural, sau pentru orice intervenție asupra clădirilor existente în aceste zone, se vor acorda după obținerea prealabilă a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice conform legislației în vigoare.
- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură sau de artă plastică din zona centrală se va efectua cu condiția obținerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial, conform legislației în vigoare..
- Toate proiectele PUD și PUZ ce se vor realiza pe terenurile din zonele protejate din punct de vedere istoric și arhitectural, vor fi aprobate după obținerea prealabilă a avizului Comisiei Monumentelor Istorice.
- Autorizațiile de construire pe terenurile situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare ( 100m de-o parte și de alta a căii ferate) pot fi acordate cu condiția obținerii prealabile a avizului Regionalei CFR Timișoara.
- Localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primarie, policlinici, școli, etc.) și față de biserici.
- În subzonele extinderea aceleiași funcțiuni pe 2 sau mai multe parcele învecinate în clădiri existente se admite numai în condiții bine justificate și cu condiția păstrării individualității fiecărei clădiri de pe fiecare parcelă în parte, a fațadei, a sistemului structural și al expresiei arhitecturale.
- În zonele istorice protejate autorizațiile de demolare ale clădirilor existente situate la stradă se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice.

#### **Art. 6. Interdicții temporare de construire**

Orice intervenție în zonele propuse pentru schimbare de funcțiune se pot realiza numai pe bază unor documentații PUZ aprobate. Până la aprobarea acestora zonele respective se află în interdicția temporară de construire.

#### **Art. 7. Interdicții definitive de construire**

Sunt interzise următoarele activități:

- 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;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare pe clădiri existente în zona C1 și C2, precum și în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- construcții nespecifice funcțiunii de parc sau parcaje pentru staționarea autovehiculelor în parcurile, scuarurile și grădinile publice existente, în detrimentul spațiului verde amenajat;
- depozite de deșeuri;



- este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

## **CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

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

#### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Conform art. 17 – RGU și Anexa nr. 3 RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății.

#### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.**

Conform art. 18 – RGU.

Nici o construcție definitivă nu se va realiza între drumurile publice și aliniamentul existent .

#### **Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.**

Conform Art. 19 din RGU.

#### **Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..**

Conform Art. 19 din RGU.

#### **Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.**

Nu este cazul.

#### **Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .**

Nu este cazul.

#### **Art. 14. Amplasarea față de aliniament.**

Toate construcțiile ce urmează a se construi la stradă vor respecta în general regula de aliniere a construcțiilor existente, astfel:

- – se vor amplasa la aliniament în cazul străzilor cu construcțiile existente situate la aliniamentul stradal, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii
  - se vor amplasa obligatoriu retras de la aliniament, păstrând distanța de amplasare a clădirilor existente, în cazul străzilor cu construcții retrase de la aliniamentul stradal.
  - dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii dar nu mai puțin de 4,0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform Art. 22.

Nu se admit scări, trepte și nici o altă ieșire din limita de aliniere, cu mai mult de 0,30 m, cu excepția streșinilor și parasolarelor. Nu se admit ieșiri din aliniament cu consolă la etajele superioare.

Firmele ieșite perpendicular din aliniere nu vor depăși 2/3 din lățimea trotuarului.

#### **Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.**

Se respectă toate prevederile art. 24- R.G.U.

- a) **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:
- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime
  - clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin egală cu jumătatea înălțimii clădirii, dar nu mai mică de 3 m
  - Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de înșorire conform normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997.
- b) **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:
- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, sau pe limită în situația în care se alipește unei alte construcții existente din parcela vecină;
  - construcțiile anexe se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m, sau se pot amplasa pe limită în situația în care se alipesc altor construcții anexe din parcela vecină.
- c) **Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții** existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.
- Proiectul pentru autorizația de construire în acest caz va cuprinde obligatoriu o desfășurare a frontului stradal pe o lungime de 100 m de-o parte și de alta a parcelei, precum și un profil transversal (ca siluetă) al clădirilor existente și celei propuse.

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

#### **Art. 16. Accese carosabile.**

Conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m. În situația parcelelor cu o suprafață de peste 600mp, cu construcții la stradă ce ocupă frontul stradal în întregime (construcții înșiruite), și cu alte construcții în interiorul parcelei (având o înălțime la cornișă mai mare de 12 m, este necesar a se prevedea obligatoriu un acces auto în interiorul parcelei printr-un gang în clădirea de la stradă, ce va avea gabaritul necesar pentru accesul mașinii de pompieri. Accesele vor fi tratate ca alei carosabile, dispuse în așa fel încât să nu fie situate deasupra unor construcții în subsol.

În cadrul documentațiilor PUZ ce se vor întocmi pentru UTR nr. 13, se va urmări să se realizeze crearea a numeroase legături rutiere și pietonale între zonele din UTR nr.1 și UTR nr. 13.

#### **Art. 17. Accese pietonale.**

Conform Art. 26- R.G.U.

În cadrul documentațiilor PUZ ce se vor întocmi pentru UTR nr. 13, se va urmări să se realizeze crearea a numeroase legături pietonale între zonele din UTR nr. 1 și UTR nr. 13.

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

#### **Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Conform art. 27 din R.G.U.

Racordurile la toate rețelele tehnico – edilitare se va face subteran. Sunt interzise racorduri pe fațade, împrejmuiri, etc.

#### **Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Conform art. 28 din R.G.U.

Toate rețelele vor fi pozate subteran.

Se recomandă ca hidranții din zonele intens circulate să fie marcați volumetric sau cromatic, pentru a fi vizibili și să se interzică staționarea autovehiculelor deasupra lor, cu scopul de a permite accesul detașamentelor de pompieri la acestea, în caz de incendiu.

#### **Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Conform art. 29 din R.G.U.

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

#### **Art. 21. Parcelarea.**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect PUD sau PUZ.

Parcelările conform Art. 30 din RGU.

#### **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

Se va respecta Art. 31 din RGU.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei istorice;
- 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.
- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente .
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4,0 metri; fac excepție de

la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform aliniamentul anterior.

- în zona protejată se va respecta alinierea cornișelor existente.

## **Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.**

Conform art. 32 din R.G.U.

### **A. Dispoziții generale**

- a) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- b) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- c) Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.
- d) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- e) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare
- f) Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

### **B. Fațade**

- a) În cazul clădirilor cu valoare arhitectural – ambientală se interzice folosirea tencuielilor moderne cu textură puternică (terasit, tehnică “ș tropirii cu mătura”, etc.)  
Este interzisă placarea fațadelor care inițial au avut finisaje realizate din tencuială.
- b) La monumentele istorice și la construcțiile vechi cu valoare arhitecturală cuprinse în zona protejată, este interzisă înlocuirea tâmplăriilor din lemn cu tâmplării din metal sau plastic. Se vor folosi geamuri transparente la exterior.
- c) Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele monumentelor de arhitectură sau caselor vechi cu valoare arhitectural- ambientală. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale, pe bază de material iconografic de epocă.
- d) Toate documentațiile de avizare pentru lucrările de refacere sau restaurare ale fațadelor clădirilor vechi vor fi însoțite de fotografii color ale situației existente.
- e) Este interzisă folosirea pe fațadele clădirilor tradiționale a materialelor scumpe (marmură, travertin, etc.) la clădiri care nu au folosit astfel de materiale și înainte. Noblețea fațadelor va rezulta din claritatea concepției generale, acuratețea detaliilor, etc.
- f) Este interzisă utilizarea gratiilor la vitrine montate la exterior. Se admit gratiile montate la interior.
- g) Este interzisă modificarea fațadelor prin realizarea de “balcoane franțuzești” la monumentele de arhitectură sau la clădirile existente cu valoare arhitectural-ambienală.

- h) Nu se admite modificarea fațadelor monumentelor de arhitectură prin realizarea de balcoane, cu excepția balcoanelor actuale. Acestea vor păstra elementele de feronerie originale. Orice intervenție asupra acestora se va face cu respectarea detaliilor inițiale.
- i) Se interzice amplasarea caselor de lemn.
- j) Intervențiile asupra clădirilor valoroase existente (monumente de arhitectură sau clădiri cuprinse în zona protejată) vor fi făcute cu păstrarea golurilor existente în fațadă. În cazuri bine argumentate (ex.: deschideri de goluri pentru acces în spațiul parterului) este posibilă practicarea unui gol de ușă numai dacă intervenția nu afectează coerența compozițională a fațadei sau potențialul de organizare funcțională a întregului imobil. Pentru orice deschidere de goluri este necesar avizul Inspecției în Construcții, Lucrări Publice, Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Jud. Timiș.
- k) Clădirile noi vor fi realizate având fațade cu o expresie modernă cu obligația de a ține seama de scara arhitecturală a fațadelor și fronturilor învecinate existente, de cadența, ritmul, raportul plin – gol în favoarea plinului, caracteristice clădirilor existente.
- l) Cromatica fațadelor clădirilor monument sau a celor cuprinse în zonele protejate va păstra caracterul tradițional.

#### **C. Firme, reclame, elemente de signalistică**

- a) Nu se admite montarea pe fațadele vechi a firmelor și reclamelor deasupra cornișelor peste parter. Este posibilă montarea lor doar sub linia de demarcație dintre parter și etaj.
- b) Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade de balcon, frontoane, etc.) cu elemente de signalistică, reclame, firme.
- c) Nu se admite montarea de reclame, benere elemente de semnalizare auto care să obtureze imagini valoroase asupra monumentelor de arhitectură sau monumentelor de artă plastică, capete de perspectivă.

#### **D. Acoperișuri**

- a) La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei înconjurătoare.
- b) La acoperișurile fără rupere de pantă se acceptă pantă de maximum 40° – 45°.
- c) Învelitorile clădirilor (principale) vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei. Învelitorile din tablă se pot folosi la clădirile care au folosit inițial acest material cu obligația de a folosi același tip de tablă și la construcții anexe situate dincolo de limita de 20 m de la aliniament.
- d) Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor va fi realizate din același material ca și construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.
- e) În cazul mansardării construcțiilor cu valoare arhitectural – ambienală din zona protejată nu se admit modificări ale geometriei acoperișului. Iluminarea mansardei se va face prin ferestre de tip "VELLUX", poziționate la minimum 2,0 m măsurați pe orizontală de la streășină.
- f) Nu se admite realizarea de clădiri cu acoperișuri în terasă pe o distanță de 20,0 m de la aliniamentul stradal, în cazul clădirilor din zona protejată.

#### **Art. 24. Procentul de ocupare a terenului.**

Conform Art. 15 din R.G.U. și Anexei nr. 2 .

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

#### **Art. 25. Parcaje**

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Parcajele ce se vor realiza în spații cuprinse între carosabil și trotuar se vor executa din dale, pe pat de balast.

Se recomandă ca parcajele pentru necesitățile zonei centrale să fie construite subteran, acolo unde este posibil.

Se vor efectua studii complexe privind amplasarea unui parcaj colectiv pe mai multe niveluri lângă magazinul Bega în zona Caruso, care să deservească zona centrală de sud .

#### **Art. 26. Spații verzi.**

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

- parcurile existente în UTR. Nr.1 se află într-un regim de interdicție de construire pentru construcții noi. Sunt admise reparații, renovări ale construcțiilor și amenajărilor existente, precum și plantări de noi arbori.
- Spațiul verde cuprins între hotelul Continental, și B-dul I.C.Brătianu va fi plantat și dotat cu toate amenajările specifice funcțiunii de parc. Este interzisă execuția de construcții noi , nespecifice acestei funcțiuni.
- Este interzisă construirea de clădiri noi în Parcul Botanic, nespecifice acestei funcțiuni, precum și tăierea plantației valoroase.
- Se interzice diminuarea spațiilor verzi din UTR. Nr. 2 , precum și tăierea plantației valoroase.
- Se va menține plantația în spațiile verzi de aliniament.

#### **Art. 27. Împrejmuiri.**

Conform art. 35 – R.G.U.

În cazul parcelelor cu clădiri valoroase din punct de vedere arhitectural (monumente de arhitectură, clădiri din zona protejată ), împrejmuirile tradiționale vor fi menținute, renovate, restaurate, cu utilizarea materialelor tradiționale.

În cazul unor reparații și realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

Împrejmuirile noi vor prelua elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc ( ex: înălțimea parapetului opac, înălțimea totală, montanți, etc.). În afara zonelor protejate, în cazul în care împrejmuirile noi nu se alipesc la împrejmuiri vechi valoroase, se recomandă ca soclul opac să aibă o înălțime maxima de 45- 60 cm, iar partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80m măsurați de la nivelul trotuarului.

Se recomandă împrejmuiri vegetale.

## IV. 2. L – ZONA REZIDENȚIALĂ

### CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

---

**Art. 1. Zone și subzone funcționale.** În funcție de regimul de înălțime, în municipiul Timișoara se întâlnesc două tipuri de subzone rezidențiale:

- **LM a** – subzona rezidențială existentă cu locuințe mici: clădiri P, P + 1 și P + 2,
- **LM b** – subzona rezidențială propusă cu locuințe mici: clădiri P, P + 1 și P + 2,
- **LI a** – subzona rezidențială cu locuințe înalte: clădiri cu mai mult de 3 niveluri,
- **LM m** – subzona rezidențială mixtă propusă, cu locuințe înalte: clădiri P - P+2

**În ZONA REZIDENȚIALĂ se găsesc următoarele monumente și zone protejate conform Listei Monumentelor Istorice din 1992 la care se aplică și prevederile capitolului 4.B. din prezentul Regulament:**

#### MONUMENTE

UTR	3	———	B 038
UTR	11	———	B 020
UTR	29	———	B 024
UTR	39	———	B 004
UTR	40	———	B 051
UTR	41	———	B 010, B 011, B 039, B 040
UTR	46	———	B 003, B030
UTR	49	———	B 053, B 055
UTR	46	———	D 001, D 005
UTR	49	———	D 014

#### ZONE PROTEJATE

UTR	3	———	E 019, E 020
UTR	28	———	E 008
UTR	29	———	E 009, E 014
UTR	41	———	E 002, E 003
UTR	45	———	E 005
UTR	46	———	E 005, E 012, E 015, E 017
UTR	48	———	E 004
UTR	49	———	E 004, E 010, E 011

## **Tipurile de subzone funcționale:**

### **Art. 2. Funcțiunea dominantă**

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din:

- locuințe cu caracter urban și semi – rural cu regim de înălțime P, P + 1 și P + 2, în cadrul zonei funcționale LM
- locuințe de tip urban cu regim de înălțime preponderent P + 4 și cu accente P+8 – P+10.

### **Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- instituții publice și servicii
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente

## **CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

---

### **Art. 4. Utilizări permise.**

- locuințe individuale cu caracter urban în subzonele funcționale **LM a**, **LM b** și **LMm**
- locuințe pentru maximum 2 familii în subzonele **LM a**, **LM b**, și **LM m**
- locuințe colective în zonele **LI a**
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.
- Funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- birouri, sedii financiar-bancare, etc.

### **Art. 5. Utilizări permise cu condiții.**

- Localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici.
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zonele protejate din punct de vedere istoric și arhitectural, sau pentru orice intervenție asupra clădirilor existente în aceste zone, se vor acorda după obținerea prealabilă a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice conform legislației în vigoare.
- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură sau de artă plastică din zona centrală se va efectua cu condiția obținerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial, conform legislației în vigoare..
- Toate proiectele PUD și PUZ ce se vor realiza pe terenurile din zonele protejate din punct de vedere istoric și arhitectural, vor fi aprobate după obținerea prealabilă a avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.



- Autorizațiile de construire pe terenurile situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare ( 100m de-o parte și de alta a căii ferate) pot fi acordate cu condiția obținerii prealabile a avizului Regionalei CFR Timișoara.
- În subzonele protejate extinderea aceleiași funcțiuni pe 2 sau mai multe parcele învecinate în clădiri existente se admite numai în condiții bine justificate și cu condiția păstrării individualității fiecărei clădiri de pe fiecare parcelă în parte, a fațadei, a sistemului structural și al expresiei arhitecturale.
- În zonele istorice protejate autorizațiile de demolare ale clădirilor existente situate la stradă se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice.
- Construcții pentru activități productive de mică capacitate, cu condiția de a fi nepoluante, fără riscuri tehnologice, de a nu genera trafic greu, de a-și rezolva staționarea autovehiculelor în parcela proprie. fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc
- Abatoare de mică capacitate, cu condiția de a nu efectua sacrificări de animale și cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu sunt poluante.
- Anexe pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației, cu condiția d a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea H.C.L. și a art. 16 din cap. I al Ordinului nr. 536 /1997-Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

#### **Art. 6. Interdicții temporare de construire**

Orice intervenție în zonele **LM b** și **LM m**, propuse pentru locuire, se poate realiza numai pe bază unor documentații PUZ sau PUD aprobate. Până la aprobarea acestora zonele respective se află în interdicția temporară de construire ( vezi planșa “ Reglementări, zonificare funcțională”).

#### **Art. 7. Interdicții definitive de construire**

Sunt interzise următoarele activități:

- 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;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile din zonele protejate
- depozite de deșeuri;
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

### **CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

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

##### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

**Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.**

Conform Art. 18- R.G.U. și cap. II. 6 al R. L.U.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

**Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil**

Conform Art. 19- R.G.U.

**Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..**

Amplasarea obiectivelor se va face conform art. 20 din R.G.U.

**Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.**

Nu este cazul.

**Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .**

Nu este cazul.

**Art. 14. Amplasarea față de aliniament.**

Se vor respecta prevederile Art. 23- R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U.

- a) clădirile din subzonele **LM b** și **LM m** se vor amplasa conform prevederilor ce se stabilesc în documentațiile P.U.Z.
- b) construcțiile anexe pentru creșterea animalelor se va amplasa la minimum 20 m față de aliniament.

**Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.**

Se vor respecta toate prevederile Art. 24- R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U.

**A. Pentru subzonele LM a, LI a:**

- a) ***Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei*** se va face respectând condițiile:
  - clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 600 mp.
  - clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 1,9 m și să aibă un acces auto asigurat în parcelă.
  - Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16
- b) ***Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor*** va respecta următoarele condiții:
  - clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însoirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.

- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.
- c) ***Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții*** existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.  
Proiectul pentru autorizația de construire în acest caz va cuprinde obligatoriu o perspectivă din stradă a ansamblului.  
Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art. 2,3,4,5 16 și 17.

#### **B. Pentru subzonele LM b și LM m**

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform regulamentelor ce vor fi prevăzute în documentațiile PUZ, cu respectarea obligatorie a normelor de însorire și igienă sanitară din Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății și prevederilor art. 24-RGU.

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

#### **Art. 16. Accese carosabile.**

Conform Art. 25, Anexei 4 din R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

#### **Art. 17. Accese pietonale.**

Conform Art. 26- R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

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

#### **Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Conform art. 27 din R.G.U. și Cap. II. 8 din R.L.U.

#### **Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Conform art. 28 din R.G.U. și Cap. II. 8 din R.L.U.

#### **Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Conform art. 29 din R.G.U.

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

#### **Art. 21. Parcelarea.**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de turn minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect PUD sau PUZ.

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.

## **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va 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.

Nici o clădire nu va depăși P + 2 niveluri în subzonele **LM a**, **LM b** și **LM m**.

Este interzisă supraetajarea clădirilor cu valoare arhitectural – ambientală din zonele protejate sau a monumentelor de arhitectură. Acestea se vor putea mansarda cu condiția menținerii geometriei actuale a acoperișurilor. Celelalte construcții vor respecta prevederile art. 31 din RGU.

Modificarea regimului maxim de înălțime poate fi făcută în situații justificate, cu condiția elaborării unei documentații PUZ care să cuprindă un studiu referitor la impactul creșterii înălțimii asupra siluetei urbane.

## **Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.**

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

### **A. Dispoziții generale**

- a) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- b) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- c) Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.
- d) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- e) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare
- f) Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

### **B.Fațade**

- a) În cazul clădirilor cu valoare arhitectural–ambientală din zonele protejate se interzice folosirea tencuielilor moderne cu textură puternică (terasit, tehnică “stropirii cu mătura”, etc.)
- b) Este interzisă placarea fațadelor care inițial au avut finisaje realizate din tencuială.
- d) La construcțiile vechi cu valoare arhitecturală din zona protejată este interzisă înlocuirea tâmplărilor din lemn cu tâmplării din metal sau plastic. Se vor folosi geamuri transparente la exterior.

- e) Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele caselor vechi. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale, pe bază de material iconografic de epocă.
- f) Toate documentațiile de avizare pentru lucrările de refacere sau restaurare ale fațadelor clădirilor vechi vor fi însoțite de fotografii color ale situației existente.
- g) Este interzisă folosirea pe fațadele clădirilor tradiționale a materialelor scumpe (marmură, travertin, etc.) la clădiri care nu au folosit astfel de materiale și înainte. Noblețea fațadelor va rezulta din claritatea concepției generale, acuratețea detaliilor, etc.
- h) Este interzisă utilizarea gratiilor la vitrine montate la exterior. Se admit gratiile montate la interior.
- i) Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- j) Intervențiile asupra clădirilor valoroase existente în zonele protejate vor fi făcute cu păstrarea golurilor existente în fațadă. În cazuri bine justificate (ex.: deschideri de goluri pentru acces în spațiul parterului) este posibilă practicarea unui gol de ușă numai dacă intervenția nu afectează coerența compozițională a fațadei sau potențialul de organizare funcțională a întregului imobil.  
Pentru orice deschidere de goluri este necesar avizul Inspecției în Construcții, Lucrări Publice, Urbanism și Amenajarea Teritoriului – jud. Timis.
- m) În zonele protejate clădirile noi vor fi realizate având fațade cu o expresie modernă cu obligația de a ține seama de scara arhitecturală a fațadelor și fronturilor învecinate existente, de cadența, ritmul, raportul plin – gol în favoarea plinului, caracteristice clădirilor existente.

### **C.Firme, reclame, elemente de signalistică**

- a) Nu se admite montarea pe fațadele vechi a firmelor și reclamelor deasupra cornișelor peste parter. Este posibilă montarea lor doar sub linia de demarcație dintre parter și etaj.
- b) Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade de balcon, frontoane, etc.) cu elemente de signalistică, reclame, firme.

### **D.Acoperișuri**

- a)- La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- b)- La acoperișurile fără rupere de pantă se acceptă pantă de maximum 40° – 45°.
- c)- Învelitorile clădirilor (principale) din zonele protejate vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei. Învelitorile din tablă se pot folosi la clădirile care au folosit inițial acest material cu obligația de a folosi același tip de tablă și la construcții anexe situate dincolo de limita de 20 m de la aliniament.
- d)- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor va fi realizate din același material ca și construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.
- e)- În cazul mansardării construcțiilor cu valoare arhitectural – ambienală din zonele protejate sau al monumentelor de arhitectură nu se admit modificări ale geometriei acoperișului. Iluminarea mansardei se va face prin ferestre de tip “VELLUX”, poziționate la minimum 2,0 m măsurăți pe orizontală de la streșină.
- f) -Nu se admite realizarea de clădiri cu acoperișuri în terasă pe o distanță de 20,0 m de la aliniamentul stradal în zonele protejate.

### **Art. 24. Procentul de ocupare a terenului.**

Conform art. 15 și Anexa 2 din R.G.U.

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

#### **Art. 25. Parcaje**

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.și Cap. II. 10 din R.L.U.

#### **Art. 26. Spații verzi.**

Conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U.

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există.

Se recomandă realizarea de spații verzi plantate de aliniament în zonele în care se va realiza PUZ.

#### **Art. 27. Împrejmuiri.**

Conform art. 35 – R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U.

În cazul parcelelor cu clădiri valoroase, împrejmuirile tradiționale vor fi menținute, renovate, respectate, cu utilizarea materialelor tradiționale.

În UTR 2 și 3, în cazul unor reparcelării și realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

## **IV. 3. IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**

## **CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI**

---

### **Art. 1. Tipurile de subzone funcționale**

Zona IS cuprinde instituțiile publice, serviciile, unitățile comerciale existente și propuse care nu sunt cuprinse în zona centrală.

Zona cuprinde următoarele subzone:

- ISa: subzona de instituții publice și servicii de interes general existentă
- ISb: subzona de instituții publice și servicii de interes general propusă
- ISc: subzona de instituții publice și servicii de interes general propuse prin reconversia funcțională a zonelor industriale sau de depozitare existente
- ISp: subzona de instituții și servicii în spațiul plantat

**În ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES se găsesc următoarele monumente și zone protejate conform Listei Monumentelor Istorice din 1992 la care se aplică și prevederile capitolului 4.B. din prezentul Regulament:**

### **MONUMENTE**

UTR 43 ——— B 017

UTR 42 ——— D 011

### **ZONE PROTEJATE**

UTR 42 ——— E 016, E 018

### **Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

Instituții publice și servicii de interes general

### **Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- Locuințe
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Rețele și instalații tehnico – edilitare.

## **CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

---

### **Art. 4. Utilizări permise.**

- instituții publice, servicii, comerț, alimentație publică, cultură, cult, centre de afaceri, sedii firme, instituții financiar-bancare, reprezentanțe state străine, sedii O.N.G.-uri, fundații, sedii partide politice, târg expozițional, spații polifuncționale;
- locuințe
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parking-uri
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei

- depozite comerciale sub 50 mp arie construită desfășurată.

#### **Art. 5. Utilizări permise cu condiții.**

- Orice intervenție asupra clădirilor existente sau investiție nouă în zonele protejate, precum și intervențiile asupra monumentelor se va realiza cu condiția obținerii prealabile a avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial.
- Orice intervenție în zona de protecție a infrastructurii feroviare se va face cu condiția obținerii avizului Regionalei CFR Timișoara.

#### **Art. 6. Interdicții temporare.**

- Se instituie interdicție temporară de construire pentru subzonele pentru care s-a stabilit obligativitatea întocmirii unor documentații PUZ sau PUD (vezi planșa REGLEMENTĂRI). Interdicțiile se stabilesc până la elaborarea și aprobarea documentației PUZ, respectiv P.U.D.

#### **Art. 7. Interdicții definitive.**

- Se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei
- Construcții pentru activități de producție
- Construcții pentru creșterea animalelor
- În subzona **IS a** din UTR nr. 29 se instituie o zonă de protecție severă de 30 m în jurul platformei meteorologice. În această zonă este interzisă executarea oricărei construcții și instalații supraterrane. Amplasarea la o distanță de până la 500m în jurul și în afara zonei de protecție, a construcțiilor mai înalte decât o șesime din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, se face numai cu avizul Agenției de Protecția Mediului Timișoara.

### **CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

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

##### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Conform art. 17 - RGU

##### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.**

Conform art. 18 - RGU

##### **Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.**

Conform art. 19- RGU

##### **Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..**

Conform art. 20 - RGU

Amplasarea oricărei lucrări de investiții pe zona de siguranță și de protecție a căii ferate se face numai după obținerea prealabilă a acordurilor RCF Timișoara, a CN "Căi Ferate CFR" SA și a Ministerului Transporturilor.



#### **Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.**

Nu este cazul.

#### **Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .**

Nu este cazul

#### **Art. 14. Amplasarea față de aliniament.**

Conform Art. 23- R.G.U. și Cap. II.6 al RLU.

#### **Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.**

Conform Art. 24- R.G.U. și Cap. II.6 al RLU.

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, și Cap. II.6 al R.L.U.cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

- În raport cu limitele laterale ale parcelei, locuințele pot fi amplasate :
  - înșiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate)
  - în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
  - în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți)

Retragerile față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în Normele de protecția contra incendiilor.Se va respecta obligatoriu o distanță minimă de 1,90 m față de limitele separatoare dintre parcele în cazul construcțiilor ce nu ating aceste limite.

- Se vor respecta normele de însorire și iluminat natural.
- Se admite ca *distanță minimă* între construcțiile de pe aceeași parcelă jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 .

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

#### **Art. 16. Accese carosabile.**

Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U. și Cap. II.7 al RLU.

#### **Art. 17. Accese pietonale.**

Conform Art. 26- R.G.U. și I Cap. II.7 al R.L.U.

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

#### **Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Conform art. 27 din R.G.U. și Cap.II.8. al R.L.U.

Racordurile la rețelele electrice, de gaze naturale , energie termică, televiziune prin cablu se vor amplasa subteran.

#### **Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Conform art. 28 din R.G.U. și Cap.II.8. al R.L.U.

Rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

**Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Conform art. 29 din R.G.U. și Cap.II.8. al R.L.U.

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

**Art. 21. Parcelarea.**

Conform Art. 30- R.G.U. și Cap.II.9. al R.L.U.

**Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

Conform Art. 31- R.G.U.

**Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.**

Conform art. 32 din R.G.U.

- a. Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- b. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- c. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- d. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- e. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al elementelor de împrejmuire. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.
- f. Toate construcțiile din zonele protejate vor respecta condițiile impuse la cap. II. 4 al RLU.

**Art. 24. Procentul de ocupare a terenului.**

Conform art. 15 și Anexei 2 din R.G.U.

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

**Art. 25. Parcaje**

Conform Art. 33 , Anexei 5 din R.G.U. și Cap. II. 10. al RLU.

Parcajele, parking-urile și garajele colective aferente unor zone intens populate ( zone comerciale, instituții financiar-bancare, construcții sportive, construcții hoteliere, locuințe colective, etc.) vor fi prevăzute obligatoriu cu două accese distincte. Cele situate la intersecția unor căi rutiere, vor avea accesesele din străzi diferite.

**Art. 26. Spații verzi.**

Conform art. 34 și Anexei nr. 6 din R.G.U. și Cap. II. 10. al RLU

Ponderea spațiilor verzi amenajate din subzonele ISp , ce cuprinde instituții și servicii în spațiu plantat, va fi în favoarea spațiilor verzi.

**Art. 27. Împrejmuiri.**

Conform art. 35 – R.G.U.și Cap. II. 10. al RLU

Se recomandă împrejmuiri vegetale.

## IV. 4. ZONA MIXTĂ

### CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

---

#### Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Zona M cuprinde servicii, mici unități productive nepoluante și unitățile comerciale inserate în zona de locuit.

#### Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Servicii, mică producție.

#### Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Locuințe
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Rețele și instalații tehnico – edilitare.

### CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

---

#### Art. 4. Utilizări permise.

- servicii, comerț, alimentație publică, cult, , sedii firme, instituții financiar-bancare
- locuințe
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parking-uri
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei
- depozite sub 50 mp arie construită desfășurată.

#### Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

- Orice intervenție în zona de protecție a infrastructurii feroviare se va face cu condiția obținerii avizului Regionalei CFR Timișoara.

#### Art. 6. Interdicții temporare.

- Se instituie interdicție temporară de construire pentru zonele pentru care s-a stabilit obligativitatea întocmirii unor documentații PUZ sau PUD (vezi planșa REGLEMENTĂRI). Interdicțiile se stabilesc până la elaborarea și aprobarea documentației PUZ , respectiv P.U.D.

#### Art. 7. Interdicții definitive.

- Se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea , salubritatea și confortul zonei
- Construcții pentru activități de producție poluante

### CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

---

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

#### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Conform art. 17 - RGU

#### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.**

Conform art. 18 - RGU

#### **Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.**

Nu este cazul.

#### **Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..**

Conform art. 20 - RGU

Amplasarea oricărei lucrări de investiții pe zona de siguranță și de protecție a căii ferate se face numai după obținerea prealabilă a acordului RCF Timișoara.

#### **Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.**

Nu este cazul.

#### **Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .**

Nu este cazul

#### **Art. 14. Amplasarea față de aliniament.**

Conform Art. 23- R.G.U. și Cap. II.6 al RLU.

#### **Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.**

Conform Art. 24- R.G.U. și Cap. II.6 al RLU.

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, și Cap. II.6 al R.L.U.cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

- În raport cu limitele laterale ale parcelei, locuințele pot fi amplasate :
  - înșiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate)
  - în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
  - în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți)

Retragerile față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în Normele de protecția contra incendiilor.Se va respecta obligatoriu o distanță minimă de 1,90 m față de limitele separatoare dintre parcele în cazul construcțiilor ce nu ating aceste limite.

- Se vor respecta normele de însorire și iluminat natural.
- Se admite ca *distanță minimă* între construcțiile de pe aceeași parcelă jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 .

Construcțiile pentru unități productive se vor amplasa la o distanță de minimum 10 m față de clădirile de locuit.

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

#### **Art. 16. Accese carosabile.**

Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U. și Cap. II.7 al RLU.

**Art. 17. Accese pietonale.**

Conform Art. 26- R.G.U. și Cap. II.7 al R.L.U.

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ .**

**Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Conform art. 27 din R.G.U. și Cap.II.8. al R.L.U.

Racordurile la rețelele electrice, de gaze naturale , energie termică, televiziune prin cablu se vor amplasa subteran.

**Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Conform art. 28 din R.G.U. și Cap.II.8. al R.L.U.

Rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

**Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Conform art. 29 din R.G.U. și Cap.II.8. al R.L.U.

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

**Art. 21. Parcelarea.**

Conform Art. 30- R.G.U. și Cap.II.9. al R.L.U.

**Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

Conform Art. 31- R.G.U.

**Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.**

Conform art. 32 din R.G.U.

- a. Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- b. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- c. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- d. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- e. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al elementelor de împrejmuire. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

**Art. 24. Procentul de ocupare a terenului.**

Conform art. 15 și Anexei 2 din R.G.U.

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

#### **Art. 25. Parcaje**

Conform Art. 33 , Anexei 5 din R.G.U. și Cap. II. 10. al RLU.

Parcajele, parking-urile și garajele colective aferente unor zone intens populate ( zone comerciale, instituții financiar-bancare, construcții sportive, construcții hoteliere, locuințe colective, etc.) vor fi prevăzute obligatoriu cu două accese distincte. Cele situate la intersecția unor căi rutiere, vor avea accesele din străzi diferite.

#### **Art. 26. Spații verzi.**

Conform art. 34 și Anexei nr. 6 din R.G.U. și Cap. II. 10. al RLU

Se vor realiza plantații de protecție între unitățile productive și locuințe.

#### **Art. 27. Împrejmuiri.**

Conform art. 35 – R.G.U.și Cap. II. 10. al RLU

Se recomandă împrejmuiri vegetale.

## IV. 5. I. – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE

### CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

---

#### Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Zona industrială a municipiului TIMIȘOARA cuprinde subzonele :

Ia - subzona unităților industriale și de depozitare existente

Ib - subzona unităților industriale și de depozitare propuse

În cadrul zonei industriale propuse se disting parcurile industriale care grupează unități de producție industrială nepoluante și depozite situate în spațiu plantat. Acestea au fost propuse în U.T. R. nr. 56, 60 și 73.

În situația subzonelor industriale din U.T.R. nr. 26, 41, 56, 60, și 73, pentru care au fost elaborate și aprobate documentații P.U.Z., se va ține seama de prevederile regulamentelor aferente acestor documentații.

**În ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE se găsesc următoarele monumente conform Listei Monumentelor Istorice din 1992 la care se aplică și prevederile capitolului 4.B. din prezentul Regulament:**

#### MONUMENTE

UTR 3 — B 033

UTR 40 — B 037

#### Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: unități industriale.

Zona este compusă din terenuri pentru unități industriale și depozite, parc industrial existente sau propuse în cadrul subzonelor Ia și Ib.

#### Art. 3. Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- servicii
- accese pietonale și carosabile
- spații verzi amenajate
- rețele tehnico edilitare
- racorduri de cale ferată

### CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

---

#### Art. 4. Utilizări permise:

- dispoziții generale:
  - construcții cu funcțiune de regulă industrială, administrativă, de depozitare, comerț, servicii, precum și echipamente legate de funcționarea zonei
  - spații verzi amenajate, perdele de protecție
  - construcții pentru gospodărie comună



- staționări auto
- dispoziții specifice U.T.R. nr. 55- Zona Libera propusă:
  - spații pentru administrația coordonatoare a zonei
  - unități de producție industrială și depozitare
  - servicii
  - centre de afaceri, instituții financiar-bancare
  - spații de cazare
  - spații verzi
  - staționări auto, parking-uri
- dispoziții specifice U.T.R. nr. 56-Parcul industrial propus-str. Polonă:
  - unități de producție industrială și de depozitare
  - spații verzi amenajate, plantații de protecție, sport
- dispoziții specifice U.T.R. nr. 60-Parcul industrial propus-Calea Șagului:
  - unități de industrie mică și servicii diversificate, nepoluante
  - unități de producție și de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante
  - spații pentru administrația coordonatoare a zonei
  - spații polifuncționale
  - complexe comerciale cu vânzări en-gros, en-detail
  - alimentație publică, spații cazare
  - spații verzi, sport
  - staționări auto, parking-uri
- dispoziții specifice U.T.R. nr. 73-Parcul industrial propus-Calea Torontalului-Solectron:
  - unități de industrie mică și servicii diversificate, nepoluante
  - unități de producție și de depozitare specializate pe diverse profile de activitate, nepoluante
  - spații pentru administrația coordonatoare a zonei, sedii pentru firme, spații de prezentare și expunere, spații comerciale și de alimentație publică, spații de cazare
  - centru comercial- spații polifuncționale
  - centru afaceri
  - târg expozițional
  - spații verzi amenajate, plantații de protecție, amenajări sportive
  - staționări auto, parking-uri

#### **Art. 5. Utilizări permise cu condiții:**

- funcțiunile mai sus menționate sunt permise în zona de protecție a infrastructurii feroviare și în zona de protecție a drumurilor publice, cu condiția obținerii avizului Regionalei CF – Timișoara, și CN “Căi Ferate CFR” SA respectiv avizul D.R.D.P. – Timișoara
- pe terenurile situate în zonele istorice urbane sunt permise funcțiunile precizate la Art. 4, cu condiția obținerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial, conform legislației în vigoare. De asemenea, orice intervenție asupra construcțiilor clasificate ca monumente istorice este condiționată de obținerea aceluiași aviz.

- Autorizația de construire pe terenurile situate în zona de protecție a drumurilor publice poate fi acordată cu condiția obținerii prealabile a avizelor instituțiilor abilitate conform legii.
- unitățile de producție propuse se vor amplasa numai pe baza de PUZ sau PUD aprobat
- prin studiul de impact se va stabili dacă există pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona industrială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și a altor pericole
- amplasarea oricărei construcții față de canalele de desecare se va face avându-se în vedere H.G. 611/1997 “Hotărârea pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a Legii Îmbunătățirii Funciare nr. 84/1996”, care reglementează afectarea amenajării de îmbunătățiri funciare în funcțiune de către investitori. La întocmirea documentațiilor tehnice de execuție se va solicita avizul R.A.I.F. pentru stabilirea condițiilor necesare a fi respectate.

#### **Art. 6. Interdicții temporare.**

- S-au stabilit interdicții temporare pentru extinderea zonei industriale, până la întocmirea și aprobarea documentațiilor de urbanism P.U.Z. respectiv P.U.D.
- Până la elaborarea studiului de fezabilitate pentru inelul V în noua variantă, se instituie un regim de interdicție temporară de construire pe o rază de cca 200 m de la intersecția acestuia cu DN 6.

#### **Art. 7. Interdicții definitive**

- unități ce prezintă riscuri tehnologice
- unități de producție în zonele industriale și de depozitare în care P.U.G. propune reconversie funcțională
- construcții de locuințe
- depozite de deșeuri
- construcții în perimetrele de protecție ale forajelor de apă potabilă.

### **CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

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

##### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Conform art. 17 – R.G.U.

##### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.**

Se va ține cont de zona drumurilor propuse.

Se va respecta art. 18 din R.G.U.

În cazul terenurilor situate de-a lungul arterelor de penetrație în oraș (DN 59, DN 6) se vor respecta retragerile construcțiilor față de drumuri stabilite în documentațiilor P.U.Z. aprobate.

##### **Art.10. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.**

Conform art. 19 – R.G.U.

**Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..**

Conform art. 20 - RGU

Amplasarea oricărei lucrări de investiții pe zona de siguranță și de protecție a căii ferate se face numai după obținerea prealabilă a acordurilor RCF Timișoara, a CN ‘Căi Ferate CFR’ SA și a Ministerului Transporturilor.

Zona de siguranță a căii ferate: 20 m de-o parte și de alta a căii ferate.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare: fâșia de teren cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR situată de-o parte și de alta a căii ferate.

**Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.**

Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție a aeroportului utilitar se va face conform legii, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor

**Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .**

Nu este cazul

**Art. 14. Amplasarea față de aliniament.**

Conform Art. 23- R.G.U.

Unitățile de producție nepoluante din zonele rezidențiale sau din preajma lor vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

La fiecare situație în parte se vor asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația vecinilor imediați și caracterul general al străzii.

Pentru unitățile poluante amplasate în zonele industriale, se recomandă un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,0 m față de aliniament, în vederea realizării unei plantații de protecție spre căile de comunicație.

**Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.**

Conform Art. 24- R.G.U.

Se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri de locuit.

**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.****Art. 16. Accese carosabile.**

Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

**Art. 17. Accese pietonale.**

Conform Art. 26- R.G.U.

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ****Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Conform art. 27 din R.G.U.

**Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Conform art. 28 din R.G.U.

**Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Conform art. 29 din R.G.U.

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.****Art. 21. Parcelarea.**

Conform Art. 30- R.G.U.

În zonele de extensie a zonelor industriale parcurile vor fi efectuate respectând următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelei: 1000 mp
- front la stradă minim al parcelei: 20 m, urmând ca acolo unde este cazul să se realizeze o comasare de parcele și reparcelare.

**Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

Conform Art. 31- R.G.U.

**Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.**

Conform art. 32 din R.G.U.

**Art. 24. Procentul de ocupare a terenului.**

Conform art. 15 din R.G.U. și Anexa 2 din R.G.U.

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

**Art. 25. Parcaje**

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

**Art. 26. Spații verzi.**

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

**Art. 27. Împrejmuiuri.**

Conform art. 35 – R.G.U.



## IV. 6. A – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

### CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

---

#### **Art. 1. Tipurile de subzone funcționale**

Zona activităților agricole este prezentată atât în teritoriul intravilan cât și în teritoriul extravilan al municipiului Timișoara.

Zone și subzone funcționale:

A : zona unităților agricole existente

#### **Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

Unități agricole

#### **Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- unități de depozitare
- servicii
- construcții și rețele tehnico – edilitare

### CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

---

#### **Art. 4. Utilizări permise.**

- unități agricole
- unități de depozitare
- construcții tehnico – edilitare și rețele
- servicii, comerț
- drumuri de acces, parcaje, garaje

#### **Art. 5. Utilizări permise cu condiții.**

- Unitățile de producție noi se vor amplasa numai pe baza documentațiilor PUZ sau PUD aprobate.

#### **Art. 6. Interdicții temporare.**

Terenurile libere din incintele unităților agricole destinate construirii sunt supuse unui regim de interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea documentațiilor P.U.D.

#### **Art. 7. Interdicții definitive.**

Se interzice construirea de locuințe în incintele unităților agricole .

Se interzice construirea de unități de producție industrială poluante sau care prezintă riscuri tehnologice.

### CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

---

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

#### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Nu se impune o regulă.

#### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.**

Conform art. 18 RGU.

#### **Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.**

Nu este cazul.

#### **Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..**

Conform art. 20 din RGU.

#### **Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.**

Conform Art. 21 din R.G.U..

#### **Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .**

Nu este cazul.

#### **Art. 14. Amplasarea față de aliniament.**

Conform Art. 23- R.G.U.

Construcțiile agro-zootehnice precum și stațiile de epurare aferente fermelor vor fi retrase de la aliniament cu minimum 10 m . În această fâșie de teren situată între clădiri și aliniament se va prevedea o plantație de protecție.

#### **Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.**

Conform Art. 24- R.G.U.

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

#### **Art. 16. Accese carosabile.**

Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

#### **Art. 17. Accese pietonale.**

Conform Art. 26- R.G.U.

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

#### **Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Conform art. 27 din R.G.U.

#### **Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Conform art. 28 din R.G.U.

#### **Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**



Conform art. 29 din R.G.U.

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

#### **Art. 21. Parcelarea.**

Conform Art. 30- R.G.U.

#### **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

Conform Art. 31- R.G.U.

#### **Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.**

Conform art. 32 din R.G.U.

#### **Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.**

Conform Anexei 2 a R.G.U.

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

#### **Art. 25. Parcaje**

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

#### **Art. 26. Spații verzi.**

Fermele agro – zootehnice vor fi separate de drumurile publice și de celelalte funcțiuni (locuire, servicii, etc.) prin perdele de protecție.

#### **Art. 27. Împrejmuiuri.**

Conform art. 35 – R.G.U.

## **VI. 7. P – ZONA DE PARCURI, COMPLEXESPORTIVE, RECREERE, PERDELE DE PROTECȚIE**

### **CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI**

---

#### **Art. 1. Tipurile de subzone funcționale**

- Ppa - subzonă de parcuri, grădini publice, scuaruri ,spații verzi de aliniament existente
- Ppb - subzonă de parcuri, grădini publice, scuaruri ,spații verzi de aliniament propuse
- Psa - subzonă dotări de sport, agrement, recreere existentă
- Psb - subzonă dotări de sport, agrement, recreere propusă
- Pdb - subzonă pădure propusă ca pădure-parc
- Pprb - subzonă plantații de protecție propusă
- Pmb - subzonă mixtă propusă: parcuri, sport, agrement

#### **Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei:**

- parcuri, spații verzi pentru agrement și recreere, ștranduri, terenuri și construcții pentru activități sportive, plantații de protecție.

#### **Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei**

Pentru subzonele Psa, Psb, Pbd și Pmb:

- construcții specifice funcțiunii de agrement și sport indispensabile exploatării zonei (ex.: birou administrație, vestiare, depozit unelte)
- rețele tehnico – edilitare
- staționare autovehicule

### **CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

---

#### **Art. 4. Utilizări permise**

- ◆subzonele Psa și Psb: - construcții specifice activităților sportive

(terenuri de sport, stadion, patinoar, săli de înot, săli de gimnastică, săli polivalente, etc.)

- construcții și amenajări specifice funcțiunii de ștrand ( administrație, vestiare, bazine de înot, spații alimentație publică )

- parc de distracții, alimentație publică

- instalații tehnico – edilitare pentru necesitățile dotărilor de sport și agrement

- plantații, amenajări spații verzi

- parcaje

◆subzonele Ppa, Ppb și Pdb: - amenajări specifice parcurilor,grădinilor publice, scuarurilor ( alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii,etc.)

- pentru spațiile verzi de aliniament stradal:

plantații,obiecte de mobilier urban ( stâlpi de iluminat,semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci,suporturi reclame )

◆subzonele Pprb: - plantații de protecție

◆subzonele Pmb: - construcții pentru activități sportive , de agrement și terenuri plantate, în condițiile în care plantația este preponderentă

#### **Art. 5. Utilizări permise cu condiții.**

Suporturile pentru reclame sunt permise în spațiile verzi de aliniament, cu condiția de a nu optura imagini de perspectivă asupra unor obiecte de arhitectură sau ansambluri urbanistice valoroase sau a nu aduce prejudicii peisajului urban.

#### **Art. 6. Interdicții temporare.**

Se instituie interdicții temporare de construire până la elaborarea și aprobarea documentațiilor PUZ sau PUD pentru terenurile cu destinație de spații verzi din U.T.R. nr. 9, 36, 38, 52, 53, 56 și 72.

#### **Art. 7. Interdicții definitive.**

Se interzice construirea oricăror obiective altele decât cele mai sus menționate la art. 4 al acestui regulament.

### **CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

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

##### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Conform Anexei nr. 3 - RGU

##### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.**

Conform art. 18 - RGU

**Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.**

Conform art. 19 - RGU

**Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..**

Conform art. 20 RGU Amplasarea oricărui obiectiv de investiții în zona de siguranță și de protecție a căii ferate se va face după obținerea acordurilor prealabile ale RCF Timișoara, CN ‘Căi Ferate CFR’ și ale Ministerului Transporturilor.

**Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.**

Nu este cazul.

**Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .**

Nu este cazul

**Art. 14. Amplasarea față de aliniament.**

Conform Art. 23- R.G.U.

**Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.**

Conform Art. 24- R.G.U.

**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.**

**Art. 16. Accese carosabile.**

Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

**Art. 17. Accese pietonale.**

Conform Art. 26- R.G.U.

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.**

**Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Conform art. 27 din R.G.U.

**Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Conform art. 28 din R.G.U.

Toate rețelele tehnico – edilitare vor fi pozate subteran.

**Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Conform art. 29 din R.G.U.

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

**Art. 21. Parcelarea.**

Conform Art. 30- R.G.U.

**Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

Conform Art. 31- R.G.U.

**Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.**

Conform art. 32 din R.G.U.

**Art. 24. Procentul de ocupare a terenului.**

Conform Anexei 2 din R.G.U.

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

**Art. 25. Parcaje**

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

**Art. 26. Spații verzi.**

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

**Art. 27. Împrejmuiuri.**

Conform art. 35 – R.G.U.

Se recomandă împrejmuiuri vegetale.

## **IV.8. GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

### **CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI**

---

**Art. 1. Tipurile de subzone funcționale:**

- ◆ - GCa : Zona de gospodărie comunală existentă cuprinde: cimitire, pepiniera municipală;
- ◆ - GCb : Zona de gospodărie comunală propusă cuprinde: cimitire propuse

**În ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ se găsesc următoarele monumente conform Listei Monumentelor Istorice din 1992 la care se aplică și prevederile capitolului 4.B. din prezentul Regulament:**

#### **MONUMENTE**

**UTR 23 — D 010**

**UTR 45 — D 002, D 003, D 004**

#### **Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

- gospodăria comunală: pepiniera municipală, cimitire, crematoriu

#### **Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- Rețele tehnico – edilitare
- Accese carosabile și pietonale
- parcaje

### **CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

---

#### **Art. 4. Utilizări permise.**

- cimitire (capele, monumente funerare, clădire administrativă, alei pietonale și carosabile, spații verzi)
- construcții și instalații necesare bunei gospodăririi a localității
- accese carosabile, alei pietonale, parcaj
- crematoriu
- spații verzi.

#### **Art. 5. Utilizări permise cu condiții.**

- cimitirul propus se va face numai cu condiția elaborării documentației PUZ pentru terenul respectiv și aprobării acestuia și cu condiția realizării unor perdele de protecție înspre zona de locuit limitrofă
- la autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirului trebuie să se țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între cimitir și locuințe: 50 m.
- orice intervenție asupra monumentelor de artă plastică sau arhitectură din cimitirele existente se va face cu avizul Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial.

#### **Art. 6. Interdicții temporare.**

Subzona GCb din UTR nr.9 este supusă unui regim de interdicție temporară de construire, până la elaborarea și aprobarea documentației PUZ pentru acest teren.

#### **Art. 7. Interdicții definitive.**

Este interzisă construirea oricărei alte funcțiuni față de cele enunțate la Art.4.

### **CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

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

#### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Se recomandă orientarea construcțiilor de cult din cimitir cu altarul spre est.

#### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.**

Conform Art. 18 R.G.U.

#### **Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.**

Conform Art. 19 R.G.U.

#### **Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..**

Conform art. 20 R.G.U.

#### **Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.**

Nu este cazul.

#### **Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .**

Nu este cazul.

#### **Art. 14. Amplasarea față de aliniament.**

Conform Art. 23 R.G.U.

#### **Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.**

Conform Art. 24- R.G.U.

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

#### **Art. 16. Accese carosabile.**

Conform Art. 25 R.G.U. Accesele carosabile și parcajele necesare vor fi stabilite prin studiul P.U.Z.

#### **Art. 17. Accese pietonale.**

Conform Art. 26 R.G.U.

Amplasarea și dimensionarea acceselor pietonale în cazul subzonei GCb din UTR nr.9 vor fi stabilite prin studiul P.U.Z.

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

#### **Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Conform art. 27 din R.G.U.

Cimitirul existent este obligatoriu să fie racordat la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare.

#### **Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Conform art. 28 din R.G.U.

Cimitirele existente vor fi obligatoriu racordate la rețeaua de alimentare cu apă și cea de canalizare a orașului a orașului.

**Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Conform art. 29 din R.G.U.

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

**Art. 21. Parcelarea.**

Nu este cazul

**Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

Conform Art. 31- R.G.U.

**Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.**

Conform art. 32 din R.G.U.

**Art. 24. Procentul de ocupare a terenului.**

Nu se instituie P.O.T. maxim.

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

**Art. 25. Parcaje**

Amplasarea și dimensionarea locurilor de parcare necesare cimitirului propus din UTR nr. 9 vor fi stabilite în cadrul documentației P.U.Z., respectând art. 33 R.G.U.

**Art. 26. Spații verzi.**

Spațiile verzi din interiorul cimitirului propus din UTR nr. 9 vor fi amplasate și dimensionate în cadrul documentației P.U.Z. pentru zona respectivă, respectând art. 34 R.G.U.

**Art. 27. Împrejmuiri.**

Împrejmuirile la drumurile publice ale cimitirului sunt obligatorii și nu trebuie să depășească 2 m măsurați de la nivelul trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,5 m. Partea opacă a împrejmuirii va avea înălțimea maximă de 1,00 măsurată de la nivelul trotuarului.

Aspectul împrejmuirii se va supune aceleași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

Se recomandă împrejmuiri vegetale sau din suporturi ușoare (exemplu: plasă de sârmă) îmbrăcate integral în verdeață.



## **IV.9. TE – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ**

### **CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI**

---

#### **Art. 1. Tipurile de subzone funcționale**

- TEa: subzonă pentru echipare tehnico – edilitară existentă
- TEb: subzonă pentru echipare tehnico – edilitară propusă

Rețelele tehnico – edilitare existente și propuse sunt evidențiate în planșele:

- 1+2/3a – Alimentarea cu apă
- 1+2/3b – Canalizarea
- 1+2/3c – Termice
- 1+2/3d – Gaze naturale
- 1+2/3e – Alimentare cu energie electrică
- 1+2/3f – Coordonare rețele

**În ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ se găsesc următoarele monumente conform Listei Monumentelor Istorice din 1992 la care se aplică și prevederile capitolului 4.B. din prezentul Regulament:**

#### **MONUMENTE**

**UTR 3 — B 054**

**UTR 38 — B 057**

**UTR 32 — B 057**

#### **Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico - edilitare

#### **Art. 3. Funcțiunile complementare**

Nu sunt recomandate

### **CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

---

#### **Art. 4. Utilizări permise.**

- construcții și instalații tehnico – edilitare

- instituții care coordonează activitatea în domeniu
- terenul liber din U.T.R. nr. 54 este destinat unei viitoare extinderi a stației de epurare orășenești.
- spații verzi, plantații de protecție
- staționări auto

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții.**

Se vor respecta zonele de protecție pentru:

- foraje pentru alimentare cu apă și uzina de apă (conform documentației) S.F. ‘Reabilitarea sistemului centralizat de alimentare cu apă a orașului Jimbolia’ proiect nr. 18/1998
- stația de epurare: 300 m rază de protecție sanitară măsurată de la limita incintei
- rețelele magistrale de alimentare cu energie electrică , gaze naturale, telefonie.

**Art. 6. Interdicții temporare.**

Se instituie o interdicție temporară de construire în subzona TEb din U.T.R nr. 54, până la elaborarea, avizarea și aprobarea studiului de prefezabilitate pentru extinderea stației de epurare.

**Art. 7. Interdicții definitive.**

Se interzice construirea oricăror alte construcții decât cele menționate la Art. 4.

**CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

**3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.**

**Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Nu se impune o regulă

**Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.**

Conform Art. 18 – R.G.U.

**Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.**

Conform Art. 19 – R.G.U

**Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..**

Conform art. 20 R.G.U.

**Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.**

Nu este cazul.

**Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .**

Nu este cazul.

**Art. 14. Amplasarea față de aliniament.**

Conform Art. 23 – R.G.U.

**Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.**

Conform Art. 24- R.G.U.

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

#### **Art. 16. Accese carosabile.**

Conform Art. 25 - R.G.U.

#### **Art. 17. Accese pietonale.**

Conform Art. 26- R.G.U.

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

#### **Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Conform art. 27 din R.G.U.

#### **Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Conform art. 28 din R.G.U.

#### **Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Conform art. 29 din R.G.U.

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

#### **Art. 21. Parcelarea.**

Conform Art. 30- R.G.U.

#### **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

Conform Art. 31- R.G.U.

#### **Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.**

Conform art. 32 din R.G.U. Se va asigura mascarea cu perdele de protecție a incintelor vizibile din drumurile publice.

#### **Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.**

Nu se instituie P.O.T. maxim.

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

#### **Art. 25. Parcaje**

Conform art. 33 R.G.U.

#### **Art. 26. Spații verzi.**

Conform art. 34 și Anexa nr. 6 - R.G.U.

Se recomandă amplasarea unor perdele de protecție între stația de epurare și localitate.

**Art. 27. Împrejmui**

Conform art. 35- RGU.

## IV.10. CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

### CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

---

#### Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

În municipiul Timișoara în cadrul zonei CC – Căi de comunicații și construcții aferente se găsesc următoarele tipuri de subzone funcționale:

- CCra : subzona căi de comunicație rutiere existente
- CCrb: subzona căi de comunicație rutiere propuse
  - CCfa: subzona căi de comunicație feroviare și construcții aferente ce se mențin
  - CCfi: subzona căi de comunicație feroviare și construcții aferente ce se convertește în subzonă instituții publice și servicii
  - CCn: subzona căi de comunicație navale și port propuse

Pentru căile de comunicație existente și propuse se va consulta planșa: ‘Căi de comunicații și transport’.

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier de toate categoriile, clasificate tehnic în străzi de categoria I, a II-a, a III-a, a IV-a și în autostrăzi , drumuri expres, drumuri naționale, județene și comunale.

Ampriza drumului este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului, în secțiunea transversală măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amenajării drumului (destinate amplasării semnalizării rutiere, a plantațiilor sau alte activități și amenajări legate de exploatarea drumului).

Zona drumului public este, suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriză și cele 2 fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice în intravilan. Zona drumurilor publice este alcătuită din: carosabil, trotuare și suprafețe de lucru necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizări rutiere, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

#### Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Căi de comunicație și construcții aferente.

Zona este compusă din terenuri pentru:

- căi de comunicație rutiere și construcții aferente existente sau propuse în cadrul subzonelor CCr
- căi de comunicație feroviare și construcții aferente în cadrul subzonelor CCf
- căi de comunicație navală și port propus

#### Art. 3. Funcțiunile complementare admise

- servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei

- rețele tehnico – edilitare
- construcții și amenajări specifice funcțiunii de port.

## **CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

---

### **Art. 4. Utilizări permise în zona CC sunt:**

- căi de comunicație
- parcaje publice, parking-uri
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun
- trotuare, alei pentru cicliști
- spații verzi
- refugii și treceri pentru pietoni
- spații de depozitare aferente activităților de transport feroviar
- construcții și amenajări, instalații necesare și specifice activităților feroviare
- lucrări de artă
- lucrări de terasament
- lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapete de protecție, plantații de protecție, etc.
- gări, autogări și funcțiuni complementare pentru deservirea populației
- port la canalul Bega. Amenajări necesare reluării navigabilității pe canalul Bega
- spații de depozitare pentru produsele transportate pe căi ferate și navigabile.

### **Art. 5. Utilizări permise cu condiții.**

#### **•CCf**

Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în incinta CF sau în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m de-o parte și de alta a limitei carosabile a infrastructurii feroviare) vor fi acordate cu condiția obținerii prealabile a avizului REGIONALEI C.F.R. – Timișoara și Ministerul Transporturilor. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se poate construi sau planta arbori cu condiția ca aceste construcții sau plantații să nu împiedice vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice.

Se vor respecta toate condițiile impuse de art. 20 din R.G.U.

#### **•CCr**

Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Direcției Regionale de Drumuri și Poduri – Timișoara.

Orice construcție va respecta toate condițiile impuse de art. 18 din R.G.U.

### **Art. 6. Interdicții temporare.**

Indicațiile temporare de construire s-au stabilit pentru realizarea unei trame stradale noi, pentru terenurile pe care sunt propuse noi artere de circulație majoră, sau pasaje denivelate peste calea ferată. Aceste interdicții sunt valabile până la realizarea și aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective.

Interdicții temporare:

Trama stradală propusă în zonele de extensie urbană, până la elaborarea și aprobarea PUZ pe terenurile respective;

Traseele străzilor propuse în cadrul documentațiilor PUZ sau PUD aprobate;

Terenurile pe care se propun alte trasee noi de străzi și intersecții în cadrul următoarelor proiecte:

- Studiu de circulație zona Soarelui – Stadion – faza SPF, pr. IPROTIM nr. 41156/030.
- Studiu Inel II de circulație – Municipiu Timișoara –faza SPF, pr. IPROTIM nr. 41155/030, pentru tronsonul dintre Calea Aradului – str. Demetriade – intersecția cu B-dul Take Ionescu – str. Brăilei – pod nou Bega.
- Studiu de modelare și soluții de compoziție arhitectural-peisagistică pentru centură inel IV Timișoara – faza S.T. – proiect IPROTIM nr. 35175/001.
- Arteră de legătură între Calea Lipovei – Aleea CFR; Faza STE; Proiect IPROTIM nr. 34524/080, 090.
- Amenajare intersecție C.Aradului – Calea Circumvalațiunii – Calea Torontalului; P.T.; proiect IPROTIM nr.34115/090.
- Amenajare intersecție str. Iuliu Maniu – B-dul 16 Decembrie 1989; faza P.T.;
- pr. IPROTIM nr.40171/090.
- Inelul V de circulație – Centura mun. Timișoara; faza S.P.F.; proiect IPROTIM nr.38173/030D.

Aceste terenuri se află într-un regim de interdicție temporară până la aprobarea proiectelor menționate și realizarea obiectivelor.

Terenurile din teritoriul extravilan al municipiului pe care sunt propuse trasee de circulație majoră rutieră și feroviară, precum și intersecțiile dintre acestea:

- Inelul V de circulație, și intersecțiile acestuia cu DN 69 (la km 6+430), cu DN 6 spre Sînnicolau Mare (la km 564+730) și calea ferată, cu DN 59A (la km 3+170) și calea ferată Timișoara – Jimbolia, cu linia CF Timișoara – Cruceni.
- Traseul centurii de cale ferată propusă în paralel cu traseul inelului V (culoar 50 m).

Aceste terenuri se află în interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea studiilor SPF (vezi planșa PUG nr.1 I.T. : “Încadrarea în teritoriu”).

Se instituie interdicție temporară de construire până la obținerea avizelor D.R.D.P. și a Ministerului Transporturilor, în extravilan, de-a lungul

- DN 6 Timișoara – Sînnicolau Mare (50 m),
- DN 69 (36 m din ax),
- DN 59 (36 m din ax),
- DN 59A (22 m din ax).

#### **Art. 7. Interdicții definitive:**

-Se interzice amplasarea oricărei construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20 m de o parte și de alta a căii ferate).

## **CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

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

#### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Conform Art. 17 R.G.U.

#### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.**

Conform Art. 18 din R.G.U. Se vor avea în vedere respectarea propunerilor din planșele: ‘Căi de comunicații și transport’ și ‘Încadrarea în teritoriu’.

Distanțele ce se vor respecta între parcaje și diferite tipuri de clădiri vor fi stabilite în conformitate cu ‘Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturism în localități urbane’ – indicativ P132-93 și vor fi următoarele:

- parcaje pe carosabil sau pe trotuar față de frontul de comerț sau întreprinderi productive și servicii : 5 m;
- parcaje sau garaje pentru mai puțin de 50 autovehicule față de frontul de locuințe, birouri: 15 m;
- parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale: 25 m;
- parcaje cu peste 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale: 75 m;
- parcaje situate paralel cu calcanul clădirilor: 5 m.

#### **Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.**

Conform Art. 19 R.G.U.

#### **Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..**

Amplasarea construcțiilor se va face conform Art. 20 R.G.U.

#### **Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.**

Conform Art. 21 R.G.U.

#### **Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .**

Nu este cazul.

#### **Art. 14. Amplasarea față de aliniament.**

Conform Art. 23 R.G.U.

#### **Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.**

Conform Art. 24 R.G.U.

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

#### **Art. 16. Accese carosabile.**

Conform Art. 25 și anexa 4 - R.G.U.

#### **Art. 17. Accese pietonale.**

Conform Art. 26- R.G.U.



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

#### **Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Conform Art. 27 din R.G.U.

Se interzice amplasarea supratrană a rețelilor de alimentare cu gaze sau cu energie termică.

#### **Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Conform Art. 28 din R.G.U.

Toate rețelele și branșamentele de gaz se vor amplasa subteran.

#### **Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare.**

Conform Art. 29 din R.G.U.

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

#### **Art. 21. Parcelarea.**

Pentru construcțiile aferente căilor de comunicație se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.

#### **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea maximă a construcțiilor în UTR 4 va fi mai mică decât clădirea gării.

#### **Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.**

Conform Art. 32 din R.G.U.

-Organizarea incintelor va ține cont de imaginea prezentată spre căile rutiere, feroviare și navale.

#### **Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.**

Conform Art. 15 din R.G.U. și Anexei nr.2 din R.G.U.

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

#### **Art. 25. Parcaje**

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

#### **Art. 26. Spații verzi.**

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

#### **Art. 27. Împrejmuiiri.**

Conform art. 35 – R.G.U.



## IV. 11. S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

### CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

---

#### **Art. 1. Tipurile de subzone funcționale**

- zone și subzone existente cu terenuri pentru activități cu caracter militar și special, situate în intravilanul localității

#### **Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei:**

- activități cu profil special

#### **Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- locuințe de serviciu
- comerț și servicii
- rețele tehnico – edilitare
- accese pietonale și carosabile, staționări auto

### CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

---

#### **Art. 4. Utilizări permise**

Activități cu caracter militar și special și funcțiunile complementare ale acestora:

- locuire de serviciu
- comerț, servicii la punctul de frontieră
- accese pietonale și carosabile, parcaj
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente

#### **Art. 5. Utilizări permise cu condiții.**

În conformitate cu art. 2 din RGU, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se autorizează și se execută în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

## **IV. 12. TA –ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APE**

### **CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI**

---

#### **Art. 1. Tipurile de subzone funcționale**

Zona H cuprinde canalul Bega

**În ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APE se găsesc următoarele monumente conform Listei Monumentelor Istorice din 1992 la care se aplică și prevederile capitolului 4.B. din prezentul Regulament:**

#### **MONUMENTE**

**UTR 32 — B 057**

#### **Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

- turnuri aflate permanent sub ape

#### **Art. 3. Funcțiunile complementare**

- spații verzi

### **CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

---

#### **Art. 4. Utilizări permise.**

- utilizare pentru activități sportive și de agrement: pescuit sportiv, sporturi nautice, etc. Este permisă construirea de debarcadere.
- sunt permise amenajările hidrotehnice necesare redeschiderii navigației pe canalul Bega
- malurile canalului pot fi reamenajate, modificate (lărgite), și adaptate activităților de agrement.
- intervenții posibile în scopul ridicării calității peisajului: reamenajări de maluri, lărgiri sau îngustări ale oglinzii de apă, crearea de poduri, pasarele, etc.
- lucrări de combatere a sau prevenire a acțiunilor distructive a apelor.

#### **Art. 5. Utilizări permise cu condiții.**

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Reamenajările malurilor, modificarea formei oglinzii de apă a canalului Bega se pot face cu condiția respectării tuturor măsurilor legate de prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

**Art. 6. Interdicții temporare.**

Se interzice orice intervenție asupra canalului Bega până la aprobarea studiilor referitoare la redeschiderea navigației pe canal, de către organismele competente.

**Art. 7. Interdicții definitive.**

Se interzice deversarea apelor uzate neepurate provenite de la agenții economici în canalul Bega.

---

## **V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

---

### **V.1. TAg – TERENURILE AGRICOLE** din extravilan cuprind:

- suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni și fânețe.
- autorizarea executării construcțiilor se face conf. art. 3 R.G.U.

### **V.2. TF - TERENURILE FORESTIERE** din teritoriul administrativ al municipiului sunt reprezentate prin Pădurea Verde.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă (articolul 5 R.G.U.)

- **Utilizări permise:**

- Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea 26/1996 – Codul Silvic.

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri, fâzănerii, etc.)
- Se propune amenajarea Pădurii Verzi ca pădure-parc, cu condiția efectuării unor studii: PUZ și studii de specialitate silvică .
- Inelul IV de circulație al municipiului, cu condiția de a se lua toate măsurile împotriva poluării și a degradării pădurii în zona respectivă.

- **Utilizări interzise:**

- Orice fel de construcții și amenajări ce excepția celor prevăzute de lege.

### **V.3. TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.**

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă (articolul 7 R.G.U.).

- **Utilizări permise:**

- Captări de apă
- Lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.
- Lucrări specifice pentru pescăria existentă.

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a

lucrărilor de gospodărire a apelor, având avizul Consiliului Local și al autorităților competente în gospodăria apelor.

- **Utilizări interzise:**

Orice fel de construcție în zonele de protecție severă a captărilor de apă.

#### **V.4. TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE.**

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice și infrastructura feroviară în extravilan se vor respecta conform art.18 din R.G.U. și Cap. IV.10 al R.L.U.

Amplasarea construcțiilor în vecinătatea aeroportului utilitar și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se vor respecta conform art. 21 din RGU.și conform schemei anexate, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

- **Utilizări permise:**

- Căi de comunicație rutieră
- Căi de comunicație feroviară
- Construcții și amenajări specifice activităților feroviare.
- Construcții și amenajări specifice activităților de decolare- aterizare în zona aeroportului
- Lucrări pentru protecția împotriva poluării
- Spații verzi
- Orice construcție sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac pe baza planurilor urbanistice și de amenajarea teritoriului cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții:**

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor ecologice de construcții și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice sau căi ferate în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Autorizația de construire pentru orice construcție sau amenajare permisă în zonele de protecție ale căilor rutiere și feroviare existente și propuse se va acorda cu condiția obținerii prealabile a avizului D.R.D.P., respectiv Regionalei CFR Timișoara.

- Construcțiile și instalațiile destinate activităților aeronautice, cu respectarea normelor tehnice stabilite de organele administrației publice specializate. Construcțiile și amenajările cu alte destinații decât cele aeronautice în zona aeroportului sau în zona culoarelor de acces se pot amplasa cu condiția respectării normelor de protecție acustică, precum și a limitelor de înălțime și

a retragerilor față de diversele componente ale zonei de siguranță a terenului de aeronautică, înscrise în avizul conform emis de autoritatea competentă.

- **Utilizări interzise.**

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor sau căilor ferate.
- Amplasarea în zona aeroportului utilitar și pe culoarele de acces a construcțiilor a căror destinație este incompatibilă cu vecinătatea aeroportului.



## **CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR**

### **Rețele alimentare cu apă și canalizare**

- STAS 8591/1-91 – “Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură” stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării;
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime;
- Din prescripțiile “Normelor de igienă” privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997 menționăm că :
  - Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

### **Rețelele alimentare cu energie electrică**

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecție de :

- 20 m – pentru LEA 20 kv
- 30 m – pentru LEA >20 kv

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate CONEL.

Rețelele electrice existente și propuse în localitatea studiată respectă normele CONEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referința la :

- PE 101/85 + PE 101a/85 – Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1 kv.

- PE 104/93 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kv.
- PE 106/95 – Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune.
- PE 107/89 – Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice.
- PE 125/89 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu liniile de telecomunicații.
- Ili – Ip 5 – ICEMENERG 89 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA m.t. și LEA j.t. față de alte linii, instalații și obiective.
- STAS 8591/1-91 – Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură.
- ID 17-86 – Ministerul Chimiei și Petrochimiei – Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie.
- PE 122-82 – Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kv cu sistemele de îmbunătățiri funciare.
- PE 123 – 78 – Normativ privind sistematizarea, amplasarea construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

### Rețele de gaze naturale

În conformitate cu “Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale” intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații benzină	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 KV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kv posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu liniile CF, ecartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri :	
- naționale	52 m
- județene	50 m
- comunale	48 m
- balastiere în râuri	530 m
- depozite de gunoaie	80 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul I 6-86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 6000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bari):

- la clădirile civile cu grad I – II de rezistență la foc	12 m
- la clădirile civile cu grad III – IV de rezistență la foc	15 m
- față de marginea drumurilor carosabile	8 m

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ – Secția de exploatare conducte magistrale gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații , construcții sau obstacole subterane – normativ I 6-86 și STAS 8591/1-91

<b>Instalația, construcția sau obstacolul subteran</b>	<b>Distanța minimă / m</b>	
	<b>presiune redușă</b>	<b>presiune medie</b>
Clădiri cu subsoluri sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte de canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată : - rambeu - debleu	5,5	5,5

## ANEXA 2

## NORME LOCALE PRIVIND DETERMINAREA NUMĂRULUI LOCURILOR DE PARCARE

Pentru orice tip de construcție va trebui să se asigure posibilitatea realizării locurilor necesare de parcare pentru autoturisme, conform tabelului de mai jos

Nr. crt.	Dotări social culturale categorii și capacități	Raportat la nr. de	1 loc parcare	1 loc parcare	Nr. minim parcaje	Spor %	Observații
			nr. salariați, vizitatori, clienți, locuri	mp ADC			
0	1	2	3	4	5	6	
1.	Sedii administrative, construcții publice	Salariați	1/10	1/60	2	30	Se adaugă 1-2 autocare la construcțiile ca conțin săli de conferințe
2.	Sedii firme, birouri	salariați sub 10	1/5	1/30	1	100	
		10 – 30	1/7	1/45	2	75	
		30 – 100	1/10	1/60	5	50	
		peste 100	1/15	1/90	10	25	
3.	Construcții financiar-bancare	salariați	1/10	1/50	2	75	
4.	Construcții comerciale, depozite en gros și en detail sub 400 mp ADC	mp ADC		1/100	2		Se adaugă: 1loc/5 angajați
	- 400 – 600 mp ADC			1/50			"
	- 600 – 2.000 mp ADC			1/25			"
	- peste 2.000 mp ADC			1/20			"
5.	Restaurante – baruri	locuri					
	- lux , eleganț		1/2				Se adaugă 1 loc/2 angajați
	- categ.II		1/6				"
	- categ.III		1/8				1 loc /3 angajați

Nr. crt.	Dotări social culturale categorii și capacități	Raportat la nr. de	1 loc parcare	1 loc parcare	Nr. minim parcaje	Spor %	Observații
			nr.salariați, vizitatori, clienți, locuri	mp ADC			
0	1	2	3	4	5	6	
6.	Construcții de cult – biserică și cimitire	locuri	1/20	-	5		
7.	Construcții culturale	locuri					Comform Normativ P 132/93 tabel 3 coloana 2
	a. Teatre - vorbit	Peste 700	1/5				
		500 – 700	1/10				
		Sub 500	1/12				
	- muzical	peste 600	1/15				
		sub 600	1/10				
	- operă	peste 800	1/4				
	b. Cinematografe, case de cultură	peste 600 locuri	1/10				
		- 650 locuri	1/15				
		- 500 locuri	1/20				
		- 350 locuri	1/25				
		- 250 locuri	1/30				
	c. Expoziții	mp expunere					
	- tirguri		1/30	1/100			
	- muzee		1/25	1/50			
	- galerii de artă		1/15	1/50			
8.	Construcții învățământ						
	Gimnazial, liceal	Cadre didactice	1/4				Se adaugă 1 loc autocar
		Elevi	1/30				3 locuri autocar
	Universitar	Cadre didactice	1/3				
		Studenți	1/10				

Nr. crt.	Dotări social culturale categorii și capacități	Raportat la nr. de	1 loc parcare	1 loc parcare	Nr. minim parcaje	Spor %	Observații
			nr.salariați, vizitatori, clienți, locuri	mp ADC			
0	1	2	3	4	5	6	
9.	Construcții sănătate						
	a. Spitale județene	Paturi	1/5				Se adaugă un loc la 2 angajați
	Spitale municipale, clinici		1/10				“
	b. Cabinete medicale, farmacii	mp ADC		1/30	3		Se adaugă 1 loc la 2 angajați
10.	Construcții sportive	spectatori					Conform normativ P 132/93 tabel 3 col.2 la care se adaugă 3 locuri autocar
11.	Construcții și amenajări de agrement						
	- construcții agrement	persoane	1/10				
	- cluburi	membrii	1/5			30	
12.	Construcții de turism	paturi					Conform normativ P 132/93 tabel 3 col.2 la care se adaugă 1 loc/ 2 angajați
13.	Construcții de locuințe						Conform normativ P 132/93 tabel 3 col.2 - La vile și case la curte se

Nr. crt.	Dotări social culturale categorii și capacități	Raportat la nr. de	1 loc parcare nr. salariați, vizitatori, clienți, locuri	1 loc parcare mp ADC	Nr. minim parcaje	Spor %	Observații
0	1	2	3	4	5	6	
							adaugă 1 loc pentru vizitatori
14.	Construcții industriale productive – servicii industriale	mp ADC					
	10 – 100 mp ADC			1/25		50%	
	100 – 1000 mp ADC			1/100			
	peste 1.000 mp adc			1/75			
15.	Construcții care înglobează spații cu destinații diferite						Conf. HG 525 pct 5.13
16.	Spații distribuție carburanți	pompe	3/1				
	Autoservice	clienți	1/1				
	Spălătorii auto	angajați	1/1				

#### NOTĂ

1. La categoria de dotări pentru care se prevăd norme diferite de dimensionare a parcajelor, pe coloanele 3 și 4, vor fi luate în considerare cele care prevăd numărul cel mai mare de locuri de parcare, (rezultat prin aplicare coeficient din coloana 3 sau din coloana 4), la care se însumează sporul prevăzut la coloanele 6 și 7.
2. Numărul de parcaje nu poate fi mai mic decât cel precizat la coloana 5, indiferent de cel rezultat din calculul dimensionării nr. de locuri de parcare.
3. Staționarea vehiculelor corespunzătoare rezultate din aplicarea prezentelor norme, trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice, pe parcela pentru care se solicită autorizația de construcție sau avizul de schimbare a destinației, precum și în cazul înstrăinării imobilelor. În mod excepțional se acceptă amenajarea parcajelor care lipsesc, pe un alt teren, cu acceptul proprietarului acestuia, teren situat la cel mult 100 m de primul.
4. Parcajele care se acceptă a fi amplasate în spațiile verzi de aliniament, între carosabil și trotuar, se vor executa obligatoriu din dale de preferință înierbate, pe pat de balast, adoptându-se soluții ecologice. În cazurile menționate mai sus este interzisă turnarea platformelor din beton în câmp continuu.