



ATELIER DE PROIECTARE  
SC. Solartech Solutions. SRL  
Giroc, str. Cometei, nr. 40, cp 307220, jud. Timis, Romania  
Fix: +4 0256.708.305; Mobil: +4 0740.962.156; Email: [crisi.maracineanu@gmail.com](mailto:crisi.maracineanu@gmail.com)

PARTE TEHNICA

FOAIE DE CAPĂT

## PLAN URBANISTIC ZONAL

---

ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS  
ADIACENTĂ ARTERELOR PRINCIPALE DE TRAFIC

beneficiar: **L'INTESA PROMOTIVE SRL**  
CIF: 6553611  
Vaccari Valica și Vaccari Claudio  
adresa str. Cloșca, nr. 65 și nr. 67  
Mun. Timișoara, Județul Timiș  
obiectiv conform CU **PUZ: Construire locuințe colective P+3E+M/Er conform CU 2211/29.06.2020**

fază proiect **PLAN URBANISTIC ZONAL**  
data Decembrie 2020  
număr proiect 152/2020

### Cuprinsul documentului

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE  
VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ  
VOLUMUL 3 - PIESE DESENATE



## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

#### **VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE**

##### **1. INTRODUCERE**

- a. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- b. OBIECTUL LUCRĂRII
- c. SURSE DOCUMENTARE

##### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- a. EVOLUTIA ZONEI
- b. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
- c. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- d. CIRCULATIA
- e. OCUPAREA TERENURILOR
- f. ECHIPARE EDILITARĂ
- g. PROBLEME DE MEDIU
- h. OPTIUNI ALE POPULATIEI

##### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- a. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- b. PREVEDERI ALE PUG
- c. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- d. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- e. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ
- f. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- g. PROTECTIA MEDIULUI
- h. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

##### **4. CONCLUZII SI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

5. ANEXE (plan de acțiune, Certificat Urbanism, plan vizat OCPI, proces verbal receptie OCPI, avize/acorduri conform CU, aviz de oportunitate, extras CF, Taxa RUR)

#### **VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

##### **I. DISPOZITII GENERALE**

1. ROLUL RLU



2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
3. DOMENIUL DE APLICARE

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

## III. ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

11. UNITĂȚI SI SUBUNITĂȚI FUNCTIONALE

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

12. M - ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI SERVICII

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### B. PIESE DESENATE

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ           | PLANSA A_00 |
| EXTRAS PUG ÎN CURS DE ELABORARE     | PLANSA A_01 |
| SITUAȚIA EXISTENTĂ                  | PLANSA A_02 |
| REGLEMENTĂRI URBANISTICE            | PLANSA A_03 |
| PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ 1 | PLANSA A_04 |
| PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ 2 | PLANSA A_05 |
| STUDIUL DE CVARTAL                  | PLANSA A_06 |

## A. VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ ARTERELOR PRINCIPALE DE TRAFIC

---

## 1. INTRODUCERE

### a. DATE DE RECUNOȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiect: **Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor principale de trafic conform CU2211/29.06.2020: PUZ Construire locuințe colective P+3E+M/Er**

Obiectiv conform CU: Construire locuințe colective P+3E+M/Er

Fază proiect: Plan Urbanistic Zonal

Amplasament: str. Cloșca, nr. 65 și nr. 67, Mun. Timișoara, Județul Timis

Beneficiar: **L'INTESA PROMOTIVE SRL**

CIF: 6553611

Vaccari Valica și Vaccari Claudio

Proiectantul general: SC Solartech Solutions SRL

Număr proiect: 152/2020

Data elaborării: Decembrie 2020

### b. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor Vaccari Valica și Vaccari Claudio. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2211/29.06.2020, eliberat de Primăria Municipiului Timișoara, pentru terenul situat pe strada Cloșca, nr. 65 și 67, Timișoara, având o suprafață de **881 mp**, conform Extraselor CF nr. 402669, respectiv 420862.

Solicitări ale temei-program:

Prin tema-program se solicită reglementarea parcelei studiate, având în prezent funcțiunea de *zonă de locuințe și funcțiuni complementare pentru maxim 2 familii (maxim 2 apartamente)*. Reglementarea propusă prin tema program este de *zonă cu funcțiuni mixte*, fiind specifică unei zone de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță majoră. Zona adiacentă străzii Cloșca se remarcă printr-o structură funcțională eterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelurile superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente și alte tipuri de activități.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:

Documentațiile de urbanism aprobate pentru zona studiată, Planul urbanistic general al municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/2018, prevede o zonă de locuințe și funcțiuni complementare pentru maxim 2 familii - maxim 2 apartamente.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: clădiri cu funcțiune mixtă
- b) dotări tehnico-edilitare
- b) sistematizarea verticală a terenului
- c) drumuri și platforme de incintă
- d) împrejmuire teren
- e) amenajare zone verzi.

**c. SURSE DOCUMENTARE**

Pentru elaborarea prezentului plan urbanistic au fost consultate următoarele surse documentare:

- Regulamentul General de Urbanism;
- Planul urbanistic general al municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/2018;
- ORDINUL nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației;
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”. Indicativ:GM-007-2000;
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General”. Indicativ:GP038/99;
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal” Indicativ: GM-010-2000;
- LEGE nr. 289 din 7 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- NOUL COD CIVIL – reglementări privind amplasamentul construcțiilor;
- LEGEA nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare, dar și Normele Metodologice aprobate în anul 2016;
- Ordonanța Guvernului nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350/2001 (aprobată prin Legea nr. 464/2004);
- HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Hotărârea Guvernului nr. 855/2001 privind modificarea HG 525/1996 și Anexa la HG 855/2001 cu Norma metodologică privind finanțarea elaborării și/sau actualizării Planurilor Urbanistice Generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism;
- LEGEA FONDULUI FUNCİAR nr.18 / 1991, republicată;
- HOTĂRÂREA nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### a. EVOLUTIA ZONEI

Parcelele studiate sunt integrate într-un parcelar specific cartierului Mehala care, deși nu prezintă forme speciale arhitecturale respectă o tipologie urbanistică suburbană. Mai degrabă aferentă zonelor rurale, structura parcelelor este influențată de dezvoltarea aferentă străzii Cloșca - strada de ieșire din Timișoara spre Jimbolia.

### b. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Cvartarul studiat se află pe strada Cloșca a municipiului Timișoara, nr. cadastral 420862 și 402669, cu o suprafață totală de 881 mp, are următoarele limite:

- La nord: strada Cloșca;
- La est: parcela nr. top. 21822/2 - curți construcții;
- La vest: parcela nr. top. 21825/2 - curți construcții;
- La sud: parcela nr. cad. 411574, nr. top. 21563/2 - curți construcții

Parcela are categoria de folosință curți construcții. Cvartarul de care aparține parcela, reprezentat în planșa Studiu de cvartal, are specific un singur tip de zonă funcțională: zonă de locuință pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare.

### c. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Categoria de folosință a parcelei este de curți construcții. Nivelmentul terenului natural se desfășoară la aproximativ +90m. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat. Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

### d. CIRCULAȚIA

Accesul pe parcele se realizează în prezent din strada Cloșca, aflat la nord față de parcela studiată. Pentru realizarea obiectivelor solicitate prin tema de proiectare este necesară amenajarea unui singur acces carosabil pentru ambele parcele.

### e. OCUPAREA TERENURILOR

În zona studiată, terenurile au preponderent folosință "curți construcții" și "căi de comunicație". Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă. Pe parcelă se află următoarele construcții:

- parcela nr. cad. 402669: construcția C1 - casă, în suprafață de 82 mp, respectiv construcția C2 - garaj dublu, în suprafață de 152 mp;
- parcela nr. cad. 420862: construcția C1 - casă, în suprafață de 195 mp, respectiv construcția C2 - magazie și centrală termică, în suprafață de 74 mp.

Parcelele sunt libere de sarcini în prezent. În proximitate se află funcțiuni rezidențiale și complementare aferente unei zone de tranziție între zona centrală și cea periurbană a localității. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Tipologia de ocupare a parcelelor nu presupune păstrarea unei retrageri unitare în relație cu aliniamentul.

f. **ECHIPARE EDILITARĂ**

**Alimentarea cu apă**

Parcela este racordată la rețeaua publică de alimentare cu apă, cu racord existent și funcțional.

**Canalizare menajeră**

Parcela este racordată la rețeaua de canalizare publică existentă în zonă prin branșament existent și funcțional.

**Canalizare pluvială**

În zonă nu se realizează canalizarea apelor pluviale, acestea fiind scurse pe amplasament.

**Alimentarea cu gaze naturale**

Parcela este racordată la rețeaua publică de gaz prin racord existent și funcțional

**Alimentarea cu energie electrică**

Parcela este racordată la rețeaua publică de energie electrică prin racord existent și funcțional.

g. **PROBLEME DE MEDIU**

● **Relatia cadrul natural - cadrul construit:**

Fiind în zona de tranziție dintre zona centrală și periurban, este dominant mediul construit. Singurele elemente de mediu natural sunt aliniamentele plantate aflate pe strada Sfântul Andrei și spațiile verzi (cu plantațiile aferente) aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

● **Evidențierea riscurilor naturale si antropice:**

Riscurile sunt cele uzuale pentru zona Banatului, determinate de seismele orizontale, de suprafață.

● **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicatii si din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă:**

Nu este cazul.

● **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:**

Nu este cazul.

● **Evidențierea potentialului balnear si turistic - după caz:**

Nu este cazul.

h. **OPȚIUNI ALE POPULATIEI**

Populația din zonă nu este afectată de realizarea unei clădiri cu funcțiune mixtă. Aceasta urmărește o situație de tranziție între cea reglementată prin Planul urbanistic general încă valabil și cel aflat în lucru, în care funcțiunea de locuințe individuale și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime este înlocuită, treptat, cu cea de locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim mediu de înălțime. În fapt, zona se dorește a fi, pe termen lung, specifică unei artere importante de trafic, cu imobile de înălțime medie care să primească o funcțiune mixtă, amplasate retras față de aliniament.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

În cadrul studiului se respectă solicitările temei program. Față de prevederile Planului urbanistic general actual, se propune o suplimentare a numărului de niveluri și de apartamente, fapt care determină necesitatea elaborării unei documentații de urbanism. Se propune reglementarea parcelelor cadastrale CF 402669 și 420862 proprietate privată, cu suprafața totală cumulată de 881 mp, cu scopul construirii de clădiri de locuit rezidențiale și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice aferente unei zone mixte adiacente unei artere principale de trafic.

Confortul ridicat de funcționare impune:

- realizarea acceselor rutiere din str. Cloșca, la nord;
- realizarea acceselor pietonale; realizarea rețelelor de apă potabilă, canalizare, preluare ape pluviale, gospodării de asigurare a apei pentru incendii, electrice, catv;
- realizarea de platforme bine definite pentru pubelele de gunoi pentru fiecare imobil;
- realizarea unei platforme de parcare în afara carosabilului, pe amplasament.

#### a. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru fundamentarea soluției a fost realizat un studiu de cvartal, reprezentat grafic în planșa Studiu de cvartal. Prin acest studiu a fost analizat caracterul zonei, care impune situarea clădirii în zona frontală a parcelei, retras față de aliniament, păstrând caracterul de amplasare liberă pe parcelă și o distanță rezonabilă față de vecinii din est și din vest.

#### b. PREVEDERI ALE PUG APROBAT

PUG aprobat specifică funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare pentru maxim 2 familii (maxim 2 apartamente), cu un POT maxim de 40% și un regim de înălțime de P - P+2E. Această situație, însă, nu reflectă realitatea din zonă. Strada Cloșca se află într-un plin proces de modificare a caracterului său: de la o stradă principală adiacentă unui parcelar mai degrabă periurban, cu locuințe individuale, către o zonă mixtă cu densitate ridicată, specifică unui bulevard de tranzit.

#### c. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin propunerea unor suprafețe verzi în limita a 20,10% din suprafața parcelei, în poziții favorabile pentru asigurarea unui mediu plăcut între clădiri, respectiv în zona posterioară pentru a institui o suprafață verde continuă, fără a depinde de limitele de proprietate.

#### d. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Conform HG 525/1996, art. 25, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Astfel, se va realiza un acces carosabil pe parcelă, cu o lățime de maxim 6,00 metri, cu dublu sens, pentru a permite staționarea vehiculelor conform prevederilor legale. Accesul pietonal va fi restricționat prin împrejmuiri și porți de acces. Este obligatorie parcare a autovehiculelor pe parcelă, evitând situațiile în care acestea necesită ocuparea domeniului public.

**Execuția lucrărilor:** pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere,



precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, în afara zonei de siguranță a drumului, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

**Circulația interioară:** lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile în incinta parcelelor;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare pietonale perimetrare clădirilor propuse, executate din pavaj. Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

#### e. ZONIFICARE FUNCIONALĂ

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului PUZ (reparații capitale, extinderi etc). Se propune reglementarea unei funcțiuni mixte incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Parterele spre spațiile publice (spre strada Cloșca) vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: locuințe colective P+3E+M/Er
- b) dotări tehnico-edilitare
- f) sistematizarea verticală a terenului
- g) drumuri și platforme de incintă
- h) împrejmuire teren
- i) amenajare zone verzi.

#### BILANȚ TERITORIAL EXISTENT- PROPUS

| Nr. Crt.             | Bilanț teritorial                         | Existent   |            | Propus     |            |
|----------------------|---|------------|------------|------------|------------|
|                      |   | mp         | %          | mp         | %          |
| 01.                  | Suprafață totală                          | 881        | 100        | 881        | 100        |
| 02.                  | Zonă locuințe și funcțiuni complementare  | 881        | 100        | 0          | 0          |
| 03.                  | Zonă mixtă cu regim de construire deschis | 0          | 0          | 881        | 100        |
|                      | <i>din care spații verzi</i>              | <i>0</i>   | <i>0</i>   | <i>176</i> | <i>20</i>  |
| <b>TOTAL GENERAL</b> |   | <b>881</b> | <b>100</b> | <b>881</b> | <b>100</b> |

## **FUNCȚIUNI ADMISE**

În cadrul zonei mixte se propune admiterea funcțiunilor de:

- Locuire colectivă, cu maxim 12 apartamente;
- Activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc;

Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Parterele spre spațiile publice (spre strada Cloșca) vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Nu se permite dezmembrarea ulterioară a parcelei. De asemenea, se admit parcaje realizate la sol, în aer liber sau în construcții în regim parter integrate în clădirile cu alte funcțiuni de pe parcelă sau detașat de tip carport (acoperire fără închideri orizontale, cu înălțimea mai mică decât 3,50 m și detașat cel puțin 60 cm față de limita de proprietate), sau lipit de acesta cu respectarea Codului Civil.

### **Sunt admise cu conditii:**

- Elemente aferente infrastructurii tehnicoedilitare, cu condiția amplasării acestora însubteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau lateral);
  - accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul;
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
  - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
  - să implice maximum 5 persoane;
  - să aibă acces public limitat (ocazional) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

### **Sunt interzise următoarele funcțiuni:**

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tipsupermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.
- Constructii provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasare de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctulele anterioare
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **Regimul de aliniere**

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis), respectând o retragere de 3 m de la aliniament.
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

### **Regimul de înălțime**

Se va respecta înălțimea maximă a clădirilor de 18,00 m, cu o înălțime maximă la cornișă de 14,00 m față de cota terenului sistematizat.

### **Modul de utilizare al terenului**

Indicatorii propusi sunt următorii:

- Procentul maxim de ocupare a terenului: 40%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului: 1,50

### **Plantații**

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbră, într-un procent de minim 20,00% din suprafața terenului.

## **f. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Extinderile de rețele se vor realiza pe terenuri aflate în domeniul public, conform plan de acțiune. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spatiul public. Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public.

#### **Alimentarea cu apă potabilă**

Se va completa la faza PUZ.

#### **Canalizare menajeră și pluvială**

Se va completa la faza PUZ.

#### **Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică**

Se va completa la faza PUZ.

#### **Alimentare cu energie electrică**

Se va completa la faza PUZ.

#### **Gospodărie comunală**

Zona rezidențială propusă prin prezentul proiect se va supune regulilor aprobate de autoritățile locale pentru depozitarea și colectare selectivă a deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică abilitată. Astfel, fiecare imobil va avea o platforma pentru depozitarea deșeurilor, amenajată în incinta interioara sau la limita acesteia ceva fi dotată cu o sursă de apă potabilă. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport/salubritate la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

#### **Transport în comun, parcaje**

În zonă există transport în comun. Vor fi amenajate locuri parcare autoturisme locuri în incinta imobilelor, respectând raportul de 1,15 locuri de parcare / apartament, respectiv conform Regulamentului General de Urbanism pentru celelalte funcțiuni admise.

#### **g. PROTECTIA MEDIULUI**

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă. Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

#### **Diminuarea, eliminarea surselor de poluare**

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt colectate în sisteme inelare și deversate într-un bazin vidanjabil etanș;
- sursele de apă pluvială de pe platformele carosabile sunt colectate și trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate ca ape convențional curate în bazinul de retenție propus în estul incintei;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;

### **Prevenirea producerii de riscuri naturale**

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

### **Apele uzate**

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în locuințe se va face gravitațional în rețeaua de canalizare centralizată existentă în zonă și funcțională.

### **Colectarea deșeurilor**

În jud. Timiș colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru fiecare incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc. După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU.

### **Terenuri degradate**

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

### **Perdele de protecție**

Nu este cazul. În fiecare incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 20,00 % din suprafața terenului.

### **Bunuri de patrimoniu**

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor. De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

### **Încadrarea în prevederile PUG**

PUG aprobat specifică funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare pentru maxim 2 familii (maxim 2 apartamente), cu un POT maxim de 40% și un regim de înălțime de P - P+2E. Această situație, însă, nu reflectă realitatea din zonă. Conform PUG nou în lucru, strada Cloșca se află într-un plin proces de modificare a caracterului său: de la o stradă principală adiacentă unui parcelar mai degrabă periurban, cu locuințe individuale, către o zonă mixtă cu densitate ridicată, specifică unui bulevard de tranzit.

### **Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților**

Nu este cazul.

#### **h. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Se va asigura accesul la strada Cloșca și vor fi asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

### Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (str. Cloșca) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național.

### Circulația terenurilor

Nu este cazul. Nu se produc modificări de proprietate.

## 4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

### Înscrierea în prevederile legale

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal a fost efectuată în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat obiective principale:

- respectarea temei solicitate de beneficiar;
- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara și prevederile tranzitorii către Planul urbanistic general aflat în curs de elaborare;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezenta documentatie prezinta intentii referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

### Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv municipiului Timișoara, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens. Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului. Pentru etapele următoarele, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- avizarea și aprobarea PUZ prin HCL Timișoara;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a rețelilor de comunicații și a asigurării utilităților necesare pentru o bună funcționare a imobilului propus, după caz.

### Întocmit:

Specialist RUR:

**dr. arh. Cristian Mărăcineanu**

Arhitect:

**drd. arh. Mihai Ionuț Danciu**

## B. VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ ARTERELOR PRINCIPALE DE TRAFIC  
str. Cloșca, nr. 65 și nr. 67, mun. Timișoara, județul Timiș

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL RLU

#### Articolul 1 |

Prin definiție P.U.Z.-ul este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone bine stabilite din cadrul teritoriului administrativ al unei localități, în cazul de față municipiul Timișoara.

Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față, pentru terenul cu o suprafață totală de 881 mp, situat în municipiul Timișoara, str. Cloșca, nr. 65 și 67, CF nr. 420862 și CF nr. 402669. Conform legislației în vigoare autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată se face pe baza prezentei documentații aprobate.

### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

#### Articolul 2 |

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau, în principal:

- Regulamentul General de Urbanism;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara
- ORDINUL nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației;
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”. Indicativ:GM-007-2000;
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General”. Indicativ:GP038/99;
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal” Indicativ: GM-010-2000;
- LEGE nr. 289 din 7 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- NOUL COD CIVIL – reglementări privind amplasamentul construcțiilor;

- LEGEA nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare, dar și Normele Metodologice aprobate în anul 2016;
- Ordonanța Guvernului nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350/2001 (aprobată prin Legea nr. 464/2004);
- HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Hotărârea Guvernului nr. 855/2001 privind modificarea HG 525/1996 și Anexa la HG 855/2001 cu Norma metodologică privind finanțarea elaborării și/sau actualizării Planurilor Urbanistice Generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism;
- LEGEA FONDULUI FUNCİAR nr.18 / 1991, republicată;
- HOTĂRÂREA nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

#### **Articolul 3 |**

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa Reglementări Urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții: stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă de locuit și funcțiuni complementare – în concordanță cu funcțiunile admise zonei;

Incinta studiată are suprafața de 881 mp conform CF nr. 420862 și CF nr. 402669 Timișoara. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea zonei de locuințe și funcțiuni complementare aflată în interiorul zonei centrale a localității conform PUG Timișoara.



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

### **1. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

#### **Reguli generale cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit**

Suprafața studiată nu se află sub incidența ariilor protejate: - SCI - arii speciale de conservare - SPA - arii de protecție specială avifaunistică - Rezervații naturale - Parcuri naționale. Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

#### **Articolul 4 |**

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic. Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pe teren natural nu mai puțin de 20,00% din suprafața totală a fiecărei parcele destinate locuirii și funcțiunilor complementare.

#### **Articolul 5 |**

Amplasarea spațiilor verzi se va realiza în conformitate cu principiul general al parcelelor din cvartal, și anume de a asigura un spațiu preponderent verde compact amplasat conform planșelor aferente PUZ.

#### **Articolul 6 |**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc., depreciază valoarea peisajului este interzisă.

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

#### **Articolul 7 |**

Amplasarea construcțiilor este permisă numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

#### **Articolul 8 |**

Amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (branșament de apă, racord la canalizare, branșament de gaz, racord la rețeaua electrică).

#### **Articolul 9 |**

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

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

#### **Articolul 10 |**

Se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); conform Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism, a Codului Civil și Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordinul 994/2018.

#### **Articolul 11 |**

Clădirile de locuinte se vor amplasa cu retragere de 3 m față de aliniament, respectiv limita căilor de circulație existente sau propuse (străzi principale, secundare), conform tipologiei constructive a zonei.

#### **Articolul 12 |**

Autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Față de limitele laterale, cladirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea cladirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m. Retragera față de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea cladirilor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin de 6,00 m, conform plansei de reglementari.

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

#### **Articolul 13 |**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de clădiri și construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile. Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime.

#### **Articolul 14 |**

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare și care folosesc mijloace specifice în acest sens.

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

Extinderile de rețele, după caz, se vor realiza pe terenuri aflate în domeniul public, conform planului de acțiune asumat și aprobat.

#### **Articolul 15 |**

Se va asigura racordarea la rețelele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile și clădirile, odată cu realizarea acestora: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

#### Articolul 16 |

Autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare (după caz), odată cu realizarea lor: branșament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, branșament electric, branșament de gaz, suportate în întregime de către investitori sau beneficiari.

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

#### Articolul 17 |

Terenul propus prezintă o singură parcelă, care nu poate fi supusă parcelării ulterioare, conform indicatorilor din tabelul următor:

#### BILANȚ TERITORIAL EXISTENT- PROPUS

| Nr. Crt.             | Bilanț teritorial                          | Existent   |            | Propus     |            |
|----------------------|--|------------|------------|------------|------------|
|                      |  | mp         | %          | mp         | %          |
| 01.                  | Suprafață totală                           | 881        | 100        | 881        | 100        |
| 02.                  | Zonă locuințe și funcțiuni complementare   | 881        | 100        | 0          | 0          |
| 03.                  | Zonă mixtă cu regim de construire deschis* | 0          | 0          | 881        | 100        |
|                      | <i>*din care spații verzi</i>              | <i>0</i>   | <i>0</i>   | <i>176</i> | <i>20</i>  |
| <b>TOTAL GENERAL</b> |  | <b>881</b> | <b>100</b> | <b>881</b> | <b>100</b> |

### 7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

#### Articolul 18 |

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea parcelelor. Împrejmuirea la frontul stradal cât și perimetral va fi amplasată pe limita de proprietate și va avea max. 1,80 m înălțime. Împrejmuirea frontului stradal va avea soclu opac de max. 60 cm înălțime și panouri de gard ce permit vederea liberă în partea superioară. Împrejmuirea poate fi dublată de gard viu.

## III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

#### **Articolul 19 |**

În cadrul zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

- **M** - zonă mixtă cu regim de construire deschis

#### **Articolul 20 |**

Pentru funcțiunile complementare locuirii se va urmări asigurarea spațiilor pentru necesitățile de comerț și servicii ale zonei studiate orientate către domeniul public, strada Cloșca.

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### **1. M - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS**

#### **1.1 Caracterul zonei**

##### **Articolul 21 |**

Caracterul actual al zonei: structură funcțională eterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelurile superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente și alte tipuri de activități.

Caracterul propus: se propune reglementarea unei funcțiuni mixte incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

#### **1.2 Utilizarea funcțională**

##### **Articolul 22 | Utilizări admise:**

În cadrul zonei mixte se propune admiterea funcțiunilor de:

- Locuire colectivă, cu maxim 12 apartamente;
- Activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc;

Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Nu se permite dezmembrarea ulterioară a parcelei. De asemenea, se admit parcaje realizate la sol, în aer liber sau în construcții în regim parter integrate în clădirile cu alte funcțiuni de pe parcelă sau detașat de tip carport (acoperire fără închideri orizontale, cu înălțimea mai mică decât 3,50 m și detașat cel puțin 60 cm față de limita de proprietate), sau lipit de acesta cu respectarea Codului Civil.

##### **Articolul 23 | Utilizări admise cu condiții:**

- Elemente aferente infrastructurii tehnicoedilitare, cu condiția amplasării acestora însubteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau lateral);
  - accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul;
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
  - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
  - să implice maximum 5 persoane
  - să aibă acces public limitat (ocazional) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

#### **Articolul 24 | Utilizări interzise:**

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.
- Constructii provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctulele anterioare
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **1.3 Condiții de amplasare, echipare și configurare**

#### **Articolul 25 | Amplasare față de aliniament**

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis), respectând o retragere de 3 m de la aliniament.
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

#### **Articolul 26** | Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conformarea locuințelor este fie deschisă, cu retragere față de limitele de proprietate. Față de limitele laterale, cladirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m. Retragera față de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m, conform planșei de reglementari.

#### **Articolul 27** | Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire de locuit, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

#### **Articolul 28** | Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la locurile de parcare, conform normelor. Parcela va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **Articolul 29** | Staționarea autovehiculelor

Pentru parcare autovehiculelor va fi prevăzută o suprafață dedicată, fie platformă realizată la sol, fie în clădire independentă. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Garajele publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate vor respecta următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau lateral);
- accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul;

#### **Articolul 30** | Înălțimea maximă admisă

Se va respecta înălțimea maximă a clădirilor de 18,00 m, respectiv o cotă la cornișă de 14,00 m. Regimul maxim de înălțime este de  $P+3E+M/Er$ .

#### **Articolul 31** | Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent. Fata de retragerea de la aliniament se permite o extindere a planului fatadei, prin logii sau balcoane, cu condiția ca lungimea totală a acestora, în plan, să fie mai mică de 50% din lungimea totală a fatadei. Acoperirea clădirilor va fi în terasă sau cu pante mai mici de 10%, respectiv cu șarpantă.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Pe fatada vor putea fi amplasate firme luminoase sau neluminoase, comerciale sau necomerciale, cu condiția respectării principiilor compoziționale ale fatadei;

#### **Articolul 32 | Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor**

Apele pluviale vor fi eliminate în spațiul verde existent pe parcelă. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public. Pentru canalizarea menajeră se admite utilizarea bazinelor vidanjabile etanșe până la realizarea extinderii în zonă a sistemului de canalizare public.

#### **Articolul 33 | Spații libere și spații plantate**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

#### **Articolul 34 | Împrejmuiri**

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici și se recomandă dublarea cu gard viu. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 1,80, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu. Se recomandă împrejurimi vegetale sau împrejurimi transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Se interzice executarea împrejurimilor din panouri prefabricate din beton.

### **1.4 Indici de ocupare și utilizare a terenului**

#### **Articolul 35 | Procentul maxim de ocupare a terenului:**

- POT maxim: 40%.

**Articolul 36** | Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- CUT maxim: 1,50.

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție. Stabilirea UTR pe zone funcționale a fost realizată în cadrul Planului Urbanistic General. În cazul PUZ, UTR se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

**Articolul 84** | Planul Urbanistic Zonal Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă unei artere principale de trafic reglementează terenul situat pe strada Cloșca, nr. 65 și 67, Timișoara, având o suprafață de **881 mp**, conform Extraselor CF nr. 402669, respectiv 420862..

**Întocmit:**

**Specialist RUR:** **dr. arh. Cristian Mărăcineanu**

**Arhitect:** **drd. arh. Danciu Mihai Ionuț**