

PLAN URBANISTIC ZONAL

**PUZ - funcțiuni MIXTE: comerț, servicii și locuire;
modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 283/2019 și
modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 127/2020**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Amplasament:	Timișoara, Calea Buziașului, nr.152-162 CF 425358, CF 431832 Timișoara CF 434507, CF 434508 Timișoara CF 405778 Timișoara
Beneficiar	Szijárto Emeric, SC HORNBAACH CENTRALA SRL Municipul Timișoara
Faza:	P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)
Data:	septembrie 2021

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Cap. I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate. Sub forma unor norme tehnice și juridice se detaliază modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate.

Limita zonei studiate este figurată în planșa de Reglementări a documentației.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza zonificării s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor aplica.

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

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

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **“PUZ - funcțiuni MIXTE: comerț, servicii și locuire; modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 283/2019 și modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 127/2020”**, Calea Buziașușui, nr.152-162, CF nr. 425358, CF nr. 431832, CF nr. 434507, CF nr. 434508, CF nr. 405778, Timișoara.

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. 197/2016, pentru modificarea Legii 50/1991.

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 Zonal 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.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

I.2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001.
- Hotărârea de Guvern privind Regulamentul General de Urbanism nr. 525/1996;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Legea nr. 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012;
- Planuri Urbanistice zonale deja aprobate sau în curs de elaborare aflate în proximitate.

Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.

Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

I.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal **"PUZ - funcțiuni MIXTE: comerț, servicii și locuire; modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 283/2019 și modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 127/2020"**, elaborat pe terenul aflat în intravilanul Municipiului Timișoara, cu front la Calea Buziașului, identificat prin CF nr. 425358, CF nr. 431832, CF nr. 434507, CF nr. 434508, CF nr. 405778 – având suprafață cumulată de 87.841mp, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Timișoara în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

I.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, în suprafață totală de 87.841mp, identificată prin CF nr. 425358, CF nr. 431832, CF nr. 434507, CF nr. 434508, CF nr. 405778 Timișoara. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa nr. 04-A "Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Recomandăm Consiliului Local Timișoara preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

Prezenta documentație prevede modificarea al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 283/2019 și HCL nr. 127/2020. și reglementarea urbanistică al terenurilor identificate prin CF nr. 425358 cu nr. cad. 425358 Timișoara, CF nr. 434507 cu nr. cad. 434507 Timișoara, CF nr. 434508 cu nr. cad. 434508 Timișoara.

Cap. II. PRECIZĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității medilui și protejarea partimoniului natural și construit

II.1.1. Terenuri agricole din intravilan

În zona studiată există terenuri având categoria de folosință curți construcții și arabil.

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

De asemenea, autorizarea prevăzută la Cap. I. se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Parcelele ce fac obiectul proiectului, având categoria de folosință arabil, se vor încadra în această situație ulterior obținerii H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

II.1.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

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

II.1.3. Resursele subsolului

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

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Timiș.

II.1.4. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile premise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (alin.1, art.15, L107/1996).

Pentru protecția resurselor de apă, se interzic (art.16, L107/1996):

a) punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;

b) realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;

c) evacuarea de ape uzate în apele subterane, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;

d) utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;

Lucrările de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (alin.3, art.20, L107/1996).

II.1.5. Zonele construite protejate

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

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

II.2.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

II.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic.

Conform zonării seismice după Normativul P100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț T_c 0,4 sec. și un coeficient seismic $a_g=0,20g$ conform STAS11100/93.

II.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație de interes național și a altor asemenea lucrări de infrastructură delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

Categoriile de construcții care se supun avizării privind securitatea la incendiu este cuprinsă în HG 1739/2006 și ca anexă la prezentul regulament.

II.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministrului Industriei și Comerțului nr.1587 din 12 septembrie 1997.

II.2.5. Expunerea la riscuri armate

Autoritățile administrației publice, instituțiile publice, operatorii economici și proprietarii de imobile au obligația să prevadă în planurile de investiții și să realizeze adăposturi de protecție civilă (alin.2, art.45, L481/2004).

Categoriile de construcții la care este obligatorie realizarea de adăposturi publice de protecție civilă, precum și adăposturile care se amenajează ca puncte de comanda este cuprinsă în HG 560/2005, modificată de HG 37/2007, cuprinsă și ca anexă a prezentului RLU.

II.2.6. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, necesare funcționării coerente a zonei.

Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

II.2.7. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în Cap.IV a prezentului Regulament.

II.2.8. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara și/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională (art.6,L33/1994).

Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (art.2, L255/2010):

a) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice;

b) lucrările din domeniul gospodăririi apelor, instalațiile de determinare automată a calității apei, stațiile de pompare;

c) lucrările de interes național de dezvoltare a producerii, transportului și distribuției de energie electrică și gaze naturale;

II.2.9. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în aliniatele de mai jos.

În sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului, care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (anexa nr.2 la L350/2001).

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona de comerț-servicii este de **70%**.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona de locuințe este de **40%**.

II.2.10. Coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizată în prevederilor specifice precizate în aliniamentele de mai jos.

În sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (anexa nr.2 la L350/2001).

Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru zona de comerț-servicii este de **1,2**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru zona de locuințe este de **1,5**.

Cap. III. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

III.1. Generalități

Zona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.) (anexa la L350/2001).

Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului intravilan, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea

urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr.2 la L350/2001).

III.2. Unități și subunități funcționale

III.2.2. Caracterul zonei

Zona are un caracter mixt urban, în care se regăsesc în proporții diferite funcțiunile mixte dezvoltate în lungul arterei principale și funcțiunile rezidențiale prin locuințe individuale și colective mici.

Având în vedere caracterul zonei și specificul funcțional dezvoltat de-a lungul Căii Buziașului, documentația de față propune implementarea unei zone cu funcțiune mixtă, de comerț, servicii și locuire, prin reglementarea terenurilor neurbanizate și prin modificarea unor PUZ-uri deja aprobate pe parcelele studiate.

III.2.3. Tipuri de subzone funcționale

Terenul care face obiectul documentației se situează în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, în intravilan, Zona Ciarda, în **UTR nr. 71**, conform *PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018*, înscriindu-se în zona de locuințe și funcțiuni complementare, cu locuințe pentru maxim 2 familii propusa.

Conform *P.U.G. nou în curs de avizare - Etapa 3 – aprobată prin H.C.L. 428/30.07.2013* terenurile sunt încadrate parțial în:

- **UM3** - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacent principalelor artere de trafic;
- **ULiu** - zonă locuințe cu regim redus de înălțime.

III.2.4. Unități teritoriale de referință

Având în vedere dimensiunea terenului reglementat și faptul că se propune două funcțiuni diferite morfologic și funcțional, prin regulamentul prezent se asigură două unități teritoriale distincte.

Prin prezenta documentație se reglementează dezvoltarea a două zone funcționale distincte: zona de locuințe colective mici și zona de comerț și servicii.

Terenul studiat se împarte în următoarele zone funcționale:

UTR 1 – Zona de comerț și servicii

UTR 2 – Zona de locuințe colective mici

UTR1 – zona de comerț și servicii are următoarele subzone funcționale:

SzCS – subzona pentru comerț și servicii, destinată construcțiilor și amenajărilor aferente

SzV – subzonă pentru spații verzi amenajate

SzC – subzona căi de comunicație rutieră

UTR2 – zona de locuințe colective mici are următoarele subzone funcționale:

SzLC_{mici} – subzona pentru locuințe colective mici, destinată construcțiilor și amenajărilor aferente locuirii

SzV – subzonă pentru spații verzi amenajate

SzC – subzona căi de comunicație rutieră

III.3. Utilizare funcțională

III.3.1. Utilizări permise:

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru:

UTR1 - SzCS - zona de comerț și servicii

- construcții comerciale nealimentare și alimentare
- birouri, spații administrative
- depozitare, anexa la cele comerciale în regim de construire individuală
- servicii în diferite domenii cu acces public
- servicii profesionale, servicii manufacturiere
- reprezentanțe firme
- sedii financiar-bancare
- construcții cu destinație socială, culturală
- alimentație publică
- dotări sportive
- dotări pentru sănătate
- elemente publicitare, totem, construcții și instalații de direcționare și supraveghere, etc.
- construcții provizorii, temporale, chioșcuri, pergole, rulote, gradene, etc.
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă
- parcaje la sol
- parcaje supraetajate
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane
- împrejmuiri
- platforme colectare deșeuri menajere
- spații verzi amenajate
- alte funcțiuni compatibile

UTR2 - SzLC_{mici} – zona de locuințe colective mici

- locuințe
- funcțiuni complementare locuirii
- amenajări și construcții aferente locuințelor: anexe, carport, etc.
- turism
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă

Pr. nr. 282/HRB/20

- parcări la sol
- parcaje subterane
- spații verzi amenajate
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport și recreere
- construcții provizorii, temporale, chioșcuri, pergole, rulote, gradene, etc.
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane
- împrejmuiri
- platforme colectare deșeuri menajere
- alte funcțiuni compatibile

UTR1 și UTR2 – SzC – subzonă căi de comunicație rutieră

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapete de protecție, plantații de protecție)
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la parcele din drumul public.
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane
-

UTR1 și UTR2 - SzV – subzonă pentru spații verzi amenajate

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

III.3.2. Utilizări permise cu condiții:

Profil funcțional admis cu condiționări pentru:

UTR1 - SzCS - zona de comerț și servicii

- se admit restaurante, baruri, cafenele de orice tip cu următoarele condiții:
 - locurile de parcare să fie asigurate în interiorul incintei
 - să nu devină o sursă de poluare fonică, chimică sau vizuală
- locuințe de serviciu cu condiția sa nu devină funcțiunea dominantă

UTR2 - SzLCmici – zona de locuințe colective mici

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- la parterul clădirilor de locuit (art. 6, OMS 119/2014): se pot amplasa/amenaja spații pentru servicii și comerț de capacitate redusă (de exemplu: cabinet medical fără paturi, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.) cu acces public (de proximitate) la parterul clădirii cu îndeplinirea următoarelor condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
 - să implice maximum 5 persoane
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
 - să nu afecteze intimitatea locuirii învecinate
- - să se asigure locurile de parcare necesare în incintă
- se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii
- activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.
- spații pentru sport și recreere de mici dimensiuni care să nu producă aglomerări de persoane.
- cafenele, cofetării care să nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare.
- instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea următoarelor condiții:
 - să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
 - pe parcelă să nu existe alte funcțiuni
- servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea următoarelor condiții:
 - să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80mp

Pr. nr. 282/HRB/20

- să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- să nu afecteze intimitatea locuirii învecinate

- Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se va face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și functionarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare.
- Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare (art.10, OMS 119/2014).

UTR1 și UTR2 – SzC – subzonă căi de comunicație rutieră

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în zona drumului public este permisă cu avizul administratorului de drum.
- La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere (art.30, OG43/1997).
- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare (alin.1,art.48,OG43/1997).

UTR1 și UTR2 - SzV – subzonă pentru spații verzi amenajate

- Conform OMS 119/2014, zonele necesare odihnei și recreerii se vor amplasa în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale.
- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii se vor asigura (art.8, OMS 119/2014):
 - instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
 - colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a caror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
 - spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
 - banci și spații amenajate pentru picnic.
- Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.

III.3.3. Interdicții temporare

- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

III.3.4. Utilizări interzise permanent:

Profil funcțional interzis de ocupare a terenului pentru:

UTR1 - SzCS - zona de comerț și servicii

- locuire de orice tip
- unități ce reprezintă riscuri tehnologice
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deșeuri solide sau stații de epurare a apelor uzate.

UTR2 - SzLCmici – zona de locuințe colective mici

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 5 mașini;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- depozite de deșeuri solide sau stații de epurare a apelor uzate

UTR1 și UTR2 – SzC – subzonă căi de comunicație rutieră

- este interzisă amplasarea unor clădiri sau amenajări având altă destinație decât una din cele menționate în ultimele două articole.
- se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță: mai mică de 150m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție (alin.5, art.27, OG43/1997).
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole (alin.6, art.27, OG43/1997).

UTR1 și UTR2 - SzV – subzonă pentru spații verzi amenajate

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

Cap. IV. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONȘTUCȚIILOR

IV.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

IV.1.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, fiind prioritare condițiile tehnologice specifice ale activităților.

Clădirilor destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (alin.1, art.3, OMS 119/2014).

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme nerespectarea prevederii aliniatului precedent (alin.2, art. 3, OMS 119/2014).

Se recomandă evitarea amplasării dormitoarelor spre nord.

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

IV.1.2. Amplasarea față de drumuri publice

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

IV.1.3. Amplasarea față de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejmuiri, aparate de intrare, rampe de acces în subsol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări și instalații edilitare, elemente publicitare, totem, construcții provizorii.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând limitele de implantare propuse conform planșei nr.04-A – Reglementări urbanistice.

Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterane, putând coincide cu limitele de proprietate cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Este permisă despășirea limitelor de implantare cu balcoane cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

Retragerile față de limitele de aliniament:

- pentru UTR 1 – zona de comerț și servicii: se va păstra retragerea din aliniament a construcțiilor existente – min. 18,30m
- pentru UTR 2 – zona de locuințe colective mici: min. 5,00m față de aliniament

IV.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face conform planșei nr.04-A – Reglementări urbanistice:

- pentru UTR 1 – zona de comerț și servicii:
 - minim 6,00m sau 6,00+40,00m spre strada Rozmarinului;
 - minim 6,00m către strada nou propusă între cele două zone funcționale;
 - variabil între 0m și 25,45m către zona spre DE 1517 și HC 1505.
- pentru UTR 2 – zona de locuințe colective mici:
 - minim 5,00m spre strada Rozmarinului, Dafinului (DE1504/1/12) și strada nou propusă între cele două zone funcționale (prelungire strada Toporașilor)
 - 0m către zona spre DE1504/1/12 și HC 1505
 - în interiorul parcelei se va respecta zona de implantare 20,00+20,00m pentru menținerea suprafeței de zonă verde din mijloc.

Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterane, putând coincide cu limitele de proprietate, cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- pentru locuințe colective mici se vor respecta prevederile OMS 119/2014.

În cazul parcelărilor se vor respecta retragerile obligatorii prevăzute în planșa de reglementări urbanistice și prevederile OMS 119/2014 pentru construcțiile de locuințe colective mici.

IV.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

IV.2.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la drum public, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă. Sunt prevăzute accese auto care să deservească atât locuitorii cât și vizitatorii zonei.

Poziția acceselor carosabile nu este fixă, ea va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Rampa de acces în subsolul imobilelor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția

mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru acestea, cât și pentru accesul autospecialelor sanitare, sau a mașinilor de gunoi și transport marfă pot fi prevăzute drumuri de incintă de minim 4,00m lațime.

Drumurile de incintă vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/ 1998;

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

IV.2.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în construcții și până la amenajările de orice fel.

În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Pentru amenajările pietonale și aleile semicarosabile se recomandă utilizarea stratificărilor permeabile.

IV.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

IV.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Pentru toate categoriile de construcții se poate deroga de la prevederile primului aliniament cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după realizarea rețelelor tehnico-edilitare sau în paralel cu acestea.

IV.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local Timișoara.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Se recomandă ca toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere /modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

IV.3.3. Alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială

- Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare;
- În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extinderi, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canal, furnizat de către sistemului centralizat de apă al municipiului Timișoara.
- Se recomandă realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite casnice sau tehnice care nu necesită apă potabilă.

IV.3.4. Alimentare cu energie termică

- Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz sau prin racord la societatea locală de termoficare, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

IV.3.5. Rețea de gaze naturale

- Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețelele existente în zonă conform cu proiectele de specialitate.
- Firidele de branșare vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii

aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

IV.3.6. Alimentarea cu energie electrică

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

IV.3.7. Telecomunicații

- Pentru unitățile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor unități.
- Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

IV.3.8. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a municipiului Timișoara, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

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

IV.4. Reguli cu privire la, dezmembrări, unificări, forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

IV.4.1. Dezmembrări, unificări, operațiuni de parcelare

Având în vedere amploarea investiției propuse, în cazul în care se doresc dezmembrări sau unificări ale terenurilor din diverse motive juridice sau constructive (ex: etapizare corpuri clădire, ipotecă bancară, servituți etc.), acestea sunt permise cu respectarea uneia dintre următoarele condiții:

1. - autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă suprafața minimă a parcelei obținute în urma dezmembrărilor ulterioare va respecta Regulamentul General și cel Local de Urbanism de la vremea respectivă.
2. - sunt admise comasări și dezmembrări pentru maxim trei parcele. Comasarea a mai mult de trei parcele se poate face doar în urma elaborării și aprobării unui PUD pentru zona respectivă.
3. - dezmembrare în urma ieșirii din indiviziune. În cazul în care se construiește etapizat, se permite dezmembrarea terenului aferent fiecărei construcții indiferent de forma sau suprafața cu condiția ca acesta să fie definit pe planul de situație la faza autorizație de construcție. Dezmembrarea este permisă doar după ce lucrările de construire au fost începute conform legislației în vigoare.

În toate cazurile este obligatorie condiția respectării principiilor de urbanizare stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, în special cu condiția respectării planșei de reglementări urbanstice și a regulilor de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelei, așa cum au fost ele stabilite la art IV.3.3. și art IV.3.4.

În cazul eventualelor dezmembrări, indicii urbanistici se vor raporta global, la suprafața inițială a terenului reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație cu acces public sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

IV.5. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Regimul maxim de înălțime admis este:

- pentru **UTR 1** – zona de comerț și servicii: – **maxim P+1Em**
- pentru **UTR 2** – zona de locuințe colective mici: – **maxim S+P+2E+M/Er**

Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși:

- pentru **UTR 1** – zona de comerț și servicii: – **maxim 15,00m**
- pentru **UTR 2** – zona de locuințe colective mici: - **maxim la cornișă = 11,00m**
- **maxim la coamă = 16,00m**

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la maximă reglementată.

Elementele publicitare de cu înălțime mare, de tip **totem**, în cadrul UTR1- zona de

comerț și servicii pot fi amplasate numai în zonele destinate acestora conform planșei nr.04-A – Reglementări urbanistice și se vor încadra la înălțimea maximă **30,00m**.

IV.6. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (P.O.T.) al terenului este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

În cazul prezentului regulament:

- **UTR 1** - Zonă de servicii și comerț
 - **P.O.T. maxim = 70%;**
 - **C.U.T. maxim = 1,2;**
- **UTR 2** - Zonă de locuințe colective mici
 - **P.O.T. maxim = 40%;**
 - **C.U.T. maxim = 1,5;**

IV.6.1. Indici urbanistici

UTR 1 - Zona de comerț și servicii – având suprafața de teren 61.147mp

Regim de înălțime maxim P+1E
P.O.T. max = 70%
C.U.T. max = 1,2
Hmax = 15,00m
Spații verzi minim 5%

UTR 2 - Zona de locuințe colective mici – având suprafața de teren 26.694mp

Regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er
P.O.T. max = 40%
C.U.T. max = 1,5
Hmax cornișă = 11,00m
Hmax coamă = 16,00m
Spații verzi minim 20%
numărul de apartamente = maxim 400 unități

IV.6.2. Bilanț teritorial

Bilanț teritorial :	- Situația existentă - conform documentații de urbanism aprobate						- Situația propusă -	
	PUZ aprobat cu HCL 283_2019		PUZ aprobat cu HCL 127_2020		terenuri nereglementate		(mp)	%
	(mp)	%	(mp)	%	(mp)	%		
UTR 1 + UTR 2								
Teren studiat	17.760	100	22.200	100	47.881	100	87.841	100
Căi de comunicații și transport (drumuri publice)	4318,47	24,31	2.737	12,33	1.323mp reprezentând teren cu CF434508	2,73	8.950	10,19
Zonă aferentă construcțiilor	10.981,39 - locuințe individuale cu funcțiuni complementare	61,85	2.239 - locuințe individuale cu max două apartamente	10,08			max 16.064 aferent locuințe colective mici	max 18,29 locuințe colective mici
	1.068,43 - servicii	6,01	9.015 - locuințe colective mici 4.780 - dotări și servicii	40,53 15,45	-	-	max 54.432 aferent comerț și servicii	max 61,97 comerț și servicii
Zonă spații verzi și zone de recreere	1391,71	7,83	3.429	15,45	-	-	min. 8.395 5.338 - min 20% locuințe colective mici 3.057 - min 5% servicii, comerț	min 9,55
UTR 1 + UTR 2	PUZ aprobat cu HCL 283_2019	PUZ aprobat cu HCL 127_2020	construcții existente pe teren		Situație propusă			
REGIM DE ÎNĂLȚIME	maxim S+P+1E+M/Er	maxim S+P+2E+M/Er	nr.cad. 434507-C1 - P+1E nr.cad. 405778-C1 = parter nr.cad. 405778-C2 = P+2E+M nr.cad. 405778-C3 = parter		max (S)+P+2E+(M)Er - pt locuințe colective mici max P+1E - pt comerț servicii			
P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	maxim 35%	maxim 40% - pt servicii maxim 35% - pt locuire	pe teren nr.cad. 434507 POT existent = 9,43% pe teren nr.cad. 405778 POT existent = 3,82%		maxim 40% - pt locuințe colective mici maxim 70% - pt comerț servicii			
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	maxim 0,9	maxim 1,2 - pt servicii, loc. colectivă maxim 35% - pt locuire individuală	pe teren nr.cad. 434507 CUT existent = 0,19 pe teren nr.cad. 405778 CUT existent = 0,11		maxim 1,5 - pt locuințe colective mici maxim 1,2 - pt comerț servicii			
H maxim	maxim 8,00m la cornișă	maxim 11,00m la cornișă 16,00 la coamă	nr.cad. 434507-C1 - 7,50m cornișă nr.cad. 405778-C1 - 6,35m nr.cad. 405778-C2 - 7,20m cornișă nr.cad. 405778-C3 - 4,50m		max 11,00m la cornișă 16,00 la coamă - pt locuințe colective mici max 15,00m - pt comerț, servicii			

Notă: - Conturul subsolului poate coincide cu limitele de proprietate cu respectare prevederilor Codul Civil.
- Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.
- Este permisă depășirea limitei de implantare cu balcoane și console conform legislației în vigoare.
- Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a nivelului curent.

UTR1 - Zonă de comerț și servicii	(mp)	%
Teren - zona comerț și servicii	61.147	100
Căi de comunicații și transport (drumuri publice)	3.659	5,98
Zonă aferentă construcțiilor (calculat la POT maxim de 70%)	max. 42.802	max. 70
Zonă spații verzi și zone de recreere (calculat la minim de 5%)	min. 3.057	min. 5
Zonă platforme, circulații incinta, parcare, etc.	11.629	19,02

UTR2 - Zonă de locuințe colective mici	(mp)	%
Teren - zona locuințe colective mici	26.694	100
Căi de comunicații și transport (drumuri publice)	5.291	19,82
Zonă aferentă construcțiilor (calculat la POT maxim de 40%)	max. 10.677	max. 40
Zonă spații verzi și zone de recreere (calculat la minim de 20%)	min. 5.339	min. 20
Zonă platforme, circulații incinta, parcuri, etc.	5.387	20,18

IV .7. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 din R.G.U. privind aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice cuprinse în prezentul regulament.
- 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. Sunt interzise construcțiile pastişe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice;
- Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri, etc, începând de la înălțimea de 4 m de la cota trotuarului, cu condiția ca aceasta să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maxim 1/3 din lungimea frontului clădirii.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. 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 zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta vizibil pe fațade decât dacă sunt mascate și integrate corespunzător în platica arhitecturală. Ele pot fi montate în zone, nișe sau special destinate sau în interiorul balcoanelor/logiilor.

b) Fațade

- raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei;
- materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural, este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale;
- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori armonizate în general, conform Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara aprobat prin HCL 455/2016.
- pentru zona de comerț și servicii sunt permise totuși culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.
- mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

IV.8. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

IV.8.1. Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.
- Asigurarea necesarului de locuri de parcare se va realiza la nivelul solului sau prin parcări subterane sau supraetajate.
- Proiectarea construcțiilor destinate parcajelor supraetajate și subterane se face cu respectarea legislației în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor. Se va respecta:
 - NP 24 -97 - Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
 - NP 25 -97 - Normativ pentru proiectarea construcțiilor publice subterane;
 - NP 127-2009 - Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme;
 - Normativ P118 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- Este interzisă executarea, în cadrul terenului, a construcțiilor destinate garajelor individuale;
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normelor în vigoare;
- Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Se recomandă realizarea pe cât posibil a parcajelor supraetajate cu dale înierbate în zona de locuințe colective.

- Intrările și ieșirile la parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

IV.8.2. Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.
- Conform Bilanțului Teritorial este obligatorie amenajarea și plantarea unei suprafețe de minim 7.877,71mp, echivalentă cu minim 8,97% din suprafața urbanizată a terenului studiat, zonă destinată spațiului verde.
- Prin acest regulament au fost asigurate spații verzi pentru fiecare zonă în parte:
 - pentru **UTR 1** – zona de comerț și servicii: – spații verzi în **minim 5%**
 - pentru **UTR 2** – zona de locuințe colective mici: – spații verzi în **minim 20%**
- Spațiul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.
- Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora (alin.1, art.71, OUG195/2005).
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

IV.8.3. Împrejmuiri

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).
- Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).
- Spre frontul străzilor și pe limitele adiacente căilor de circulații, împrejmuirile vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m (de la nivelul trotuarului/solului), și vor putea fi dublate de un gard viu. Împrejmuirile pot avea un soclu plin de max. 0,60m.
- În spatele lotului și pe limitele adiacente altor parcele, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m. În zona de servicii-comerț este permisă împrejmuire cu înălțimea maximă de 2,50m în spatele lotului.

- Împrejmuirile care se vor realiza spre spațiu verde amenajat vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă; tipul de împrejmuire folosit va fi identic; soluția va fi corelată pe parcursul execuției, astfel încât imaginea rezultată să fie unitară spre incintele propuse cu spații verzi; de asemenea, se propune susținerea coerenței vizuale a acestor împrejmuiri, prin crearea unei perdele de vegetație din plante cățărătoare.
- Având în vedere gabaritul, funcțiunile propuse și caracterul urban al terenului urbanizat, împrejmuirile pe toate laturile terenului sunt opționale.

IV.8.4. Gestionarea deșeurilor

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

IV.9. Reguli finale

IV.9.1. Procesele de aprobare și autorizare

- Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile legii 50/1991, în cazul în care legea nu dispune altfel (alin.1, art.1, L50/1991).
- Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii (alin.2, art.2, L50/1991).
- Se pot executa fără autorizație de construcție lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, prevăzute la art.11 din legea 50/1991.
- În condițiile legii, nu se emit autorizații provizorii (alin.11, art.7, L50/1991).
- Pentru obținerea unor construcții de calitate corespunzătoare sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor (deci și în procesul de autorizare) a următoarelor cerințe esențiale:
 - a) rezistență mecanică și stabilitate;
 - b) securitate la incendiu;
 - c) igienă, sănătate și mediu;
 - d) siguranța în exploatare;
 - e) protecție împotriva zgomotului;
 - f) economie de energie și izolare termică; (art.5, L10/1995)
- Nivelul și cerințele esențiale de calitate se vor stabili de către proiectanți și investitori pentru fiecare obiectiv în parte, conform reglementărilor în vigoare.
- Verificarea proiectelor pentru execuția construcțiilor, în ceea ce privește respectarea reglementărilor tehnice referitoare la cerințele esențiale de calitate,

se va face numai de către specialiștii verficatori de proiecte atestați, alții decât specialiștii elaboratori ai proiectelor (alin.1, art.13, L10/1995).

- Este interzisă autorizarea obiectivelor ce nu se înscriu în nivelul și cerințele esențiale de calitate minime, prevăzute în reglementările în vigoare, și/sau neverificate în condițiile aliniatului precedent.

IV.9.2. Detalieri prin planuri urbanistice de detaliu

- Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate (alin.1, art.48, L350/2001).
- Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitecturală volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice (alin.2, art.48, L350/2001).
- Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic zonal (alin.3, art.48, L350/2001).
- Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire (art.56, L350/2001).

IV.9.3. Modificări ale Planului urbanistic zonal

- Prezentul Regulament local de urbanism poate fi modificat doar după 12 luni de la aprobare și doar prin aceeași procedură ca în cazul aprobării sale inițiale, împreună cu Planul urbanistic zonal.
- În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentației de urbanism aprobate sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism :
 - să respingă cererea în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
 - să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;
 - să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, în situația solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front construit continuu preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel soli citat.
- Pentru situațiile prevăzute la alin.2, lit. c), inițierea planului urbanistic zonal se

face după obținerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-șef și aprobat de primarul comunei.

- După elaborarea și aprobarea conform legii a Planului urbanistic zonal menționat mai sus, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (alin.1-5, art.32, L350/2001).

IV.9.4. Litigiile

- Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

V. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Trasarea limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție proiectantului de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor succeda avizarea PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
Arh. Czirják Zsuzsa

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu