

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	<b>Plan urbanistic zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”</b>
Amplasament:	<b>Timișoara, Calea Buziașului nr. 60 / Strada Martir Constantin Radu nr. 6, jud. Timiș CF 421299, CF 452443, CF 451746</b>
Beneficiari:	<b>Demjen Dezideriu și Demjen Tunde Ibolya</b>
Proiectant de urbanism:	<b>S.C. CUB ART S.R.L. Timișoara</b>
Număr proiect:	<b>95/2021</b>
Faza de proiectare:	<b>Plan Urbanistic Zonal - Etapa 1</b>



**BORDEROU****Plan urbanistic zonal**

Piese scrise:	Memoriu tehnic Regulament local de urbanism
Piese desenate:	U-01 Încadrare în zonă (scara 1:5000) U-02 Studiu de cvartal (scara 1:1000) U-03 Situația existentă (scara 1:1000) U-04 Reglementări urbanistice (scara 1:1000) U-06 Proprietatea asupra terenurilor (scara 1:1000) U-06 Propunere de mobilare (scara 1:1000) U-07 Propunere rețele edilitare (scara 1:1000)



## MEMORIU TEHNIC

### Capitolul 1 - Introducere

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal - Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare
Amplasament:	Timișoara, Calea Buziașului nr. 60 / Str. Martir Constantin Radu nr. 6, jud. Timiș
Carte funciară:	CF 421299 Timișoara, CF 452443 Timișoara, CF 451746 Timișoara
Beneficiari:	Demjen Dezideriu și Demjen Tunde Ibolya
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant:	S.C. CUB ART S.R.L. Timișoara
Număr și dată:	95 din luna septembrie 2021

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație Plan Urbanistic Zonal își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea: unei zone de locuințe cu maxim două unități locative, unei zone de locuințe cu maxim patru unități locative, unei zone de servicii și/sau comerț, unei zone de locuințe colective, servicii, comerț și a unei zone de spații verzi și pentru sport, în cadrul unui cvartal preponderent rezidențial cu regim de înălțime redus și compact, pe trei parcele situate în intravilanul municipiului Timișoara, Calea Buziașului nr. 60 / Strada Martir Constantin Radu nr. 6, județul Timiș.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc condițiile pentru:

- reglementarea noilor funcțiuni propuse pe terenul reglementat: locuințe cu maxim două unități locative, locuințe cu maxim patru unități locative, servicii și/sau comerț, locuințe colective, servicii, comerț și spații verzi și pentru sport;
- utilizarea funcțională a terenului, ținând cont de situația vecinătăților din zonă;
- modul de ocupare a terenului, precum și condițiile de realizare a noilor construcții propuse;
- trasarea și profilarea posibilelor drumuri de incintă (culoar de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități de la Calea Buziașului până la Strada Martir Constantin Radu pentru proprietarii construcțiilor propuse);
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare realizării unei infrastructuri adecvate pentru noile funcțiuni și construcții propuse.

#### 1.3. Obiectul lucrării

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-a studiat arealul (cvartalul) din care fac parte terenurile, delimitat de Calea Buziașului (la nord), Strada Matei Millo (la vest), Strada Nicolae D. Cocea (la sud) și Strada Martir Constantin Radu (la est), precum și documentele care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999, în vigoare pentru terenurile reglementate;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, precum și Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în curs de elaborare.

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-



010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;

▪ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, împreună cu normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 233/2016.

## Capitolul 2 - Stadiul actual al dezvoltării

### 2.1. Evoluția zonei

Parcelele studiate și reglementate în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se regăsesc în zona periferică a municipiului Timișoara, în intravilan, și sunt reglementate din punct de vedere urbanistic pentru construirea de locuințe individuale (cu sau fără funcțiuni complementare la parter) cu regim de înălțime redus, conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999 și conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002.

Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt amplasate în interiorul unui cvartal cu funcțiune predominant rezidențială cu regim de înălțime redus - locuințe individuale, locuințe cu două apartamente - cu inserții de clădiri monofuncționale cu altă destinație sau clădiri cu funcțiune mixtă, cu regim de înălțime mai înalt, mărginit de: Calea Buziașului (la nord), Strada Matei Millo (la vest), Strada Nicolae D. Cocea (la sud) și Strada Martir Constantin Radu (la est).

Vecinătățile parcelor care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt alcătuite din: locuințe individuale, locuințe cu două apartamente, construcții cu funcțiuni complementare (comerț, servicii profesionale, servicii manufacturiere).

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor urbanistice, funcționale, administrative, rutiere și tehnico-edilitare din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale propusă prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în curs de elaborare.

### 2.2. Încadrarea în localitate

Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt amplasate în interiorul unui cvartal cu funcțiune predominant rezidențială cu regim de înălțime redus, cu inserții de clădiri monofuncționale cu altă destinație sau clădiri cu funcțiune mixtă, cu regim de înălțime mai înalt, mărginit de: Calea Buziașului (la nord), Strada Matei Millo (la vest), Strada Nicolae D. Cocea (la sud) și Strada Martir Constantin Radu (la est).

Vecinătățile parcelor studiate și reglementate sunt următoarele: la nord, Calea Buziașului (perpendiculară pe parcela identificată prin CF 421299 Timișoara), la vest și la sud, proprietăți private ocupate de construcții și la est Strada Martir Constantin Radu (perpendiculară pe parcela identificată prin CF 451746 Timișoara).

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată are în prezent funcțiune rezidențială - zonă propusă de locuințe (pentru maxim două familii) și funcțiuni complementare cu regim de înălțime redus, conform Planului Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița în vigoare și conform Planului Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița în curs de elaborare. Forma regulată a parcelei asigură posibilitatea unei mobilări raționale.

### 2.4. Caracteristici climatice ale zonei

Din punct de vedere al climei, întâlnim în această încadrare tipul topoclimatic specific silvostepii caracterizată prin temperaturi medii anuale ridicate (10.6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste



200 de zile), iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95 zile). Clima este astfel temperat-moderată. Din punct de vedere al temperaturii aerului, media maximă lunară este de 20-28° C (în lunile iulie-august), media minimă lunară este de -1° C (în luna ianuarie), iar temperatura medie multianuală a aerului este de 9° C. Din punct de vedere al însoririi, durata medie de strălucire a soarelui este de 1924 ore/an. Din punct de vedere al precipitațiilor, media maximă lunară este de 70-80 mm (în luna iunie), cantitatea medie multianuală a precipitațiilor este de 600-700 mm/an, iar numărul mediu al zilelor cu ninsoare este de 28 zile/an. Din punct de vedere al vântului, acesta are ca direcții predominante: nord-sud (16%) și est-vest (13%).

## 2.5. Caracteristicile geo-tehnice ale terenului

Amplasamentul este relativ plan, orizontal și ocupat de construcții propusă în prima etapă pentru păstrare. Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care i-ar putea pune în pericol stabilitatea. Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase. Amplasamentul în cauză se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației. Adâncimea de îngheț este de 0.60-0.70 metri. Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru construcția ce urmează a fi edificată. În conformitate cu normativul P100/2013 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul „D”, cu o valoare a coeficientului seismic de 0.16 și perioada de colț  $T_c=0.7$  secunde.

## 2.6. Circulația

Parcelele studiate și reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt deservite de infrastructura rutieră și au acces direct la drumul public în partea de nord (Calea Buziașului) și în partea de est (Strada Martir Constantin Radu).

## 2.7. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiune a suprafeței zonei studiate și reglementate este în prezent cea de terenuri intravilane. Din punct de vedere juridic, parcelele sunt înscrise în următoarele extrase de carte funciară:

- CF 421299 Timișoara, cu suprafața de 2926 mp, categoria de folosință „curți construcții”, cu următoarele construcții: clădire cu spațiu comercial la parter și birou la mansardă (C2), anexă - magazie și patru garaje în regim parter (C3) și construcție anexă cu fundație fără acte (C4);
- CF 452443 Timișoara, cu suprafața de 973 mp, categoria de folosință „curți construcții”, liberă de construcții;
- CF 451746 Timișoara, cu suprafața de 2918 mp, categoria de folosință „curți construcții”, cu următoarele construcții: casă parter (C1) și anexă fără acte (C2).

## 2.8. Echiparea edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, toate existente pe Calea Buziașului și pe Strada Martir Constantin Radu. Terenurile sunt branșate la rețelele de furnizare de utilități urbane disponibile în zonă.

## 2.9. Probleme de mediu

Relatia cadru natural și cadru construit. În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. Propunerile prezentului Plan Urbanistic Zonal vor asigura un echilibru între suprafețele construite și cele rezervate spațiilor verzi, inclusiv cu mărirea capacității acestora față de situația existentă.





Evidențierea riscurilor naturale și antropice. Nu sunt prezente riscuri naturale sau artificiale în zona studiată și reglementată sau în vecinătatea ei. Se vor marca eventualele puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico-edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce prezintă protecție. Parcela studiată și reglementată nu se regăsește în zona monumentelor istorice, în zonă construită protejată sau de protecție a monumentelor istorice.

### **2.10. Opțiuni ale populației**

Terenurile studiate și reglementate este proprietate privată. Proprietarii terenurilor solicită dezvoltarea unei zone de locuințe cu maxim două unități locative, unei zone de locuințe cu maxim patru unități locative, unei zone de servicii și/sau comerț, unei zone de locuințe colective, servicii, comerț și a unei zone de spații verzi și pentru sport.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate publică locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale ale proprietarilor privați, precum și a celor comunitare de utilitate publică, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută în acest sens și de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile fiind preluate și integrate în aceste documentații. Informarea și consultarea populației se realizează prin anunțuri publice și prin dezbateri publice (dacă este cazul), consultarea fiind realizată în diferitele faze de elaborare ale documentațiilor de tip plan urbanistic zonal.

## **Capitolul 3 - Propuneri de dezvoltare urbanistică**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999 și Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, zona studiată are destinație rezidențială - locuințe individuale cu regim de înălțime redus (cu sau fără funcțiuni complementare la parter).

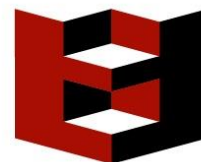
În acest sens și ca urmare a solicitărilor beneficiarilor prezentului Plan Urbanistic Zonal, se propune dezvoltarea unei zone restrânse de locuințe cu maxim două unități locative, unei zone extinse de locuințe cu maxim patru unități locative, unei zone restrânse de servicii și/sau comerț, unei zone extinse de locuințe colective, servicii, comerț și a unei zone restrânse de spații verzi și pentru sport.

### **3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare**

Parcellele studiate și reglementate în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se regăsesc în zona periferică a municipiului Timișoara, în intravilan, și sunt reglementate din punct de vedere urbanistic pentru construirea de locuințe individuale (cu sau fără funcțiuni complementare la parter) cu regim de înălțime redus, conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999 și conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

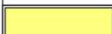



În prezent pe parcela studiată și reglementată nu se regăsesc plantații înalte sau valoroase care să pună problema menținerii acestora. Se vor prevedea spații verzi în procent de 25% din suprafața totală a subzone pentru locuințe colective, servicii și/sau comerț, 40% pentru locuințe cu maxim patru unități locative și 60% pentru zona verde și pentru sport.



### 3.4. Modernizarea circulației

Pentru dirijarea și reglementarea accesului la domeniul public în zona parcelelor studiate și reglementate se vor executa marcaje rutiere și se vor planta indicatoare de circulație, astfel încât să se asigure prioritate pe traficul care se desfășoară pe Calea Buziașului și pe Strada Martir Constantin Radu. Pentru circulația în interiorul parcelelor, se prevede posibilitatea realizării unui culoar de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități cu lățimea de 3.50 metri de la Calea Buziașului și până la Strada Martir Constantin Radu, în favoarea proprietarilor construcțiilor propuse. Apele meteorice de pe suprafața carosabilă sunt colectate prin rigole, racordate la rețeaua publică de canalizare pluvială sau stocate în incintă și folosite pentru udarea spațiilor verzi atunci când sunt convențional curate.

### 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

BILANT TERITORIAL REGLEMENTAT	DENUMIRE ZONA FUNCTIONALA	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
		Zona de locuinte cu maxim doua unitati locative (SZ2)	0 mp	0.00 %	926 mp
	Zona de locuinte cu maxim patru unitati locative (SZ4)	0 mp	0.00 %	2338 mp	34.32 %
	Zona de servicii si/sau comert (SZ5)	0 mp	0.00 %	580 mp	8.50 %
	Zona de locuinte colective, servicii, comert (SZ1)	0 mp	0.00 %	2000 mp	29.33 %
	Zona de spatii verzi si pentru sport (SZ3)	0 mp	0.00 %	973 mp	14.27 %
	TOTAL SUPRAFETE - PROCENTE	0 mp	0.00 %	6817 mp	100.00 %

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se realizează o **zonă de locuințe cu funcțiuni complementare**, iar conformarea propusă este următoarea:

- SZ1 - subzonă de locuințe colective, servicii, comerț cu suprafața de 2000 mp (din totalul de 2926 mp aferent CF 421299 Timișoara), cu acces direct la Calea Buziașului, cu regimul de înălțime maxim admis de (S)+P+5E+Er, înălțimea maximă la aticul de deasupra etajului al cincilea de 22.00 metri, înălțimea maximă la aticul de deasupra etajului al șaselea de 25.00 metri, procentul de ocupare al terenului de maxim 40%, coeficientul de utilizare a terenului de maxim 2.60 și o suprafață de minim 25% din suprafața subzonei destinată amenajării de spații verzi la sol;

- SZ2 - subzonă de locuințe cu maxim două unități locative cu suprafața de 926 mp (din totalul de 2926 mp aferent CF 421299 Timișoara), cu regimul de înălțime maxim admis de (S)+P+1E+Er/M, înălțimea maximă la cornișă sau atic de 9.00 metri, înălțimea maximă de 12.00 metri, procentul de ocupare al terenului de maxim 35%, coeficientul de utilizare a terenului de maxim 0.90 și o suprafață de minim 40% din suprafața subzonei destinată amenajării de spații verzi la sol;

- SZ3 - subzonă de spații verzi și pentru sport (reprezentată de CF 452443 Timișoara cu suprafața de 973 mp), la care vor avea în mod obligatoriu acces nelimitat proprietarii construcțiilor din subzonele SZ2 și SZ4, cu regimul de înălțime maxim admis parter, înălțimea maximă la cornișă sau atic de 3.00 metri, înălțimea maximă de 4.00 metri, procentul de ocupare al terenului de maxim 20%, coeficientul de utilizare a terenului de maxim 0.20 și o suprafață de minim 60% din suprafața subzonei destinată amenajării de spații verzi la sol;

- SZ4 - subzonă de locuințe cu maxim cu suprafața de 2338 mp (din totalul de 2918 mp aferent CF 451746 Timișoara), cu regimul de înălțime maxim admis de (S)+P+1E+Er/M, înălțimea maximă la cornișă sau atic de 9.00 metri, înălțimea maximă de 12.00 metri, procentul de ocupare al terenului de maxim 35%, coeficientul de utilizare a terenului de maxim 0.90 și o suprafață de minim 40% din suprafața subzonei destinată amenajării de spații verzi la sol;

- SZ5 - subzonă de servicii și/sau comerț cu suprafața de 580 mp (din totalul de 2926 mp aferent CF 421299 Timișoara), cu acces direct la Strada Martir Constantin Radu, cu regimul de înălțime maxim admis de (S)+P+2E, înălțimea maximă la cornișă sau atic de 10.00 metri, înălțimea maximă de 13.00 metri, procentul de



ocupare al terenului de maxim 35%, coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.05 și o suprafață de minim 20% din suprafața subzonei destinată amenajării de spații verzi la sol.

#### Capitolul 4 - Măsuri în continuare

În urma analizării prezentei documentații, se pot trage următoarele concluzii generale:

- localizarea terenului îi conferă acestuia o poziție bună în cadrul localității, în zona semi-centrală;
- noua zonificare funcțională, de tip zonă de locuințe și funcțiuni complementare vine în susținerea continuării dezvoltării cvartalului (cartierului) prin densificare și edificare.

Timișoara  
Septembrie 2021

Șef proiect,  
arh. Bălan Gabriel Dumitru





# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## Capitolul 1 - Dispoziții generale

### 1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent este o documentație cu caracter de reglementare, care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelei/parcelelor reglementate. Limita zonei studiate și a zonei reglementate sunt figurate în planșele „Studiu de cvartal” și „Reglementări urbanistice” cuprinse în Planul Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități existente și propuse în zonă și este evidențiată în planșa „Reglementări urbanistice”. Pe baza zonificării funcționale s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale „**Planului Urbanistic Zonal - Dezvotare zonă locuințe și funcțiuni complementare**” pe terenurile situate în municipiul Timișoara, Calea Buziașului nr. 60 / Str. Martin Constantin Radu nr. 6, jud. Timiș și identificate prin CF 421299 Timișoara, CF 452443 Timișoara și CF 451746 Timișoara.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și s-a elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

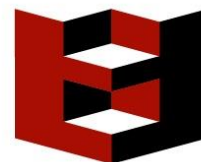
Modificarea Regulamentului Local de Urbanism, odată aprobat, se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1995; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent 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 aferent, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

### 1.2. Baza legală a aprobării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu, dar fără a se limita la acestea:

- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, împreună cu normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 839/2009;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, împreună cu normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 233/2016;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- O.U.G. nr. 57/2019 privind aprobarea Codului administrativ;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (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.

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent „Planului Urbanistic Zonal - Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” pe terenurile situate în municipiul Timișoara, Calea Buziașului nr. 60 / Str. Martin Constantin Radu nr. 6, jud. Timiș și identificate prin CF 421299 Timișoara, CF 452443 Timișoara și CF 451746 Timișoara, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timișoara, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și menționate în certificatul de urbanism și devine act de autoritate publică al administrației publice locale - Municipiul Timișoara.

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea, amplasarea și conformarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafețele de teren aparținând teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara, identificate prin CF 421299 Timișoara (în suprafață de 2926 mp), CF 452443 Timișoara (în suprafață de 973 mp) și CF 451746 Timișoara (în suprafață de 2918 mp), în suprafață totală de 6817 mp.

## Capitolul 2 - Utilizare funcțională

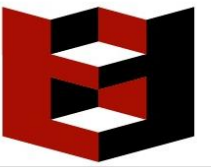
### 2.1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- amenajarea urbanistică a zonei studiate;
- zonificarea funcțională, având în vedere reglementările existente în zonă, vecinătățile;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- echiparea tehnico-edilitară existentă în zonă și propusă pe terenul beneficiarului;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural existent, conservarea și protecția mediului;
- preluarea tramei stradale existente și reorganizarea acesteia, în scopul asigurării acceselor pietonale și auto la obiectivele propuse.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune următoarele operațiuni:

- realizarea unei subzone retrânse de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2 - CF 421299 - pe suprafața de 926 mp din totalul de 2926 mp), cu posibilitatea dezlipirii ulterioare și instituirii servituții de trecere prin subzonele SZ1, SZ5, SZ4 și SZ3;
- realizarea unei subzone extinse de locuințe cu maxim patru unități locative (SZ4 - CF 451746 - pe suprafața de 2338 mp din totalul de 2918 mp), cu posibilitatea dezlipirii ulterioare și instituirii servituții de trecere prin subzona SZ5;
- realizarea unei subzone retrânse de servicii și/sau comerț (SZ5 - CF 451746 - pe suprafața de 580 mp din totalul de 2918 mp), cu posibilitatea dezlipirii ulterioare și cu acces direct din Str. Martir Constantin Radu;
- realizarea unei subzone extinse de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1 - CF 421299 - pe suprafața de 2000 mp din totalul de 2918 mp), cu posibilitatea dezlipirii ulterioare și cu acces direct din Calea Buziașului;
- realizarea unei subzone retrânse de spații verzi și pentru sport (SZ3 - CF 452443 - cu suprafața de 973 mp), care să deservească subzonele de locuințe cu maxim două unități locative și cu maxim patru unități locative.



## 2.2. Utilizări permise

### 2.2.1. Subzonă propusă de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1)

Subzona propusă de locuințe colective, servicii, comerț se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 2000 mp din totalul de 2926 mp), iar utilizările permise sunt următoarele:

- clădiri (inclusiv ansamblu de clădiri) monofuncționale pentru activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale, de învățământ, de sănătate și clădiri pentru turism;
- clădiri (inclusiv ansamblu de clădiri) monofuncționale pentru comerț de proximitate, alimentație publică, servicii nepoluante și birouri, servicii manufacturiere și profesionale;
- clădiri cu funcțiune mixtă (inclusiv ansamblu de clădiri), cu locuire colectivă numai la etajele superioare și în mod obligatoriu la parter cu funcțiune complementară, conform utilizărilor de mai sus;
- elemente de semnalistică și de publicitate exterioară;
- circulații pietonale și carosabile, parcaje subterane, la demisol și la sol, grădini, instalații și rețele exterioare necesare funcționării construcțiilor propuse prin subzonă.

### 2.2.2. Subzonă propusă de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2)

Subzona propusă de locuințe cu maxim două unități locative se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 926 mp din totalul de 2926 mp), iar utilizările permise sunt următoarele:

- locuințe individuale cu regim de înălțime redus;
- locuințe cuplate tip duplex (cu maxim două unități locative) cu regim de înălțime redus;
- anexe gospodărești aferente locuințelor individuale și/sau cu maxim două unități locative (garaje, anexe, foșoare de grădină, piscine etc.), circulații pietonale și carosabile, parcaje subterane, la demisol și la sol, grădini, instalații și rețele exterioare necesare funcționării construcțiilor de locuințe individuale și/sau cu maxim două unități locative.

### 2.2.3. Subzonă propusă de spații verzi și pentru sport (SZ3)

Subzona propusă de spații verzi și pentru sport se aplică pentru CF 452443 Timișoara (cu suprafața de 973 mp), iar utilizările permise sunt următoarele:

- plantații înalte, medii și joase;
- circulații pietonale și carosabile, inclusiv circulații între subzonele reglementate prin prezentul plan urbanistic zonal;
- mobilier urban, amenajări pentru joaca copiilor și pentru activitățile în aer liber și odihna adulților;
- ochiuri de apă, bazine de apă;
- amenajări pentru sport în aer liber (neacoperite): terenuri de sport cu înveliș permeabil sau gazonat;
- piscine și instalații aferente piscinelor, foșoare de grădină acoperite, gru-puri sanitare, spații pentru întreținere, vestiare, cu condiția încadrării în procentul de ocupare de maxim 20%;
- instalații și rețele exterioare necesare funcționării spațiilor verzi și pentru sport.

### 2.2.4. Subzonă propusă de locuințe cu maxim patru unități locative (SZ4)

Subzona propusă de locuințe cu maxim patru unități locative se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 2338 mp din totalul de 2918 mp), iar utilizările permise sunt următoarele:

- locuințe individuale cu regim de înălțime redus, dispuse izolat, rezultând un ansamblu format din maxim patru locuințe individuale;
- anexe gospodărești aferente ansamblului format din maxim patru locuințe individuale (garaje, anexe, foșoare de grădină, piscine etc.), circulații pietonale și carosabile, parcaje subterane, la demisol și la sol, grădini, instalații și rețele exterioare necesare funcționării ansamblului format din maxim patru locuințe individuale.

### 2.2.5. Subzonă propusă pentru servicii și/sau comerț (SZ5)

Subzona propusă de servicii și/sau comerț se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 580 mp din totalul de 2918 mp), iar utilizările permise sunt următoarele:

- clădiri monofuncționale pentru activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu și clădiri pentru turism;
- clădiri monofuncționale pentru comerț de proximitate, alimentație publică, servicii nepoluante și birouri, servicii manufacturiere și profesionale;
- clădiri cu funcțiune mixtă, cu respectarea utilizărilor permise enumerate mai sus;
- elemente de semnalistică și de publicitate exterioară;
- circulații pietonale și carosabile, parcaje subterane, la demisol și la sol, grădini, instalații și rețele exterioare necesare funcționării construcțiilor de servicii și/sau comerț.

## 2.3. Utilizări permise cu condiții

### 2.3.1. Subzonă propusă de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1)

Subzona propusă de locuințe colective, servicii, comerț se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 2000 mp din totalul de 2926 mp), iar utilizările permise cu condiții sunt următoarele:

- conversia integrală sau parțială a locuințelor (apartamentelor) de la etajele superioare în servicii nepoluante, profesionale, manufacturiere, birouri, în următoarele condiții: să se adreseze preponderent locuitorilor zonei, să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire de către proprietarii clădirilor, să fie amplasate preponderent la parterul clădirilor, suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp (pentru fiecare clădire), activitatea să se desfășoare numai în interiorul unității

### 2.3.2. Subzonă propusă de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2)

Subzona propusă de locuințe cu maxim două unități locative se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 926 mp din totalul de 2926 mp), iar utilizările permise cu condiții sunt următoarele:

- servicii nepoluante, profesionale, manufacturiere, birouri, în următoarele condiții: să se adreseze preponderent locuitorilor zonei, să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire de către proprietarii clădirilor, să fie amplasate preponderent la parterul clădirilor, suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp (pentru fiecare clădire), activitatea să se desfășoare

### 2.3.3. Subzonă propusă de spații verzi și pentru sport (SZ3)

Subzona propusă de spații verzi și pentru sport se aplică pentru CF 452443 Timișoara (cu suprafața de 973 mp), iar utilizările permise cu condiții sunt următoarele:

- acoperirea temporară numai pe timpul iernii sau a sezonului ploios a amenajărilor (terenurilor) pentru sport cu structuri ușoare tip „balon”, cu depășirea procentului maxim de ocupare al terenului de 20%;
- accesul auto pentru circulație, întreținere, intervenții, transport de materiale, fără afectarea spațiului verde amenajat și plantat;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, pentru deservirea subzonelor

### 2.3.4. Subzonă propusă de locuințe cu maxim patru unități locative (SZ4)

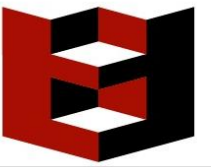
Subzona propusă de locuințe cu maxim patru unități locative se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 2338 mp din totalul de 2918 mp), iar utilizările permise cu condiții sunt următoarele:

- servicii nepoluante, profesionale, manufacturiere, birouri, în următoarele condiții: să se adreseze preponderent locuitorilor zonei, să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire de către proprietarii clădirilor, să fie amplasate preponderent la parterul clădirilor, suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp (pentru fiecare clădire), activitatea să se desfășoare

### 2.3.5. Subzonă propusă pentru servicii și/sau comerț (SZ5)

Subzona propusă de servicii și/sau comerț se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 580 mp din totalul de 2918 mp), iar utilizările permise cu condiții sunt următoarele:

- conversia funcțională a clădirii existente pe parcelă în clădire cu funcțiunea de servicii și/sau comerț (cu respectarea utilizărilor permise și permise cu condiții), cu păstrarea amplasamentului și a volumetriei acesteia;
- alimentație publică (servicii de livrare la domiciliu și/sau cu servire la masă pentru maxim 30 de clienți) - cu condiția obținerii



supuse conversiei, să aibă acces public limitat (ocazional), să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală și să nu afecteze intimitatea locuirii în apartamentele învecinate;

- garaje publice sau private (subterane sau supraterane în clădiri dedicate), să fie amplasate în interiorul parcelei în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni, iar accesul auto să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;

- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, pentru deservirea subzonelor reglementate prin prezentul plan urbanistic zonal, cu condiția să fie amplasate suprateran (astfel încât să aibă un impact vizual minim) sau suprateran, fără a produce poluare fonică sau de altă natură;

- se admite dezlipirea suprafeței de 2000 mp aferentă subzonei (care rămâne cu acces la domeniul public - Calea Buziașului) și instituirea unei servituți de trecere cu pasul, auto și pentru utilități pentru subzona SZ2.

numai în interiorul clădirii, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelă sau pe parcelele învecinate;

- elementele de signalistică și publicitate, cu dimensiunea maximă de 80x50 cm (se va evita iluminarea excesivă sau intermitentă a acestora, precum și folosirea culorilor specifice semnalizării rutiere);

- se admite dezlipirea suprafeței de 926 mp aferentă subzonei și instituirea unei servituți de trecere cu pasul, auto și pentru utilități în favoarea acesteia prin subzonele SZ1, SZ5, SZ4 și SZ3.

reglementate prin prezentul plan urbanistic zonal, cu condiția să fie amplasate suprateran (astfel încât să aibă un impact vizual minim) sau suprateran, fără a produce poluare fonică sau de altă natură;

- se admite instituirea unei servituți de trecere cu pasul, auto și pentru utilități în favoarea subzonei SZ2, precum și accesul nelimitat al proprietarilor/locuitorilor din subzona SZ3.

numai în interiorul clădirii, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelă sau pe parcelele învecinate;

- elementele de signalistică și publicitate, cu dimensiunea maximă de 80x50 cm (se va evita iluminarea excesivă sau intermitentă a acestora, precum și folosirea culorilor specifice semnalizării rutiere);

- se admite dezlipirea suprafeței de 2338 mp aferentă subzonei și instituirea unei servituți de trecere cu pasul, auto și pentru utilități în favoarea acesteia prin subzona SZ5, precum și accesul nelimitat la subzona SZ3.

acordului notarial al vecinilor direct afectați;

- garaje publice sau private subterane sau supraterane în clădiri dedicate, cu condiția ca accesul autovehiculelor să nu perturbe traficul în zonă;

- instalații exterioare necesare funcționării clădirilor, cu condiția ca acestea să producă un nivel de zgomot inaudibil la nivelul ferestrelor clădirilor învecinate;

- se admite dezlipirea suprafeței de 580 mp aferentă subzonei (care rămâne cu acces la domeniul public - Str. Martir Constantin Radu) și instituirea unei servituți asupra acesteia de trecere cu pasul, auto și pentru utilități în favoarea subzonelor SZ4, SZ3 și SZ2.

## 2.4. Utilizări interzise

### 2.4.1. Subzonă propusă de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1)

Subzona propusă de locuințe colective, servicii, comerț se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 2000 mp din totalul de 2926 mp), iar utilizările interzise sunt următoarele:

- locuirea individuală, ansambluri monofuncționale rezidențiale, activitățile de depozitare, comerț en-gros, comerț en-detail în clădiri independente - „supermarket” și „mall”;

- publicitatea comercială prin materiale publicitare de dimensiuni mari (de tip „bannere”), pe fațade sau pe împrejurimi;

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiul public (străzile) și parcelele private învecinate;

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții); această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată decât în baza unei noi documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare.

### 2.4.2. Subzonă propusă de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2)

Subzona propusă de locuințe cu maxim două unități locative se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 926 mp din totalul de 2926 mp), iar utilizările interzise sunt următoarele:

- locuirea cu mai mult de două unități locative, locuirea colectivă de orice fel, alimentația publică, activitățile de depozitare, comerț en-detail și comerț en-gros;

- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor domestice;

- publicitate în panouri mari;

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiul public (străzile) și parcelele private învecinate;

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții); această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată decât în baza unei noi documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare.

### 2.4.3. Subzonă propusă de spații verzi și pentru sport (SZ3)

Subzona propusă de spații verzi și pentru sport se aplică pentru CF 452443 Timișoara (cu suprafața de 973 mp), iar utilizările interzise sunt următoarele:

- amplasarea de terenuri sau amenajări pentru sport acoperite în mod permanent (pe toată durata anului calendaristic);

- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor domestice;

- publicitate în panouri mari;

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiul public (străzile) și parcelele private învecinate;

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții); această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată ulterior în baza unei noi documentații de urbanism și nici în baza legislației specifice spațiilor verzi.

### 2.4.4. Subzonă propusă de locuințe cu maxim patru unități locative (SZ4)

Subzona propusă de locuințe cu maxim patru unități locative se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 2338 mp din totalul de 2918 mp), iar utilizările interzise sunt următoarele:

- locuirea cu mai mult de patru unități locative, locuirea colectivă de orice fel, alimentația publică, activitățile de depozitare, comerț en-detail și comerț en-gros;

- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor domestice;

- publicitate în panouri mari;

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiul public (străzile) și parcelele private învecinate;

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții); această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată decât în baza unei noi documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare.

### 2.4.5. Subzonă propusă pentru servicii și/sau comerț (SZ5)

Subzona propusă de servicii și/sau comerț se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 580 mp din totalul de 2918 mp), iar utilizările interzise sunt următoarele:

- locuirea individuală, locuirea colectivă de orice fel, activitățile de depozitare și comerț en-gros;

- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor domestice;

- publicitatea comercială prin materiale publicitare de dimensiuni mari (de tip „bannere”), pe fațade sau pe împrejurimi;

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiul public (străzile) și parcelele private învecinate;

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții); această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată decât în baza unei noi documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare.





## Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

### 3.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

#### 3.1.1. Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului pe teritoriul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

#### 3.1.2. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise 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 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.

#### 3.1.3. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu este afectat de zone cu valoare peisagistică și de zone naturale protejate.

#### 3.1.4. Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local și/sau național, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timișoara, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național și Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației. Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu este afectat de zona de monumente istorice, de zona de protecție a monumentelor istorice, de zone construite protejate și nu este afectat de situri arheologice cunoscute și reperate.

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

#### 3.2.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel de va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, fără ca enumerarea să fie limitativă: Legea nr. 50/1991, inclusiv normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, în vigoare la data eliberării autorizațiilor de construire; Legea nr. 10/1995.

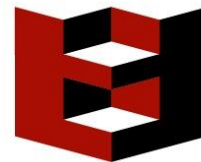
#### 3.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Construcțiile se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.). Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitate.

#### 3.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Construcțiile se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, a posturilor de transformare, a rețelelor de gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.). Se va respecta distanța impusă față de rețele, în care este interzisă executarea oricărei construcții.





### 3.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

### 3.2.5. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele de alimentare cu apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu energie termică, rețele de alimentare cu gaze naturale, după caz, nefiind permisă asigurarea utilităților în regim propriu (de tip apă și/sau canalizare prin puț forat și/sau fosă septică).

Este permisă și recomandată utilizarea de energii regenerabile alternative (energie termică și/sau energie electrică furnizate de panouri solare etc.).

### 3.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei, cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice”.

### 3.2.7. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea procentului de ocupare a terenului de:

- maxim 40% în cazul subzonei pentru locuințe colective, servicii, comerț (SZ1);
- maxim 20% în cazul subzonei pentru spații verzi și pentru sport (SZ3);
- maxim 35% în cazul subzonelor pentru locuințe cu maxim două unități locative (SZ2), pentru locuințe cu maxim patru unități locative (SZ4) și pentru servicii și/sau comerț (SZ5).

### 3.2.8. Coeficientul de utilizare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea coeficientului de utilizare a terenului de:

- maxim 2.60 în cazul subzonei pentru locuințe colective, servicii, comerț (SZ1);
- maxim 0.20 în cazul subzonei pentru spații verzi și pentru sport (SZ3);
- maxim 1.05 în cazul subzonei pentru servicii și/sau comerț (SZ5);
- maxim 0.90 în cazul subzonelor pentru locuințe cu maxim două unități locative (SZ2), pentru locuințe cu maxim patru unități locative (SZ4).

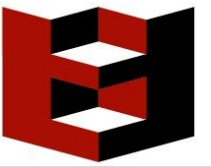
## 3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

### 3.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației. Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare cu destinație de locuințe astfel încât să se evite orientare exclusiv nord. Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire conform legislației în vigoare, iar acestea (încăperile de locuit) se vor amplasa preponderent pe fațadele cele mai favorabile.

### 3.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.



### 3.3.3. Amplasarea față de aliniament

#### 3.3.3.1. Subzonă propusă de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1)

Subzona propusă de locuințe colective, servicii, comerț se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 2000 mp din totalul de 2926 mp), iar amplasarea față de aliniament se va face astfel:

- alinierea clădirilor este obligatorie;
- amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice” și a culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri);
- retragerea construcțiilor față de aliniament (Calea Buziașului) va fi de 2.50 metri (retragere fixă), cu respectarea zonelor de interdicție de construire față de eventualele rețele existente în zonă, iar ultimul etaj se va retrage cu cel puțin 4.50 metri față de aliniament (Calea Buziașului);
- subsolul construcțiilor propuse va putea depăși zona de implantare supraterană prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”, și se va putea amenaja la minim 0.60 metri față de toate limitele de proprietate generate de subzonă (cu respectarea Codului civil);
- este permisă depășirea alinierii pentru aparate de intrare acoperite, rampe de acces la subsol, platforme gospodărești (pentru pubele) și numai pentru balcoanele aflate la nivelurile superioare, cu condiția ca acestea să fie situate la o înălțime mai mare de 3.00 metri față de cota terenului sistematizat.

#### 3.3.3.2. Subzonă propusă de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2)

Subzona propusă de locuințe cu maxim două unități locative se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 926 mp din totalul de 2926 mp), iar amplasarea față de aliniament se va face astfel:

- amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice” și a culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri);
- amplasarea locuinței individuale sau cu maxim două unități locative se va realiza în fâșia cu adâncimea de 19.70 metri și lățimea de aproximativ 20.30 metri, cu retragere de cel puțin 86.70 metri față de Calea Buziașului; aceasta se va realiza totodată cu retragere de cel puțin 10.00 metri față de limita de dezlipire între subzonele SZ1 și SZ2 (considerată limita posterioară);
- amplasarea locuinței individuale sau cu maxim două unități locative față de subzona dedicată spațiilor verzi și pentru sport va respecta retragerea fixă de 6.00 metri și va avea fațada principală orientată spre această subzonă.

#### 3.3.3.3. Subzonă propusă de spații verzi și pentru sport (SZ3)

Subzona propusă de spații verzi și pentru sport se aplică pentru CF 452443 Timișoara (cu suprafața de 973 mp), iar amplasarea față de aliniament se va face astfel:

- pentru această subzonă nu este cazul amplasării față de aliniament;
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri).

#### 3.3.3.4. Subzonă propusă de locuințe cu maxim patru unități locative (SZ4)

Subzona propusă de locuințe cu maxim patru unități locative se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 2338 mp din totalul de 2918 mp), iar amplasarea față de aliniament se va face astfel:

- amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice” și a culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri);
- amplasarea primei locuințe individuale se va realiza în fâșia cu adâncimea de 19.70 metri și lățimea de aproximativ 12.50 metri, cu retragere de cel puțin 37.80 metri față de Strada Martir Constantin Radu; aceasta se va realiza totodată cu retragere de cel puțin 6.00 metri față de limita de dezlipire între subzonele SZ4 și SZ5;
- amplasarea celei de-a doua locuințe individuale se va realiza în fâșia cu adâncimea de 19.70 metri și lățimea de aproximativ 12.50 metri, cu retragere de cel puțin 69.50 metri față de Strada Martir Constantin Radu;
- amplasarea celei de-a treia locuințe individuale se va realiza în fâșia cu adâncimea de 19.70 metri și lățimea de aproximativ 12.50 metri, cu retragere de cel puțin 101.20 metri față de Strada Martir Constantin Radu;
- amplasarea celei de-a patra locuințe individuale se va realiza în fâșia cu adâncimea de 19.70 metri și lățimea de aproximativ 12.50 metri, cu retragere de cel puțin 139.20 metri față de Strada Martir Constantin Radu.

#### 3.3.3.5. Subzonă propusă pentru servicii și/sau comerț (SZ5)

Subzona propusă de servicii și/sau comerț se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 580 mp din totalul de 2918 mp), iar amplasarea față de aliniament se va face astfel:

- alinierea clădirilor este obligatorie;
- amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice” și a culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri);
- amplasarea construcțiilor se va face în aliniament (Strada Martir Constantin Radu - retragere fixă), cu respectarea zonelor de interdicție de construire față de eventualele rețele existente în zonă, prin păstrarea, modificarea, reconversia clădirii existente sau prin desființarea acesteia și edificarea uneia noi;
- subsolul construcțiilor propuse va putea depăși zona de implantare supraterană prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”, și se va putea amenaja la minim 0.60 metri față de toate limitele de proprietate generate de subzonă (cu respectarea Codului civil);
- este permisă depășirea alinierii pentru aparate de intrare acoperite, rampe de acces la subsol, platforme gospodărești (pentru pubele) și numai pentru balcoanele aflate la nivelurile superioare (acestea din urmă peste domeniul public), cu condiția să fie situate la o înălțime mai mare de 3.00 metri față de cota terenului sistematizat.

### 3.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

#### 3.3.3.1. Subzonă propusă de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1)

Subzona propusă de locuințe colective, servicii, comerț se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 2000 mp din totalul de 2926 mp), iar amplasarea în interiorul parcelei se va face astfel:

#### 3.3.3.2. Subzonă propusă de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2)

Subzona propusă de locuințe cu maxim două unități locative se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 926 mp din totalul de 2926 mp), iar amplasarea în interiorul parcelei se va face astfel:

#### 3.3.3.3. Subzonă propusă de spații verzi și pentru sport (SZ3)

Subzona propusă de spații verzi și pentru sport se aplică pentru CF 452443 Timișoara (cu suprafața de 973 mp), iar amplasarea în interiorul parcelei se va face astfel:

#### 3.3.3.4. Subzonă propusă de locuințe cu maxim patru unități locative (SZ4)

Subzona propusă de locuințe cu maxim patru unități locative se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 2338 mp din totalul de 2918 mp), iar amplasarea în interiorul parcelei se va face astfel:

#### 3.3.3.5. Subzonă propusă pentru servicii și/sau comerț (SZ5)

Subzona propusă de servicii și/sau comerț se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 580 mp din totalul de 2918 mp), iar amplasarea în interiorul parcelei se va face astfel:



- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice” și a culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri);

- retragerea construcțiilor față de limita laterală stânga (limita estică) va fi de minim 3.50 metri pentru părțile construcțiilor cu regim de înălțime maxim (S)+P+5E și de minim 5.50 metri pentru părțile construcțiilor cu regim de înălțime (S)+P+5E+Er;

- retragerea construcțiilor față de limita laterală dreapta (limita vestică) va fi de minim 2.00 metri pentru părțile construcțiilor cu regim de înălțime maxim (S)+P+1E (retragere și regim de înălțime respectate în prezent și de construcția existentă intabulare), cu retragere de minim 4.00 metri pentru părțile construcțiilor cu regim de înălțime de la (S)+P+2E până la (S)+P+5E și de minim 6.00 metri pentru părțile construcțiilor cu regim de înălțime (S)+P+5E+Er;

- retragerea construcțiilor față de limita de dezlipire propusă între subzonele SZ1 și SZ2 (considerată limita posterioară) va fi de minim 20.00 metri pentru părțile construcțiilor cu regim de înălțime maxim (S)+P+5E și de minim 22.00 metri pentru părțile construcțiilor cu regim de înălțime (S)+P+5E+Er;

- subsolul construcțiilor propuse va putea depăși zona de implantare supraterană prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”, și se va putea amenaja la minim 0.60 metri față de toate limitele de proprietate generate de subzonă (cu respectarea Codului civil);

- este permisă depășirea limitei de implantare pentru aparate de intrare acoperite, rampe de acces la subsol, platforme gospodărești (pentru pubele), construcții edilitare (de tip post de transformare etc.) și pentru balcoanele aflate la nivelurile superioare (numai spre limita estică), cu condiția ca acestea să fie situate la o înălțime mai mare de 3.00 metri față de cota terenului sistematizat.

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice” și a culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri);

- retragerea locuinței individuale sau cu maxim două unități locative față de limita laterală vestică va fi de minim 2.00 metri și față de limita laterală estică va fi de minim 3.50 metri;

- amplasarea locuinței individuale sau cu maxim două unități locative se va realiza în fâșia cu adâncimea de 19.70 metri și lățimea de aproximativ 20.30 metri, cu retragere de cel puțin 86.70 metri față de Calea Buziașului; aceasta se va realiza totodată cu retragere de cel puțin 10.00 metri față de limita de dezlipire între subzonele SZ1 și SZ2 (considerată limita posterioară);

- amplasarea locuinței individuale sau cu maxim două unități locative față de subzona dedicată spațiilor verzi și pentru sport va respecta retragerea fixă de 6.00 metri și va avea fațada principală orientată spre aceasta;

- este permisă depășirea limitei de implantare pentru aparate de intrare acoperite, rampe de acces la subsol, platforme gospodărești (pentru pubele), construcții edilitare (de tip post de transformare etc.) și pentru balcoanele aflate la nivelurile superioare (numai spre limitele sudică și estică), cu condiția ca acestea să fie situate la o înălțime mai mare de 3.00 metri față de cota terenului sistematizat;

- anexele gospodărești pot depăși zona de implantare prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”; acestea se vor amplasa la minim 2.00 metri sau cu calcan față de limitele laterale și posterioară (cu condiția obținerii acordului notarial al vecinilor direct afectați și cu respectarea Codului civil) și cu respectarea culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri).

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice” și a culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri);

- retragerea construcțiilor și a amenajărilor permise (terenuri de sport, piscine, foșoare de grădină acoperite, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, vestiare, instalații exterioare - precum posturi de transformare etc.) față de limitele de proprietate și față de culoarul de servitute se va realiza la minim 2.00 metri.

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice” și a culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri);

- retragerea celor patru construcții de locuințe individuale față de limita laterală stânga (limita sudică) va fi de minim 2.00 metri și față de limita laterală dreapta (limita nordică) va fi de minim 3.50 metri;

- amplasarea primei locuințe individuale se va realiza cu retragere de cel puțin 101.10 metri față de limita posterioară;

- amplasarea celei de-a doua locuințe individuale se va realiza cu retragere de cel puțin 69.40 metri față de limita posterioară;

- amplasarea celei de-a treia locuințe individuale se va realiza cu retragere de cel puțin 37.70 metri față de limita posterioară;

- amplasarea celei de-a patra locuințe individuale se va realiza cu retragere de cel puțin 6.00 metri față de limita posterioară;

- între cele patru construcții de locuințe individuale se va păstra o distanță de minim 12.00 metri, conform planșei „Reglementări urbanistice”, distanță în care se pot realiza circulații pietonale și carosabile, locuri de parcare, spații verzi, grădini aferente;

- este permisă depășirea limitei de implantare pentru aparate de intrare acoperite, rampe de acces la subsol, platforme gospodărești (pentru pubele), construcții edilitare (de tip post de transformare etc.) și pentru balcoanele aflate la nivelurile superioare (numai spre limita nordică), cu condiția ca acestea să fie situate la o înălțime mai mare de 3.00 metri față de cota terenului sistematizat;

- anexele gospodărești pot depăși zona de implantare prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”; acestea se vor amplasa la minim 2.00 metri sau cu calcan față de limitele laterale și posterioară (cu condiția obținerii acordului notarial al vecinilor direct afectați și cu respectarea Codului civil) și cu respectarea culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri).

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice” și a culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri);

- construcțiile se pot amplasa cu calcan pe limita laterală stânga (limita sudică) sau cu retragere de minim 2.00 metri; în situația păstrării construcției existente (care este retrasă cu mai puțin de 2.00 metri față de limita laterala stânga), orice intervenție de extindere a acesteia se va face cu respectarea prezentului regulament (etajare, extindere), fără modificarea cotei la cornișă existentă spre acea limită;

- construcțiile se vor amplasa cu retragere de minim 3.50 metri față de limita laterală dreapta (limita nordică);

- construcțiile se vor amplasa cu retragere de minim 6.00 metri față de limita de dezlipire propusă între subzonele SZ4 și SZ5 (considerată limita posterioară);

- subsolul construcțiilor propuse va putea depăși zona de implantare supraterană prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”, și se va putea amenaja la minim 0.60 metri față de toate limitele de proprietate generate de subzonă (cu respectarea Codului civil);

- este permisă depășirea limitei de implantare pentru aparate de intrare, rampe de acces la subsol, platforme gospodărești (pentru pubele), construcții edilitare (de tip post de transformare etc.) și pentru balcoanele aflate la nivelurile superioare (numai spre limita nordică), cu condiția ca acestea să fie situate la o înălțime mai mare de 3.00 metri față de cota terenului sistematizat;





### 3.3.5. Conformarea exterioară a construcțiilor și terenurilor

#### 3.3.5.1. Subzonă propusă de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1)

Subzona propusă de locuințe colective, servicii, comerț se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 2000 mp din totalul de 2926 mp), iar conformarea exterioară a construcțiilor va fi următoarea:

- regimul de înălțime maxim admis este (S)+P+5E+Er; se pot admite și configurații de șapte niveluri supraterane precum (S)+D+P+4E+Er; se recomandă realizarea de acoperișuri tip terasă la atingerea regimului de înălțime maxim admis;
- înălțimea la aticul de deasupra etajului al cincilea va fi de maxim 22.00 metri, iar înălțimea la aticul de deasupra etajului al șaselea (retras) va fi de maxim 25.00 metri;
- se admite realizarea de niveluri intermediare (precum mezanin și/sau supantă), cu încadrarea în înălțimile maxime la atic menționate mai sus.

#### 3.3.5.2. Subzonă propusă de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2)

Subzona propusă de locuințe cu maxim două unități locative se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 926 mp din totalul de 2926 mp), iar conformarea exterioară a construcțiilor va fi următoarea:

- regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane - (S)+P+1E+Er/M; se pot admite și configurații de trei niveluri supraterane precum D+P+1E sau D+P+Er/M;
- înălțimea la cornișă sau atic va fi de maxim 9.00 metri, iar înălțimea totală de maxim 12.00 metri;
- se admite realizarea de niveluri intermediare (precum mezanin și/sau supantă), cu încadrarea în înălțimile maxime menționate mai sus.

#### 3.3.5.3. Subzonă propusă de spații verzi și pentru sport (SZ3)

Subzona propusă de spații verzi și pentru sport se aplică pentru CF 452443 Timișoara (cu suprafața de 973 mp), iar conformarea exterioară a construcțiilor va fi următoarea:

- regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile permise (foișoare de grădiniță acoperite, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, vestiare, instalații exterioare - precum posturi de transformare etc.) este parter;
- elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare se pot amplasa atât suprateran, cât și suprateran (în subsol), cu asigurarea unui impact vizual și fonic minim posibil;
- înălțimea la cornișă sau atic va fi de maxim 3.00 metri, iar înălțimea totală de maxim 4.00 metri.

#### 3.3.5.4. Subzonă propusă de locuințe cu maxim patru unități locative (SZ4)

Subzona propusă de locuințe cu maxim patru unități locative se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 2338 mp din totalul de 2918 mp), iar conformarea exterioară a construcțiilor va fi următoarea:

- regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane - (S)+P+1E+Er/M; se pot admite și configurații de trei niveluri supraterane precum D+P+1E sau D+P+Er/M;
- înălțimea la cornișă sau atic va fi de maxim 9.00 metri, iar înălțimea totală de maxim 12.00 metri;
- se admite realizarea de niveluri intermediare (precum mezanin și/sau supantă), cu încadrarea în înălțimile maxime menționate mai sus.

#### 3.3.5.5. Subzonă propusă pentru servicii și/sau comerț (SZ5)

Subzona propusă de servicii și/sau comerț se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 580 mp din totalul de 2918 mp), iar conformarea exterioară a construcțiilor va fi următoarea:

- regimul de înălțime maxim admis este (S)+P+2E; se pot admite și configurații de trei niveluri niveluri supraterane precum D+P+1E sau D+P+Er/M;
- înălțimea la cornișă sau atic va fi de maxim 10.00 metri, iar înălțimea totală de maxim 13.00 metri;
- se admite realizarea de niveluri intermediare (precum mezanin și/sau supantă), cu încadrarea în înălțimile maxime menționate mai sus.

### 3.3.6. Indicatorii urbanistici și procentul de spațiu verde reglementați pe parcelă

#### 3.3.6.1. Subzonă propusă de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1)

Subzona propusă de locuințe colective, servicii, comerț se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 2000 mp din totalul de 2926 mp), iar indicatorii urbanistici admiși sunt:

- procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 40%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.00;
- indicatorii urbanistici admiși se vor calcula cu raportarea strictă la suprafața subzonei pentru care se aplică;
- în interiorul subzonei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- este obligatorie plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren; se recomandă păstrarea sau relocarea în vederea păstrării a arborilor maturi de pe amplasament.

#### 3.3.6.2. Subzonă propusă de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2)

Subzona propusă de locuințe cu maxim două unități locative se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 926 mp din totalul de 2926 mp), iar indicatorii urbanistici admiși sunt:

- procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 35%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 0.90;
- indicatorii urbanistici admiși se vor calcula cu raportarea strictă la suprafața subzonei pentru care se aplică;
- în interiorul subzonei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- este obligatorie plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren; se recomandă păstrarea sau relocarea în vederea păstrării a arborilor maturi de pe amplasament.

#### 3.3.6.3. Subzonă propusă de spații verzi și pentru sport (SZ3)

Subzona propusă de spații verzi și pentru sport se aplică pentru CF 452443 Timișoara (cu suprafața de 973 mp), iar indicatorii urbanistici admiși sunt următorii:

- procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 20%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 0.20;
- indicatorii urbanistici admiși se vor calcula cu raportarea strictă la suprafața subzonei pentru care se aplică;
- în interiorul subzonei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- este obligatorie plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren; se recomandă păstrarea sau relocarea în vederea păstrării a arborilor maturi de pe amplasament.

#### 3.3.6.4. Subzonă propusă de locuințe cu maxim patru unități locative (SZ4)

Subzona propusă de locuințe cu maxim patru unități locative se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 2338 mp din totalul de 2918 mp), iar indicatorii urbanistici admiși sunt:

- procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 35%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 0.90;
- indicatorii urbanistici admiși se vor calcula cu raportarea strictă la suprafața subzonei pentru care se aplică;
- în interiorul subzonei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- este obligatorie plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren; se recomandă păstrarea sau relocarea în vederea păstrării a arborilor maturi de pe amplasament.

#### 3.3.6.5. Subzonă propusă pentru servicii și/sau comerț (SZ5)

Subzona propusă de servicii și/sau comerț se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 580 mp din totalul de 2918 mp), iar indicatorii urbanistici admiși sunt:

- procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 35%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.05;
- indicatorii urbanistici admiși se vor calcula cu raportarea strictă la suprafața subzonei pentru care se aplică;
- în interiorul subzonei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- este obligatorie plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren; se recomandă păstrarea sau relocarea în vederea păstrării a arborilor maturi de pe amplasament.



### 3.3.7. Numărul locurilor de parcare necesare

#### 3.3.7.1. Subzonă propusă de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1)

Subzona propusă de locuințe colective, servicii, comerț se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 2000 mp din totalul de 2926 mp), iar numărul locurilor de parcare proiectate va respecta următoarele precizări:

- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor de mai jos, la subsolul, demisolul sau parterul construcțiilor, la sol sau în clădiri dedicate (garaje colective subterane sau supraterane);
- locurile de parcare necesare se vor asigura numai pe terenul aflat în proprietate privată aferent subzonei SZ1;
- pentru funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale, de învățământ, de sănătate servicii nepoluante și birouri, servicii manufacturiere și profesionale (cu sau fără acces public): 1 loc de parcare și 1 loc de parcare pentru biciclete la fiecare 80 mp suprafață utilă;
- pentru funcțiunea de comerț: 1 loc de parcare și 1 loc de parcare pentru biciclete la fiecare 20 mp suprafață utilă a spațiului de vânzare;
- pentru funcțiunea de turism: numărul locurilor de parcare va fi de 30% din numărul camerelor de cazare în cazul hotelurilor și de 10% din numărul camerelor de cazare în cazul motelurilor sau hostelurilor;
- pentru funcțiunea de locuire colectivă: 1 loc de parcare în cazul apartamentelor cu suprafață utilă mai mică decât 100 mp și 2 locuri de parcare în cazul apartamentelor cu suprafața utilă de cel puțin 100 mp, respectiv 1 loc de parcare pentru biciclete aferent fiecărui apartament; pentru depozitarea bicicletelor se va asigura un spațiu închis înglobat în construcția principală;
- pentru clădiri cu funcțiune mixtă, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte, conform specificațiilor de mai sus.

#### 3.3.7.2. Subzonă propusă de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2)

Subzona propusă de locuințe cu maxim două unități locative se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 926 mp din totalul de 2926 mp), iar numărul locurilor de parcare proiectate va respecta următoarele precizări:

- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor de mai jos, la subsolul, demisolul sau parterul construcțiilor (înglobate în construcția principală), la sol sau în clădiri dedicate (garaje, carporturi);
- locurile de parcare necesare se vor asigura numai pe terenul aflat în proprietate privată aferent subzonei SZ2;
- pentru fiecare unitate locativă propusă se vor prevedea câte două locuri de parcare;
- în situația în care în cadrul construcțiilor de locuințe se desfășoară și alte activități (prin reconversie funcțională), conform utilizărilor permise cu condiții la capitolul 2.3, se va amenaja 1 loc de parcare suplimentar pentru vizitatori (clienți) pentru fiecare unitate locativă aflată în această situație;
- se recomandă realizarea locurilor de parcare la sol sub forma dalelor înierbate, pentru a permite desigilarea solului (locurile de parcare la sol realizate sub forma dalelor înierbate se vor include în calculul procentului de spații verzi).

#### 3.3.7.3. Subzonă propusă de spații verzi și pentru sport (SZ3)

Pentru subzona propusă de spații verzi și pentru sport se aplică pentru CF 452443 Timișoara (cu suprafața de 973 mp), nu este cazul asigurării de locuri de parcare. Alternativ, se pot asigura locuri de parcare pentru biciclete pe această subzonă.

#### 3.3.7.4. Subzonă propusă de locuințe cu maxim patru unități locative (SZ4)

Subzona propusă de locuințe cu maxim patru unități locative se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 2338 mp din totalul de 2918 mp), iar numărul locurilor de parcare proiectate va respecta următoarele precizări:

- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor de mai jos, la subsolul, demisolul sau parterul construcțiilor (înglobate în construcția principală), la sol sau în clădiri dedicate (garaje, carporturi);
- locurile de parcare necesare se vor asigura numai pe terenul aflat în proprietate privată aferent subzonei SZ4;
- pentru fiecare locuință individuală propusă se vor prevedea câte două locuri de parcare;
- în situația în care în cadrul construcțiilor de locuințe individuale se desfășoară și alte activități (prin reconversie funcțională), conform utilizărilor permise cu condiții la capitolul 2.3, se va amenaja 1 loc de parcare suplimentar pentru vizitatori (clienți) pentru fiecare locuință individuală aflată în această situație;
- se recomandă realizarea locurilor de parcare la sol sub forma dalelor înierbate, pentru a permite desigilarea solului (locurile de parcare la sol realizate sub forma dalelor înierbate se vor include în calculul procentului de spații verzi).

#### 3.3.7.5. Subzonă propusă pentru servicii și/sau comerț (SZ5)

Subzona propusă de servicii și/sau comerț se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 580 mp din totalul de 2918 mp), iar numărul locurilor de parcare proiectate va respecta următoarele precizări:

- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor de mai jos, la subsolul, demisolul sau parterul construcțiilor, sau la sol;
- locurile de parcare necesare se vor asigura numai pe terenul aflat în proprietate privată aferent subzonei SZ5;
- pentru funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale, de învățământ, de sănătate servicii nepoluante și birouri, servicii manufacturiere și profesionale (cu sau fără acces public): 1 loc de parcare și 1 loc de parcare pentru biciclete la fiecare 80 mp suprafață utilă;
- pentru funcțiunea de comerț: 1 loc de parcare și 1 loc de parcare pentru biciclete la fiecare 20 mp suprafață utilă a spațiului de vânzare;
- pentru funcțiunea de turism: numărul locurilor de parcare va fi de 30% din numărul camerelor de cazare în cazul hotelurilor și de 10% din numărul camerelor de cazare în cazul motelurilor sau hostelurilor;
- pentru clădiri cu funcțiune mixtă, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte, conform specificațiilor de mai sus.





### **3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **3.4.1. Accesele carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării accesului auto din domeniul public pe proprietatea privată, accesului la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă. Drumurile interioare (de incintă - culoarul cu servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități) create 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 P118/2013. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde. Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu accese pentru colectarea deșeurilor menajere.

#### **3.4.2. Accesele 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 (pentru care se va utiliza și drumul de incintă propus - culoarul cu servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități). Accesele pietonale se pot realiza împreună cu sau în imediata vecinătate a acceselor carosabile. În cazul clădirilor cu funcțiuni complementare, accesele pietonale și pentru public se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele de alimentare cu apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu energie termică, rețele de alimentare cu gaze naturale, după caz, nefiind permisă asigurarea utilităților în regim propriu (de tip apă și/sau canalizare prin puț forat și/sau fosă septică).

Este permisă și recomandată utilizarea de energii regenerabile alternative (energie termică și/sau energie electrică furnizate de panouri solare etc.).

#### **3.5.2. Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile rețelelor edilitare publice existente sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar. Toate rețelele stradale și rețelele interioare (pentru care se va utiliza și drumul de incintă propus - culoarul cu servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități) de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații ș.a. se vor realiza prin pozare subterană.

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

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului. Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a municipiului.

#### **3.5.4. Alimentarea cu apă și canalizarea**

Rețelele de alimentare cu apă și de canalizare sunt proprietatea publică a orașului. Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețeaua de alimentare, respectiv la canalizarea publică existentă. Nu este permisă asigurarea alimentării cu apă și canalizare în regim propriu (prin intermediul puțului forat sau al fosei septice).



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 extindere, proiecte de bransamente apă și racorduri la canal, corelate cu proiectul de extindere.

### **3.5.5. Alimentarea cu energie termică și/sau gaze naturale**

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate sau în regim propriu (centrală pe lemne, pompă de căldură etc.). Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețelele existente în zonă conform cu proiectele de specialitate.

### **3.5.6. Alimentarea cu energie electrică**

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin extinderea și bransarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate întocmit. Asigurarea alimentării cu energie electrică se va putea face și în regim propriu (de exemplu: panouri fotovoltaice racordate la Sistemul Energetic Național).

### **3.5.7. 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.

## **3.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor**

### **3.6.1. Forma și dimensiunile terenurilor**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se reglementează parcele pentru locuințe, servicii, comerț, spații verzi și pentru sport care respectă Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind forma și dimensiunile terenurilor, respectiv au frontul stradal mai mic sau egal cu adâncimea terenurilor. Totodată, se permite dezlipirea ulterioară a acestora în subzone, delimitate conform planșei „Reglementări urbanistice”, rezultând parcele care respectă și acestea Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind forma și dimensiunile terenurilor.

### **3.6.2. Înălțimea construcțiilor**

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este de:

- un nivel suprateran (parter) pentru construcțiile permise în subzona de spații verzi și pentru sport (SZ3);
- trei niveluri supraterane pentru subzonele de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2), locuințe cu maxim patru unități locative (SZ4) și servicii și/sau comerț (SZ5), conform specificațiilor din capitolul 3.3.5;
- șapte niveluri supraterane pentru subzona de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1), conform specificațiilor din capitolul 3.3.5;

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este de:

- 3.00 metri înălțimea la cornișă sau atic și 4.00 metri înălțimea totală pentru construcțiile permise a fi edificate în subzona de spații verzi și pentru sport (SZ3);
- 9.00 metri înălțimea la cornișă sau atic și 12.00 metri înălțimea totală pentru subzonele de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2) și locuințe cu maxim patru unități locative (SZ4);
- 10.00 metri înălțimea la cornișă sau atic și 13.00 metri înălțimea totală pentru subzona de servicii și/sau comerț (SZ5)
- 22.00 metri înălțimea la aticul de deasupra etajului al cincilea și 25.00 metri înălțimea la aticul de deasupra etajului al șaselea retras pentru subzona de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1).



### **3.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării H.G. nr. 525/1996, articolul 32, privind aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice cuprinse în prezentul regulament. Sunt interzise construcțiile pastișe 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.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor, împrejmuirilor sau zonei înconjurătoare. Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta vizibil pe fațade.

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 armonizate, se vor utiliza culori neutre și de pământ, fiind interzise culorile stridente. Acoperișurile vor fi de tip terasă sau șarpantă.

## **3.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii**

### **3.7.1. Parcaje**

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, cu respectarea strictă a specificațiilor din capitolul 3.3.7.

### **3.7.2. Spații verzi și plantate**

Este obligatorie amenajarea și plantarea unei suprafețe, cu respectarea strictă a specificațiilor din capitolul 3.3.6.

### **3.7.3. Împrejurii**

Împrejmuirile spre fronturile stradale se vor realiza din materiale transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri, dintre care un soclu opac cu înălțimea de maxim 0.60 metri și vor fi trebui tratate la același nivel calitativ cu fațadele imobilului și în armonie cu acestea.

Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioară, precum și împrejmuirile care delimitează subzonele propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se pot realiza din materiale opace sau transparente și vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri.

În cazul limitelor care mărginesc subzona de spații verzi și pentru sport, și delimitează subzonele de locuințe cu regim de înălțime redus, se pot realiza și împrejurii din materiale transparente sau garduri vii, cu înălțime mai redusă.

### **3.7.4. Elemente de signalistică și de publicitate**

Autorizarea elementelor de signalistică și de publicitate se vor face cu respectarea restricțiilor și interdicțiilor impuse prin prezentul Regulament Local de Urbanism, și în concordanță cu Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

### **3.7.5. Operațiuni cadastrale posibile ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal**

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal se pot realiza operațiunile cadastrale prevăzute în planșele „Reglementări urbanistice” și „Proprietatea asupra terenurilor”, respectiv divizarea teritoriului în funcție de

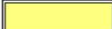





subzone și instituirea unui culoar de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități cu lățimea de 3.50 metri de la Calea Buziașului și până la Strada Martir Constantin Radu, în favoarea proprietarilor construcțiilor propuse, după cum urmează:

- 1 parcelă aferentă subzonei de locuințe colective, servicii, comerț cu suprafața de 2000 mp (dezlipită din CF 421299 Timișoara cu suprafața de 2926 mp), cu acces direct la Calea Buziașului (domeniu public);
- 1 parcelă aferentă subzonei de locuințe cu maxim două unități locative cu suprafața de 926 mp (dezlipită din CF 421299 Timișoara cu suprafața de 2926 mp), în favoarea căreia se va institui servitute de trecere dinspre Calea Buziașului prin subzona SZ1 și dinspre Strada Martir Constantin Radu prin subzonele SZ1, SZ2 și SZ3;
- 1 parcelă aferentă subzonei de spații verzi și pentru sport (reprezentată de CF 452443 Timișoara cu suprafața de 973 mp), la care vor avea în mod obligatoriu acces nelimitat proprietarii construcțiilor din subzonele SZ2 și SZ4;
- 1 parcelă aferentă subzonei de locuințe cu maxim patru unități locative cu suprafața de 2338 mp (dezlipită din CF 451746 Timișoara cu suprafața de 2918 mp), în favoarea căreia se va institui servitute de trecere dinspre Strada Martir Constantin Radu prin subzona SZ1;
- 1 parcelă aferentă subzonei de servicii și/sau comerț cu suprafața de 580 mp (dezlipită din CF 451746 Timișoara cu suprafața de 2918 mp), cu acces direct la Strada Martir Constantin Radu (domeniu public).

Operațiunile cadastrale precizate anterior sunt opționale, însă rămâne obligatorie asigurarea accesului nelimitat pentru proprietarii construcțiilor de locuințe din subzonele SZ2 și SZ4 spre spațiul verde și pentru sport.

### 3.7.5. Bilanțul teritorial

BILANT TERITORIAL REGLEMENTAT	DENUMIRE ZONA FUNCTIONALA		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA	
		Zona de locuinte cu maxim doua unitati locative (SZ2)	0 mp	0.00 %	926 mp	13.58 %
	Zona de locuinte cu maxim patru unitati locative (SZ4)	0 mp	0.00 %	2338 mp	34.32 %	
	Zona de servicii si/sau comerț (SZ5)	0 mp	0.00 %	580 mp	8.50 %	
	Zona de locuinte colective, servicii, comerț (SZ1)	0 mp	0.00 %	2000 mp	29.33 %	
	Zona de spatii verzi si pentru sport (SZ3)	0 mp	0.00 %	973 mp	14.27 %	
	TOTAL SUPRAFETE - PROCENTE	0 mp	0.00 %	6817 mp	100.00 %	

## Capitolul 4 - Concluzii

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Trasarea străzilor și a 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 după aprobarea Planului Urbanistic Zonal vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Timișoara  
Septembrie 2021

Șef proiect,  
arh. Bălan Gabriel Dumitru