



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/parcelor reglementate. Limita zonei studiate și a zonei reglementate este figurată în planșa „Reglementări urbanistice” cuprinsă 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 - Construire centru medical**” pe terenul situat în municipiul Timișoara, Str. Dinu Lipatti nr. 25, jud. Timiș și identificat prin CF 407032 Timișoara, număr cadastral 407032.

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-approbare 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 - Construire centru medical” pe terenul situat în municipiul Timișoara, Str. Dinu Lipatti nr. 25, jud. Timiș și identificat prin CF 407032 Timișoara, număr cadastral 407032, 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 suprafața de teren din teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, în suprafață totală de 968 mp, identificat prin CF 407032 Timișoara și număr cadastral 407032.

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, obiectivele propuse și folosirea optimă a terenului beneficiarului;
- 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 pietonal și auto la obiectivele propuse.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune următoarele operațiuni:

- păstrarea construcției pentru servicii hoteliere existente din partea anterioară a parcelei - „Hotel President” -, construcție în regim de înălțime S+P+3E cu suprafața construită totală la sol de 336.00 mp (dintre care 75.00 mp terase de acces în regim de înălțime S);
- realizarea unei construcții pentru servicii medicale propuse în partea posterioară a parcelei; construcția propusă va avea destinația de „centru medical experimental” și va funcționa împreună cu construcția pentru servicii medicale existente (unde se va asigura cazarea pacienților);
- realizarea în fapt a unei zone mixte pe parcela reglementată - **zonă mixtă pentru servicii hoteliere și medicale**;
- realizarea de parcaje necesare funcționării construcțiilor din zona mixtă propusă, inclusiv cu suplimentarea acestora față de necesarul actual;
- realizarea de spații verzi până la un procent de 20% din suprafața totală a terenului (cu mărirea indicatorului de spații verzi existent de 16.05%);
- nu sunt necesare operațiuni cadastrale, întrucât suprafața parcelei reglementate nu este afectată de servituți de utilitate publică.



2.2. Utilizări permise

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se realizează o **zonă mixtă pentru servicii hoteliere și medicale**, iar utilizările permise sunt:

- servicii hoteliere și pentru turism în interes personal sau profesional în construcția pentru servicii hoteliere existentă;
- servicii medicale în construcția pentru servicii medicale propusă (intervenții în ambulatoriu și/sau intervenții care necesită supraveghere medicală ulterioară și internare);
- servicii hoteliere pentru pacienții care beneficiază de servicii medicale în cadrul centrului medical pentru supravegherea medicală a acestora și pentru pacienții care necesită internare ulterior intervențiilor suferite în centru medical.

2.3. Utilizări permise cu condiții

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se realizează o **zonă mixtă pentru servicii hoteliere și medicale**, iar utilizările permise cu condiții sunt:

- garaje și/sau parcaje pentru personalul angajat al construcțiilor existentă și propusă și pentru vizitatori sau beneficiari ai serviciilor hoteliere și medicale existente și propuse; garajele și/sau parcajele vor fi amplasate la sol, sau la subsolul/demisolul construcției nou propuse sau la nivelul parterului construcției nou propuse;
- elementele de signalistică și publicitate (se va evita iluminarea excesivă sau intermitentă a acestora);
- elemente de infrastructură tehnico-edilitară, amplasate în subteran sau în afara spațiului public sau a circulațiilor auto și pietonale principale.

2.4. Utilizări interzise

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se realizează o **zonă mixtă pentru servicii hoteliere și medicale**, iar utilizările interzise sunt:

- locuirea individuală și colectivă de orice fel, activitățile de depozitare și comerț en-gros;
- construcții provizorii și anexe gospodărești;
- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții);
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiul public (străzile) și parcelele private învecinate.

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. Municipiul Timișoara va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic. Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu se regăsește în zone cu valoare peisagistică sau în 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 se regăsește în zone de monumente istorice, în zone construite protejate sau în zone de protecție a monumentelor istorice.

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 prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, inclusiv normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, în vigoare la data eliberării autorizațiilor de construire; Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții. Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

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 conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.). Se vor respecta distanțele impuse față de traseele cablurilor electrice sau conductelor de gaz.

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 electrică sau în existenței posibilității de asigurare a utilităților în regim propriu sau alternativ.



3.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției existente, 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 condiția ca procentul de ocupare a terenului cu construcții să nu depășească **70% pentru zona mixtă propusă pentru servicii hoteliere și medicale**.

3.2.8. Coeficientul de utilizare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca coeficientul de utilizare a terenului cu construcții să nu depășească **2.80 pentru zona mixtă propusă pentru servicii hoteliere și medicale**.

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. Având în vedere conformarea parcelei reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, este asigurată posibilitate triplei orientări pentru spațiile interioare cu destinația de servicii medicale: spre nord, vest și sud. Amplasarea construcției pentru servicii medicale va fi astfel realizată încât toate încăperile principale vor fi amplasate pe fațada/fațadele cea/cele mai favorabilă/favorabile, să se asigure durata minimă de însorire conform legislației în vigoare.

3.3.2. Amplasarea față de drumuri 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. Parcela reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu este afectată de servituți de utilitate publică.

3.3.3. Amplasarea față de aliniament

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se realizează o **zonă mixtă pentru servicii hoteliere și medicale**, iar amplasarea față de aliniament se va face astfel:

- în aliniament se regăsește construcția pentru servicii hoteliere existentă - „Hotel President”;
- amplasarea construcției pentru servicii medicale propusă față de aliniament se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice”, cu o retragere de aproximativ 26.60 metri față de limita proprietății la frontul stradal.
- este permisă depășirea alinierii numai pentru balcoanele/terasele aflate la nivelurile superioare ale construcției propuse, cu condiția ca acestea să fie situate la o înălțime mai mare de 3.00 metri față de cota terenului sistematizat.

3.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se realizează o **zonă mixtă pentru servicii hoteliere și medicale**, iar amplasarea în interiorul parcelei se va face astfel:

- amplasarea construcției pentru servicii medicale propusă față de limitele laterale și posterioară se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice”;



- amplasarea construcției pentru servicii medicale propusă față de limitele laterale se va face cu calcan sau cu respectarea Codului civil; există posibilitatea retragerii succesive pe înălțime față de limitele laterale, dar cu respectarea totodată a Codului civil;

- amplasarea construcției pentru servicii medicale propusă față de limita posterioară se va face la minim 5.00 metri, cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice”.

3.3.5. Conformarea exterioară a construcțiilor

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se realizează o **zonă mixtă pentru servicii hoteliere și medicale**, iar conformarea exterioară a construcțiilor este următoarea:

- construcția pentru servicii hoteliere existentă are un regim de înălțime de S+P+3E; nu se are în vedere mărirea capacității construcției pentru servicii hoteliere existentă, nici pe orizontală, nici pe verticală;

- regimul de înălțime maxim admis pentru construcția pentru servicii medicale propusă este de patru sau cinci niveluri supraterane, și anume maxim (S/D)+P+3E;

- înălțimea construcției pentru servicii medicale propusă nu va depăși înălțimea maximă a construcției pentru servicii hoteliere existentă;

- în interiorul parcelei se va prevedea o suprafață de minim 20% destinată amenajării de spații verzi, organizate la sol sau pe acoperișul construcției propuse (după caz).

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) 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/ 1998. 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. Accesul auto existent la parcelă și utilizabil în prezent se păstrează, nefiind necesar un acces auto suplimentar față de acesta.

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. 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. Se vor asigura accesele pietonale necesare accesului la ambele construcții.

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 existente de alimentare cu apă, rețele de canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică și alimentare cu energie termică.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă și în cazul asigurării utilităților în regim propriu (alimentare cu apă și canalizare) sau alternativ (de exemplu: panouri fotovoltaice racordate la Sistemul Energetic Național).



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 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 comunei. Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a comunei.

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.

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 branșamente apă și racorduri la canal, corelate cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canalizare.

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 branșarea 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

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal respectă Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind forma și dimensiunile terenurilor, respectiv are frontul stradal mai mic sau egal cu adâncimea terenului. Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal are forma aproximativ dreptunghiulară, suprafața de 968 mp, frontul stradal cu lungimea de 17.76 metri și adâncimea cu lungimea de 47.10 metri (limita laterală stânga) și cu lungimea de 62.53 metri (limita laterală dreapta).



3.6.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor este de:

- patru niveluri supraterrane pentru construcția pentru servicii hoteliere existentă - regim de înălțime existent de S+P+3E; nu se are în vedere mărirea capacității construcției pentru servicii hoteliere existentă, nici pe orizontală, nici pe verticală;
- patru sau cinci niveluri supraterrane pentru construcția pentru servicii medicale propusă - regim de înălțime maxim (S/D)+P+3E;
- înălțimea construcției pentru servicii medicale propusă nu va depăși înălțimea maximă a construcției pentru servicii hoteliere existentă.

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 pastişe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice. Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, 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. 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 împrejuriri

3.7.1. Parcaje

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje pentru personalul angajat și pentru beneficiarii construcțiilor existentă și propusă, conform normativelor în vigoare și conform Hotărârii Guvernului nr. 525/1996.

3.7.2. Spații verzi și plantate

Este obligatorie amenajarea și plantarea unei suprafețe echivalentă cu minim 20% din suprafața totală a parcelei care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal. Această suprafață de spațiu verde se va putea organiza la sol sau pe terasele și/sau acoperișul construcției pentru servicii medicale propusă.

3.7.3. Împrejuriri

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 tratate la același nivel calitativ cu fațadele imobilului și în armonie cu acestea. Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioară se pot realiza din materiale opace sau transparente și vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri.

3.7.4. Elemente de signalistică și de publicitate






Autorizarea elementelor de signalistică și de publicitate se va face cu respectarea Legii 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, nu sunt necesare operațiuni cadastrale ulterioare. Parcela reglementată nu este afectată de servituți de utilitate publică.

3.7.5. Bilanțul teritorial

BILANT TERITORIAL PLAN URBANISTIC ZONAL	DENUMIRE ZONA FUNCTIONALA	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPU SA	
		Zona existenta pentru servicii hoteliere	336.00 mp	34.70 %	336.00 mp
	Zona propusa pentru servicii medicale	0.00 mp	0.00 %	341.60 mp	35.30 %
	Zona mixta pentru servicii hoteliere/medicale (suma)	0.00 mp	0.00 %	677.60 mp	70.00 %
	Zona de spatii verzi la sol si/sau pe acoperis	155.35 mp	16.05 %	193.60 mp	20.00 %
	Zona alei pietonale si/sau carosabile de incinta	476.65 mp	49.25 %	96.80 mp	10.00 %
	TOTAL SUPRAFETE - PROCENTE	968.00 mp	100.00 %	968.00 mp	100.00 %

Capitolul 4 - Concluzii

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona reglementată în prezenta documentație. Certificatele de urbanism ce se vor elibera după aprobarea Planului Urbanistic Zonal vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Timișoara
Iunie 2020

Șef proiect,
arh. Bălan Gabriel Dumitru