

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
“PUZ FUNCȚIUNI MIXTE, LOCUINȚE ȘI SERVICII ”**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Amplasament:	<b>Timișoara, strada Cloșca, nr. 15, CF nr. 449012</b>
Beneficiar:	<b>PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ TIMIȘOARA - CARTIER MEHALA</b>
Faza:	<b>P.U.Z.</b>
Data:	<b>octombrie 2021</b>

**Cap. 1. DISPOZIȚII GENERALE**

**Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate.

Limita zonei studiate este figurată în planșa de Reglementări a PUZ-ului.

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

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **“PUZ Funcțiuni mixte, locuințe și servicii”**, Timișoara, strada Cloșca, nr. 15, CF nr. 449012.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile legislației în vigoare la data elaborării prezentei documentații.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a

urmat-o și documentația inițială.

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

## **Art. 2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (modificată);
- Ordin nr. 233/2006 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 (republicată);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 255/2010;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 219/2019;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012.

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

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

## **Art. 3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "Funcțiuni mixte, locuințe și servicii", elaborat pentru parcela identificată prin CF nr. 449012, Timișoara, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Timișoara pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

## **Art. 4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism**

Domeniul de aplicare a prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din

teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, în suprafață totală de 2 079 mp, compusă dintr-o parcelă situată în intravilanul orașului Timișoara.

Nr. CF	Nr. Cad./Nr. topo	Nr. CF vechi	Suprafața (mp)
449012 Timișoara	449012		2 079
<b>TOTAL</b>			<b>2 079</b>

Prevederile P.U.Z.-ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Timișoara preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

## Cap. 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art. 5. Obiective și modalități de operare

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

1. Amenajarea urbanistică a zonei studiate;
2. Zonificarea funcțională, având în vedere obiectivele propuse și folosirea optimă a terenului;
3. Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
4. Echiparea tehnico-edilitară a zonei;
5. Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural existent și conservarea și protecția mediului.

### Art. 6. Zonificare funcțională

Zona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare.

Teritoriul zonei studiate este compus din zone de locuințe, individuale și colective, funcțiuni complementare, dotări și servicii respectiv spații publice.

### Art. 7. Unități teritoriale de referință

Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr. 2 la Legea 350/2001).

Teritoriul zonei studiate este cuprins într-o singură Unitate Teritorială de Referință. În cadrul PUG Timișoara și RLU, parcela aparține UTR nr. 11 - zonă rezidențială existentă cu locuințe mici, clădiri P, P+1 și P+2. Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință M3 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

## Cap. 3. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL TERENULUI REGLEMENTAT

### 3.1. Funcțiuni mixte, locuințe și servicii

#### Art. 8. Utilizări permise:

- funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar,

servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc. cu  $S_{cd}$  maxim 30% raportat la  $S_{cd}$  total;

- locuințe colective la etajele superioare (peste parter) cu  $S_{cd}$  maxim 88% raportat la  $S_{cd}$  total;
- spații verzi amenajate în cadrul parcelei – minim 25% spațiu verde la nivelul solului + 5% măsuri compensatorii prin gard viu, aburști plantați în jardiniere și dale înierbate pentru zona carosabilă a parterului conform HCL 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii 'Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020' rezultând un total 30%
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare funcționării obiectivului;
- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări la sol, parcări la subsol;
- împrejmuiri;
- platforme colectare deșeuri menajere, pot fi dispuse construcții distincte față de corpurile principale.

#### **Art. 9. Utilizări permise cu condiții:**

- funcțiuni complementare locuirii la etajul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), cu următoarele condiții:
  - $S_{cd}$  maxim 1 000 mp;
  - amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelei ce sunt destinate exclusiv rezidenților.
- În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.
- Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
  - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
  - să implice maximum 5 persoane;
  - să aibă acces public limitat (ocazional);
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
  - activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței;
- Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.
- Instalațiile exterioare de climatizare, încălzire, pompe de căldură, etc se vor amplasa cu condiția ca în timpul funcționării acestea să nu producă un nivel de zgomot peste limitele admise de lege la nivelul ferestrelor apartamentelor;

**Art. 10. Interdicții temporare de construire:**

- zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire (dacă este cazul).

**Art. 11. Utilizări interzise:**

- activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incompatibile prin traficul generat;
- activități de depozitare en gros, comerț en gros, antrepozite, depozitare de materiale re folosibile;
- comerț en gros;
- garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelei
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto, spălătorii auto;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor);
- amplasarea funcțiunii de depozitare de deșeuri solide sau stații de epurare a apelor uzate;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei;
- locuire de tip individual;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente;
- orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;
- Se interzice schimbarea destinației funcționale, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

## Cap. 4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

**Art. 12. Resursele subsolului**

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Local Timișoara, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

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

**Art. 13. 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 prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (Legea 107/1996, art. 15, alin.1).

Pentru protecția resurselor de apă, se interzic (Legea 107/1996, art. 16):

- punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
- realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;
- evacuarea de ape uzate în lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape uzate, neepurate sau epurate necorespunzător;
- aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase;

Lucrările de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (Legea 107/1996, art. 20, alin. 3).

#### **Art. 14. 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.

#### **Art. 15. Zonele construite protejate**

Nu este cazul

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

#### **Art. 16. Siguranța în construcții**

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

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G. nr. 766/1997 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

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

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

#### **Art. 17. 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.).

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

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 activitatea desfășurată.

#### **Art. 18. Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul

#### **Art. 19. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice este interzisă

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/25.07/1997.

#### **Art. 20. Expunere la riscuri armate**

Autoritățile administrației publice, instituțiile publice, operatorii economici și proprietarii de imobile au obligația să prevadă în planurile de investiții și să realizeze adăposturi de protecție civilă (Legea 481/2004, art. 45, alin.2).

Categoriile de construcții la care este obligatorie realizarea de adăposturi publice de protecție civilă, precum și adăposturile care se amenajează ca puncte de comandă este cuprinsă în HG 862/2016.

#### **Art. 21. Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea lucrărilor de construcții poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele edilitare existente (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică), în sistem centralizat. Intabularea construcțiilor va putea fi realizată numai după racordarea acestora la rețelele edilitare existente.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

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

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

Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi

condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, necesare funcționării coerente a zonei.

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare (OMS 119/2014, art. 4):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele apartamentelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor locuitorilor, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
- zonele de protecție sanitară, dacă este cazul, se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

#### **Art. 22. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, respectându-se prevederile de la art. 8 și art. 9 din prezentul regulament

Condițiile de amplasare a construcțiilor sunt prevăzute în cap. 4.3. a prezentului Regulament.

#### **Art. 23. Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului cu construcții să nu depășească:

- Pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare **POT max = 40%**
- Pentru zona de spații verzi, 10% din suprafața de teren alocat spațiului verde poate fi ocupat cu amenajări specifice, exemplificate la art. 8 al prezentului regulament.

#### **Art. 24. Coeficientul de utilizare a terenului**

Coeficientul de utilizare a terenului este:

- CUT maxim 2,5

#### **Art. 25. Lucrări de utilitate publică**

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

În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se poate face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească



(Legea 33/1994, republicată).

Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau de interes local (Legea 33/1994, republicată).

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională (Legea 33/1994, republicată).

Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (Legea 255/2010, art. 2):

- lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrările necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare;
- lucrările din domeniul gospodăririi apelor, instalațiile de determinare automată a calității apei, stațiile de pompare;
- lucrările de interes național de dezvoltare a producerii, transportului și distribuției de energie electrică și gaze naturale;

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

##### **Art. 26. Orientarea față de punctele cardinale**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Pentru clădirile destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii aliniatului precedent.

O locuință trebuie astfel amplasată și orientată încât, cel puțin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiația solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului. Durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore (NP 057-02, art. 3.4.D)

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

##### **Art. 27. Amplasarea față de drumuri publice**

Amplasarea corpurilor de cladire față de drumurile publice se va realiza în conformitate cu plansa de Reglementări Urbansitice aferentă PUZ.

##### **Art. 28. Amplasarea față de aliniament**

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

public.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în Planșa de Reglementări Urbanistice.

Amplasarea clădirilor în relație cu aliniamentul pe strada Cloșca se va realiza în conformitate cu planșa de Reglementări Urbanistice aferentă PUZ. La parter se va respecta retragerea variabilă (0-1,8m) față de aliniament iar etajele superioare se vor amplasa tangent la linia definită de aliniament. Excepție fac etajele retrase.

Amplasarea clădirilor în relație cu aliniamentul pe strada Ioan Plavoșin se va realiza în conformitate cu planșa de Reglementări Urbanistice aferentă PUZ. La parter se va respecta retragerea de 1,8m față de aliniament iar la etajele superioare se vor amplasa tangent la linia definită de aliniament. Excepție fac etajele retrase.

Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterane, putând coincide cu limitele de proprietate.

Sunt permise retrageri parțiale față de aliniament din considerente de estetică a fațadelor.

#### **Art. 29. Amplasarea în interiorul parcelei, amplasarea față de limitele laterale ale parcelei**

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare conform planșei Reglementări urbanistice.

Clădirile se vor cupla pe calcan pe limita de proprietate pe limita vestică – regim de înălțime maxim S+P+3E, cu o retragere de minim 6 m pentru S+P+4E, pornind de la premisa că pe loturile de case cu front stradal la artera majora va continua procesul de dezvoltare și reconversie.

Clădirile se vor amplasa cu o retragere de minim 6 m și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor față de limita sudică a parcelei pentru a permite un spațiu liber între construcția propusă și locuința de pe parcela alăturată. Pentru unitate urbanistică și vizuală se recomandă ca în cazul în care pe parcela învecinată se va realiza o documentație urbanistică similară, să se respecte același principiu.

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

##### **Art. 30. Accese carosabile**

- Se va asigura obligatoriu un acces carosabil pe parcelă;
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă;
- Circulațiile auto interioare 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;
- Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu accesuri pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

##### **Art. 31. Accese pietonale**

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri;
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în construcții și

- până la amenajările de orice fel;
- În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică;
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- Pentru amenajările pietonale și aleile semicarosabile se recomandă utilizarea stratificărilor permeabile.

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

##### **Art. 32. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică;
- Pentru echiparea construcțiilor propuse prin prezentul proiect P.U.Z., se vor realiza branșamente la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă sau branșamente la extinderile de rețele tehnico-edilitare propuse;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețelele tehnico-edilitare publice aflate pe terenuri domeniu public, se suportă în întregime de către investitori, conform Planului de Acțiune asumat;
- Intabularea clădirilor noi este condiționată de existența racordului la utilități.

##### **Art. 33. Realizarea de rețele edilitare**

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Se recomandă ca toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran;
- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul acestora se vor realiza subteran.

##### **Art. 34. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate privată a operatorilor locali, dacă legea nu dispune altfel.

##### **Art. 35. Alimentare cu apă, canal**

- Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent pe străzile Cloșca și Ioan Plavoșin și administrat de S.C. AQUATIM S.A.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii;
- 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

branșament apă-canal, corelat, dacă e cazul, cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canal, furnizat de către S.C. Aquatim S.A.

#### **Art. 36. Alimentare cu energie termică**

- Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică duală prin centrală termică proprie alimentată cu gaz, respectiv un racord pentru o posibilă branșare la sistemul centralizat de termoficare. Lucrările se vor realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

#### **Art. 37. Rețea de gaze naturale**

- Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă;

#### **Art. 38. Alimentarea cu energie electrică**

- Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate anexat.

#### **Art. 39. Telecomunicații**

- Pentru unitățile propuse pe terenul 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.

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

#### **Art. 40. Dezmembrări, unificări, operațiuni de parcelare**

În cazul în care se construiește etapizat, se permite dezmembrarea terenului aferent fiecărei construcții indiferent de formă sau suprafață, cu condiția ca acesta să fie definit pe planul de situație la faza autorizatie de construcție. Dezmembrarea este permisă doar după ce lucrările de construire au fost începute conform legislației în vigoare.

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

#### **Art. 41. Înălțimea construcțiilor**

- Regimul de înălțime va fi corelat cu planșa de Reglementări urbanistice.
- Pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare regim de înălțime maxim:
- **S+P+4E**, cu înălțimea maximă a construcțiilor la cornișă de 18 m,
- **S+P+4E+2Er**, cu înălțimea maximă a construcțiilor de 24 m (suprafața construită desfășurată a nivelelor retrase nu va depăși 60% din cea a nivelului curent);

#### **Art. 42. Aspectul exterior al construcțiilor**

##### **a) Dispoziții generale**

- Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 din Regulamentul General de Urbanism privind aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice cuprinse în prezentul regulament.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Sunt interzise construcțiile pastîșe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice.
- Este obligatorie evitarea aspectului industrial pentru clădirile administrative, birouri, grupuri sociale, etc.
- Se admite realizarea de balcoane/bow-window-uri, cu următoarele condiții:
  - în cazul în care acestea ocupă sub 50% din suprafața fațadei, alinierea clădirii se face la nivelul fațadei
  - în cazul în care acestea ocupă peste 50% din suprafața fațadei, alinierea clădirii se face la nivelul balcoanelor/bow-window-urilor;
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta vizibil pe fațade decât dacă sunt mascate și integrate corespunzător în plastica arhitecturală. Ele pot fi montate în zone sau nișe special destinate sau în interiorul balcoanelor/logiilor, cu condiția să fie amplasate pe pardoseală, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul străzii.

#### **a) Fațade**

- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar va fi armonizat și cu raporturile existente, care dau specificitate zonei.
- Pentru coerența viitorului peisaj urban, se recomandă ca următoarele caracteristici ale construcțiilor să fie preluate și în documentațiile de urbanism ulterioare. În acest sens, se recomandă:
  - Pereți vitrați tip cortină la parter, pe toată înălțimea nivelului și respectarea aceleiași înălțimii ale parterului pentru construcții adiacente, dispuse pe frontul de pe strada Cloșca, între strada Plavoșin și strada Macilor.
  - Crearea unui aliniament la frontul stradal, cu discontinuități la nivelul parterului prin decalarea parțială a clădirii, cu scopul de a genera zone de largo urban, urmărind în același timp păstrarea aliniamentului perceput la nivelul străzii. Eventualele retrageri alternante de la parter se pot prelua și la registrele superioare, se pot adăuna elemente în consolă tip balcon sau logie care ies din aliniament, cu aceeași condiție de a păstra aliniamentul perceput la nivelul frontului stradal.
  - Realizarea vitrajelor de mari dimensiuni la nivelele de locuire, cu ferestre pe toată înălțimea etajului, cu armonizarea proporțiilor de plin- gol între proiecte.
  - Adoptarea unui stil de arhitectura contemporan, simplu, fără elemente decorative abundente.
- 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.
- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.
- Firmele comerciale sau necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Regulamentul de Urbanism al noului P.U.G.

**a) Acoperișuri**

- Acoperișul va fi de tip terasă

**4.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

**Art. 43. Parcaje**

- Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate;
- Asigurarea necesarului de locuri de parcare se va realiza prin parcări subterane cu posibilitatea de a asigura și locuri de parcare la nivelul solului;
- Proiectarea construcțiilor destinate parcajelor subterane se face cu respectarea legislației în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.

Se vor respecta:

- NP 24-97 – Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- NP 25-97 – Normativ pentru proiectarea construcțiilor publice subterane;
- NP 127-2009 – Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme;
- P118 – Normativ pentru siguranța la foc a construcțiilor.
- Este interzisă executarea, în cadrul terenului, a construcțiilor destinate garajelor individuale;
- Se vor realiza spații (închise și acoperite) destinate depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale, într-o construcție anexă sau la nivelul parcajului subteran, cu capacitatea minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament;
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normelor în vigoare;
- Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- Se recomandă realizarea pe cât posibil a parcajelor supraterane cu dale înierbate;
- În cazul clădirilor nerezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, altele decât cele deținute și ocupate de întreprinderi mici și mijlocii, investitorii/propietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice (Legea 372/2005, art. 15);
- În cazul clădirilor rezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/propietarii acestora, după caz, sunt obligați să asigure instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice (Legea 372/2005, art. 15);

**Art. 44. Spații verzi și plantate**

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor;
- Este obligatorie amenajarea și plantarea pe parcelă a unei suprafețe echivalentă cu minim 25% din suprafața terenului, în suprafață de 519.75 mp;
- 5% măsuri compensatorii prin gard viu, aburști plantați în jardiniere și dale înierbate pentru zona carosabilă a parterului conform HCL 289/2022 privind aprobarea

actualizării și prelungirii 'Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020'

- Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor;
- Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora (OUG 195/2005, art. 71, alin. 1);
- Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alineatului precedent sunt lovite de nulitate absolută (OUG 195/2005, art. 71, alin. 2).

#### Art. 45. Împrejmuiri

- Premisa de proiectare este că întreaga zonă va avea acces public nelimitat, astfel încât nu sunt prevăzute către fronturile stradale
- În cazul în care se dorește realizarea unor împrejmuiri, înălțimea admisă față de drumurile publice este de maximum 1,80 m de la nivelul trotuarului (terenului), iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m.
- Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă;
- Nu se admite utilizarea materialelor opace de tipul panourilor din beton.
- În cazuri bine justificate și numai din considerente fonice, se acceptă garduri pline.

#### Art. 46. Bilanț teritorial / Indici urbanistici:

	Situație existentă		Situație propusă	
Suprafața terenului	2 079 mp	100.00%	2 079 mp	100%
Circulații pietonale, auto și parcaje (dale inierbate)	1 072 mp	51.57%	727,65 mp	35.00%
Suprafață construită (la sol)	1 007 mp	48.43%	831.6 mp	40.00%
Suprafață defasurată	1 007 mp	0.48	5197.5 mp	2.5
Spații verzi compacte	-	-	519.75 mp	25.00%
P.O.T.	48.43%		40.00%	
C.U.T.	0.48		2.5	

## Cap. 5. CONCLUZII

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

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

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

Întocmit,  
arh. Alexandru Măduța

Specialist RUR,  
arh. Răzvan Negrișanu