



# 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 sunt figurate în planșele „Studiu de cvartal” și „Reglementări urbanistice propuse” 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 „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” pe terenurile situate în municipiul Timișoara, Strada Paul Constantinescu nr. FN, județul Timiș, și identificate prin CF 452893 Timișoara și număr cadastral 452893 (extras vechi CF 423703 Timișoara) și CF 452900 Timișoara și număr cadastral 452900 (extras vechi CF 423287 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 Planul Urbanistic Zonal „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” pe terenurile situate în municipiul Timișoara, Strada Paul Constantinescu nr. FN, județul Timiș și identificate prin CF 452893 Timișoara și CF 452900 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 452893 Timișoara (în suprafață de 3065 mp) și CF 452900 Timișoara (în suprafață de 1085 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 Planul Urbanistic Zonal „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement” se propune realizarea unei **zone de locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement**, cu suprafața totală de 4150 mp (rezultată prin însumarea suprafețelor parcelelor înscrise în CF 452893 Timișoara și CF 452900 Timișoara), cu acces direct la Strada Paul Constantinescu (cu o lățime a profilului transversal de 12.00 metri) și Strada Laurențiu Nicoară (cu o lățime a profilului transversal de 9.00 metri).

### 2.2. Utilizări permise

Utilizările permise pentru zona de locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement propusă sunt următoarele:

- ansamblu de clădiri monofuncționale de locuire colectivă organizate în sistem de „condominiu” (minim trei corpuri de clădire), clădiri care însumează un număr de maxim 50 apartamente (respectând paritatea aproximativă de 1 apartament la fiecare 80 mp de teren);
- circulații pietonale și carosabile, parcaje subterane și la sol, grădini, instalații și rețele exterioare necesare funcționării construcțiilor propuse; locurile de parcare necesare apartamentelor se vor asigura preponderent la subsolul clădirilor (independent sub fiecare clădire sau comun tuturor clădirilor).



### 2.3. Utilizări permise cu condiții

Utilizările permise cu condiții pentru zona de locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement propusă sunt următoarele:

- la parterul imobilelor sunt permise următoarele funcțiuni complementare (funcțiunile complementare nu au caracter obligatoriu în cadrul ansamblului propus): activități administrative, financiar-bancare, culturale, învățământ, sănătate, turism, comerț, alimentație publică, servicii nepoluante și birouri, servicii manufacturiere și profesionale;
- conversia integrală sau parțială a apartamentelor în servicii nepoluante, profesionale, manufacturiere, birouri, în următoarele condiții: să se adreseze preponderent locuitorilor zonei, să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire (acolo unde se realizează conversie parțială), activitatea să se desfășoare numai în interiorul unității 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;
- în curtea ansamblului de clădiri se pot amenaja spații comune pentru proprietarii apartamentelor, ce intră în sfera agrementului privat: plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, amenajări pentru joaca copiilor și pentru activitățile în aer liber și odihna adulților, amenajări pentru sport în aer liber (neacoperite): terenuri de sport cu înveliș permeabil sau gazonat, piscine și instalații aferente piscinelor, foșoare de grădină acoperite, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu condiția încadrării în procentul de ocupare a terenului și în coeficientul de utilizare a terenului;
- elemente de semnalistică și de publicitate exterioară, cu dimensiunea maximă de 80x50 cm;
- circulații pietonale și carosabile, parcaje subterane și la sol, grădini, instalații și rețele exterioare de mici sau mai mari dimensiuni necesare funcționării construcțiilor propuse (posturi de transformare a energiei electrice ș.a.); locurile de parcare necesare funcțiilor complementare se vor asigura, de preferință, preponderent la subsolul clădirilor (independent sub fiecare clădire sau comun tuturor clădirilor).

### 2.4. Utilizări interzise

Utilizările interzise pentru zona de locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement propusă sunt următoarele:

- locuirea individuală, anexele gospodărești pentru creșterea animalelor domestice, depozitarea, comerțul en-gros, comerțul 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.

## 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. Terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt afectate 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. Terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt afectate 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 funcțiilor**

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 35% în cazul zonei pentru locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement propusă.**

### **3.2.8. Coeficientul de utilizare al terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea coeficientului de utilizare a terenului de **maxim 1.05 în cazul zonei pentru locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement propusă.**

## **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**

Pentru zona de locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement propusă 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 propuse”, astfel: cu retragere de 6.00 metri față de Strada Paul Constantinescu pentru nivelurile supraterane ale construcțiilor și cu retragere de 2.00 metri față de Strada Paul Constantinescu pentru nivelul subteran al construcțiilor;
- este permisă depășirea alinierii supraterane pentru aparate de intrare acoperite, rampe de acces la subsol, platforme gospodărești (pentru pubele), instalații și rețele exterioare necesare funcționării construcțiilor propuse (precum posturi de transformare a energiei electrice ș.a.) 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.



### 3.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Pentru zona de locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement propusă amplasarea în interiorul parcelei se va face astfel:

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice propuse”;
- retragerea construcțiilor față de limitele laterale stânga (nordică) și dreapta (sudică) va fi de minim 6.00 metri pentru părțile construcțiilor cu regim de înălțime maxim S+P+2E, de minim 8.00 metri pentru părțile construcțiilor cu regim de înălțime S+P+2E+Er; retragerea nivelului subteran față de limitele laterale stânga (nordică) și dreapta (sudică) va fi de minim 2.00 metri;
- retragerea construcțiilor față de limita posterioară va fi de minim 27.90 metri;
- între cele minim trei construcții propuse pe parcelă se va păstra o distanță de minim 10.00 metri;
- este permisă depășirea alinierii supraterane pentru aparate de intrare acoperite, rampe de acces la subsol, platforme gospodărești (pentru pubele), instalații și rețele exterioare necesare funcționării construcțiilor propuse (precum posturi de transformare a energiei electrice ș.a.) 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.

### 3.3.5. Conformarea exterioară a construcțiilor și terenurilor

Pentru zona de locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement propusă conformarea exterioară a construcțiilor va fi următoarea:

- regimul de înălțime maxim admis este S+P+2E+Er, cu înălțimea maximă la cornișa sau aticul de deasupra etajului al doilea de maxim 12.00 metri și înălțimea maximă totală de maxim 15.00 metri deasupra etajului al treilea.

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

Pentru zona de locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement propusă indicatorii urbanistici admiși sunt:

- procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 35%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.05;
- spațiile verzi organizate pe parcelă vor ocupa minim 30% din suprafața totală reglementată (dintre care minim 5% din suprafața totală reglementată organizate pe solul natural) și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă; este obligatorie plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren.

### 3.3.7. Numărul locurilor de parcare necesare

Pentru zona de locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement propusă numărul locurilor de parcare proiectate va respecta următoarele:

- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor de mai jos, preponderent la subsolul construcțiilor propuse; se admite organizarea de locuri de parcare în număr redus la parterul construcțiilor sau la nivelul solului;
- locurile de parcare necesare se vor asigura numai pe terenul aflat în proprietate privată;
- pentru funcțiunea de locuire colectivă se va asigura 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; la numărul locurilor de parcare asigurate pentru locuințe se adaugă un spor de 15%;



▪ pentru funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale, de învățământ, de sănătate, comerț, 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.

### **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. și 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 bransarea 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 o zonă de locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement care respectă Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind forma și dimensiunile terenurilor, respectiv au frontul stradal mai mic sau egal cu adâncimea terenurilor (cu frontul stradal de pe Strada Paul Constantinescu).

### **3.6.2. Înălțimea construcțiilor**

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este de patru niveluri supratere, respectiv S+P+2E+Er.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este de maxim 12.00 metri înălțimea maximă la cornișa sau aticul de deasupra etajului al doilea și de maxim 15.00 metri înălțimea maximă totală (deasupra etajului al treilea).

### **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 branșament) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. 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, împrejuririlor 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 împrejuriri

#### 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 de spații verzi și plantate, cu respectarea strictă a specificațiilor din capitolul 3.3.6.

#### 3.7.3. Împrejuriri

Împrejuririle spre fronturile stradale se vor realiza din materiale transparente, vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri, dintre care un soclu opac cu înălțimea de maxim 0.60 metri și vor fi trebui tratate la același nivel calitativ cu fațadele construcțiilor și în armonie cu acestea.

Împrejuririle spre limitele laterale și posterioară, precum și împrejuririle se pot realiza din materiale opace sau transparente și vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri, cu respectarea Codului civil.


#### 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 propuse” și „Proprietatea asupra terenurilor”, respectiv unificarea parcelelor identificate prin CF 452893 Timișoara și număr cadastral 452893 (extras vechi CF 423703 Timișoara - cu suprafața de 3085 mp) și CF 452900 Timișoara și număr cadastral 452900 (extras vechi CF 423287 Timișoara - cu suprafața de 1085 mp) într-o singură parcelă cu suprafața totală de 4150 mp, cu accesul principal de pe Strada Paul Constantinescu și cu accesul secundar de pe Strada Laurențiu Nicoară. Pe parcela astfel rezultată se vor implementa reglementările propuse Planul Urbanistic Zonal „Condominiu locuințe colective, funcțiuni complementare și agrement”

#### 3.7.6. Bilanțul teritorial

BILANT TERITORIAL PROPUS	DENUMIRE ZONA FUNCTIONALA	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
		Zona propusa de locuinte colective, functiuni [...]	0 mp	0.00 %	4150.00 mp
	TOTAL SUPRAFETE - PROCENTE	0 mp	0.00 %	4150.00 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  
Octombrie 2022

Șef proiect,  
arh. Bălan Gabriel Dumitru