



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei

MANAGEMENT SYSTEM

CERTIFIED



ISO 9001 ISO 14001
ISO 45001



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumire proiect:	PUZ – Locuințe, dotări, servicii, spații verzi
Adresa:	Terenuri intravilan CF 449908, CF 452420, CF 410908, Timișoara
Număr proiect:	2837.12.6
Faza:	PUZ
Data:	Septembrie 2025
Inițiator:	Asociația RISE, Kondoros Alexandru-Marcel-Iulian, MYTAY Immobiliare SRL
Proiectant general:	SUBCONTROL SRL
Specialist RUR:	Dipl. Arh. Radu D. Radoslav, categoria D, E, F6, G
Revizia:	02



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE	9
1) Rolul RLU	9
2) Baza legală a elaborării.....	9
3) Domeniul de aplicare	10
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR.....	10
4) Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	10
5) Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	11
6) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.....	12
7) Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii (auto, pietonale), a parcărilor	13
7.1 Accesuri carosabile.....	13
8) Reguli cu privire la echiparea edilitară	14
9) Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	15
10) Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri	16
III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	17
Zonificare funcțională existentă	17
Tipuri de zone funcționale propuse pe întreaga suprafață reglementată, marcate pe planșa 04 <i>Reglementări urbanistice</i>	18
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	20
ULiu – ZONĂ DE URBANIZARE – ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN.	20
Cap. 1 – Generalități.....	20
Art. 1 Zone și subzone funcționale	20
Art. 2 Caracterul zonei.....	20
Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității.....	20
Cap. 2 - Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților	20
Art. 4 Utilizări permise:.....	20
Art. 5 Utilizări permise cu condiții:.....	20
Art. 6 Utilizări interzise:.....	20
Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	21
Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale	21



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice	21
Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil	21
Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.....	21
Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi	21
Art. 12 Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei	21
Art. 13 Amplasarea față de aliniament	21
Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei	21
Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.....	22
Cap. 4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii.....	22
Art. 16 Accesuri carosabile	22
Art. 17 Accesuri pietonale	22
Cap. 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.....	22
Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.....	22
Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare	23
Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare	23
Cap. 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor	23
Art. 21 Parcelarea	23
Art. 22 Înălțimea construcțiilor	24
Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor	25
Art. 24 Procentul de ocupare a terenului.....	25
Cap. 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	25
Art. 25 Parcaje	25
Art. 26 Spații verzi	25
Art. 27 Împrejurimi	26
Cap. 8 – Reguli pentru spațiul public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban	26
Art. 28 Reglementări pentru spațiul public.....	26
-S_UIs – SUBZONA DE INSTITUȚII ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT, CENTRE DE ZI, CENTRE DE RECUPERARE, ȘCOLI, CREȘE, GRĂDINIȚE, AFTERSCHOOL ETC.....	27
Cap. 1 - Generalități.....	27
Art. 1 Zone și subzone funcționale	27
Art. 2 Caracterul zonei.....	27



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității.....	27
Cap. 2 - Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților	27
Art. 4 Utilizări permise:.....	27
Art. 5 Utilizări permise cu condiții:	27
Art. 6 Utilizări interzise:	28
Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	28
Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale	28
Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice	28
Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil	28
Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.....	28
Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi	28
Art. 12 Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei	28
Art. 13 Amplasarea față de aliniament	28
Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei	28
Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.....	29
Cap. 4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii.....	29
Art. 16 Accesuri carosabile	29
Art. 17 Accesuri pietonale	29
Cap. 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.....	29
Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.....	29
Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare	29
Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare	30
Cap. 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor	30
Art. 21 Parcelarea	30
Art. 22 Înălțimea construcțiilor	30
Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor	31
Art. 24 Procentul de ocupare a terenului.....	31
Cap. 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	31
Art. 25 Parcaje	31
Art. 26 Spații verzi	31
Art. 27 Împrejurimi	32



Cap. 8 – Reguli pentru spațiul public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban	32
Art. 28 Reglementări pentru spațiul public	32
-S_UEt – SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL	33
Cap. 1 - Generalități.....	33
Art. 1 Zone și subzone funcționale	33
Art. 2 Caracterul zonei.....	33
Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității.....	33
Cap. 2 - Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților	33
Art. 4 Utilizări permise:.....	33
Art. 5 Utilizări permise cu condiții:	33
Art. 6 Utilizări interzise:	33
Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	34
Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale	34
Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice	34
Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil	34
Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.....	34
Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi	34
Art. 12 Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei	34
Art. 13 Amplasarea față de aliniament	34
Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei	34
Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.....	34
Cap. 4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii.....	35
Art. 16 Accesuri carosabile	35
Art. 17 Accesuri pietonale	35
Cap. 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.....	35
Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.....	35
Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare	36
Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare	36
Cap. 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor	36
Art. 21 Parcelarea	36



Art. 22 Înălțimea construcțiilor	36
Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor	37
Art. 24 Procentul de ocupare a terenului.....	37
Cap. 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	37
Art. 25 Parcaje	37
Art. 26 Spații verzi	37
Art. 27 Împrejurimi.....	38
Cap. 8 – Reguli pentru spațiul public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban	38
Art. 28 Reglementări pentru spațiul public.....	38
Ve – Subzonă verde – spații verzi amenajate, perdele verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.....	39
Cap. 1 - Generalități.....	39
Art. 1 Zone și subzone funcționale	39
Art. 2 Caracterul zonei.....	39
Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității.....	39
Cap. 2 - Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților	39
Art. 4 Utilizări permise:.....	39
Art. 5 Utilizări permise cu condiții:.....	39
Art. 6 Utilizări interzise:	39
Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	39
Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale	40
Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice	40
Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil	40
Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.....	40
Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi	40
Art. 12 Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei	40
Art. 13 Amplasarea față de aliniament	40
Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei	40
Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.....	40
Cap. 4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii.....	40
Art. 16 Accesuri carosabile	40



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 17 Accesuri pietonale	41
Cap. 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.....	41
Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.....	41
Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare	41
Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare	41
Cap. 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor	41
Art. 21 Parcelarea	42
Art. 22 Înălțimea construcțiilor	42
Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor	42
Art. 24 Procentul de ocupare a terenului.....	42
Cap. 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	42
Art. 25 Parcaje	42
Art. 26 Spații verzi	42
Art. 27 Împrejurimi	42
Cap. 8 – Reguli pentru spațiul public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban	43
Art. 28 Reglementări pentru spațiul public.....	43
Vpr – Subzonă verde cu rol de protecție față de infrastructură majoră	44
Cap. 1 - Generalități.....	44
Art. 1 Zone și subzone funcționale	44
Art. 2 Caracterul zonei.....	44
Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității.....	44
Cap. 2 - Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților	44
Art. 4 Utilizări permise:.....	44
Art. 5 Utilizări permise cu condiții:	44
Art. 6 Utilizări interzise:	44
Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	44
Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale	44
Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice	44
Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil	44
Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.....	45
Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi	45



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 12 Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei	45
Art. 13 Amplasarea față de aliniament	45
Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei	45
Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.....	45
Cap. 4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii.....	45
Art. 16 Accesuri carosabile	45
Art. 17 Accesuri pietonale	45
Cap. 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.....	45
Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.....	45
Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare	46
Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare	46
Cap. 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor	46
Art. 21 Parcelarea	46
Art. 22 Înălțimea construcțiilor	46
Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor	46
Art. 24 Procentul de ocupare a terenului.....	46
Cap. 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	46
Art. 25 Parcaje	46
Art. 26 Spații verzi	46
Art. 27 Împrejurimi	46
Cap. 8 – Reguli pentru spațiul public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban	47
Art. 28 Reglementări pentru spațiul public	47
V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	48



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1) Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - R.L.U. – este parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia în formă scrisă reglementările acestuia.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul reglementat prin Planul Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, odată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

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

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

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescripții generale la nivelul zonei reglementate;
- Prescripții specifice la nivelul zonelor funcționale propuse.

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai în condițiile în care modificările nu contravin reglementărilor propuse la nivel funcțional pentru zona reglementată, și numai cu acordul inițiatorului PUZ.

2) Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ Gm – 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Planul de amenajare al teritoriului național;
- Planul de amenajare al teritoriului județean Timiș;
- Planul de amenajare al teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara, proiect IPROTIM nr. 34.233/010/B;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr.457/2023;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată;
- H.C.L. nr. 61/28.02.2012 privind “Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)”
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Ordinul MLPAT 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor.

3) Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aferentă situat în zona Plopi-Kuncz, în intravilanul Municipiului Timișoara, județul Timiș, având o suprafață totală de 76346 mp, identificată în planșa anexată "03 Situație existentă" și prin următoarele C.F.-uri:

- CF 449908, intravilan, proprietar ASOCIATIA RISE
- CF 452420, intravilan, proprietar KONDOROS ALEXANDRU-MARCEL-IULIAN
- CF 410908, intravilan, proprietar MYTAY IMMOBILIARE SRL

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Recomandăm Consiliului Local Timișoara preluarea prevederilor și introducerea acestora în PUG pentru terenurile din zona reglementată, pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4) Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1 Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

4.2 Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

4.3 Suprafețe împădurite

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat/reglementat.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



5) Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul de expunere la riscuri tehnologice.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri

Nu este cazul.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambient.

Municipiul Timișoara beneficiază de rețea locală de alimentare cu apă, rețea de canalizare ape uzate menajer, rețea de energie electrică și de gaze naturale. Construcțiile care vor fi edificate pe terenul reglementat vor fi echipate edilitar. În prezent nu există rețele edilitare pe teren, doar pe străzile care îl delimitează, la acestea urmând a se face racordurile.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 al prezentului Regulament.

Documentațiile de urbanism cu reglementări în vecinătatea PUZ-ului propus sunt:

- **Planuri urbanistice în curs de elaborare**
 - PUZ pe CF 442917 cu funcțiunile – locuire, servicii, zonă verde și prelungire stradă Martir Nicolae Lăcătuș
 - PUZ pe CF 454493 cu zonă de locuire și servicii
 - PUZ pe CF 434585 cu zonă rezidențială de locuințe individuale cu funcțiuni complementare
- **Planuri urbanistice din zonă aprobate prin HCL**
 - PUD „Locuințe și funcțiuni complementare” – Zona Plopi Sud, aprobat prin HCL 346/25.07.2006
- **Ridicarea topografică pentru zona studiată, în sistem topografic Stereo 70.**

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Specificațiile cu privire la POT sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament, conform planșei 04 – *Reglementări urbanistice*.

5.7 Lucrări de utilitate publică



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament și planșa 08 – *Obiective de utilitate publică*.

6) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Construcțiile cu funcțiune de locuire se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe necorespunzătoare unele față de altele. Igiena și confortul urban se vor asigura prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc. Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament, precum și în cadrul planșei 04 *Reglementări urbanistice*.

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea de locuire se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor. Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de Igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației (Ordinul nr. 119/2014 modificat și actualizat).

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje;
- conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură ori alte instalații de acest gen;

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, al protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate al rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute mai sus, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi ferate CFR

Nu este cazul - terenurile propuse spre reglementare nu intră sub incidența zonelor de protecție (100m) sau de siguranță (20m) a căilor ferate.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7 Amplasarea față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei aferente PUZ, 04 – *Reglementări urbanistice*.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

6.8 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- Distanțele minime în cazul clădirilor de locuit astfel încât să fie asigurată însorirea acestora.
- Distanțele minime față de canale:
 - minim 7m retragere față de limita de proprietate a canalului HCN 1638/5
 - minim 7m retragere față de limita de proprietate a canalului HPR 1593
 - minim 10m retragere față de limita de proprietate a râului Subuleasa HC 1627.

Se vor respecta zonele de protecție și siguranță indicate în planșa 04 – *Reglementări urbanistice*. Construcțiile se vor amplasa conform planșei 04 – *Reglementări urbanistice*- aferentă PUZ și a prevederilor din prezentul RLU față de aliniament, limitele laterale și posterioare.

7) Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

7.1 Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute/drept de trecere, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Conform articolului 4.12 din Anexa nr. 4 la RGU, referitor la accesurile carosabile, se precizează următoarele:

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendii, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și să fie păstrate libere în permanență.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecția mediului privind poluarea fonică și chimică, se va asigura necesarul de spații verzi.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare. De asemenea, în zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesurile către terenul reglementat se pot identifica în planșa 04 – *Reglementări urbanistice*.

În vederea completării raționale a rețelei stradale din cartier, se propune ca str. T. Demetrescu să fie continuată spre vest, pe terenul reglementat, la profilul său existent de 14m, aceasta fiind deja conectată la o stradă de categorie superioară (str. Albăstrelelor).

Legătura spre sud cu Calea Moșniței prin segmentul nou creat al str. Bistra va avea tot un profil de 14m, pentru o colectare bună a traficului spre rețeaua majoră.

Continuarea la nord de str. T. Demetrescu a str. Bistra se va face cu profilul adaptat situației de perspectivă din vecinătate, unde un profil mai mare de 12m nu este posibil. În prezent, la nord de terenul reglementat, str. Bistra are o lățime care variază între 8-9m.

7.2 Accesuri pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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

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

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

8) Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Rețele de apă-canal

Conform avizului tehnic de amplasament de la Aquatim, nr. 51729 / 15.01.2024, în zona terenului studiat există:

- rețea de distribuție apă – conductă alimentare cu apă, stradală, pe Str. Parâng.
- rețea canalizare pe Str. Parâng.

Rețele de energie electrică

În zona studiată, conform avizului de amplasament de la E-Distribuție Banat S.A. nr.19067345 din 21.02.2024, traseele electrice se află pe Str. Parâng.

De asemenea în zona studiată este prezentă o disfuncționalitate majoră-LEA 110kV.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Conform avizului de amplasament de la E-Distribuție Banat S.A. nr.19067345 din 21.02.2024, este interzisă amplasarea de construcții, împrejuriri, zone de agrement, parcaje sau depozitarea de deșeuri, a materialelor sau a oricăror alte obiecte la o distanță mai mică de 18,5m față de axul LEA 110kV. Se va respecta culoarul de trecere al LEA 0,4kV de 1 m în plan orizontal și vertical față de conductoarele extreme/stâlpi din LEA 0,4kV existentă în care este interzisă executarea oricărei construcții, împrejuriri, zone de agrement, parcaje, depozitarea de materiale, echipamente sau deșeuri.

Este permisă traversarea zonei de protecție LEA cu străzi și trotuare.

Telefonie și telecomunicații

Conform Avizului ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS SA nr. 5 din data de 16.01.2024 în zona de interes pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, nu sunt amplasate rețele și echipamente de comunicații care să fie afectate de lucrările de construire.

Rețea de gaze naturale

Conform avizului de principiu nr. 214515068 din 17.01.2024 de la Delgaz Grid SA, în zona studiată există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale:

- rețea de gaze naturale, subterană, presiune redusă, pe Str. Parâng.

Rețea transport în comun

Conform avizului favorabil fără condiții, emis de Societatea de Transport Public Timișoara SA, nr.STInv.63 din 15.01.2024, în zona studiată STPT nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice sau infrastructură de transport public.

8.2 Realizarea de rețele edilitare

Toate costurile extinderii rețelelor locale necesare pentru proiectul reglementat prin PUZ și branșările vor fi suportate de către investitor.

Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran.

9) Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1 Parcelarea

Sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea construirii proiectului reglementat conform planșelor parte din PUZ, ori a realizării lucrărilor de branșamente utilități, circulații, parcuri și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în planșele PUZ, în vederea asigurării funcțiilor.

9.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv al înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale din cadrul prezentului regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor cu funcțiunea de locuire (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc), pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă 04 – *Reglementări urbanistice*.

9.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament etc) trebuie 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.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Se va acorda atenție parcelelor de colț, în vederea obținerii unei imagini urbane coerente.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

10) Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1 Parcaje

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (cu maxim 2 unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- minimum două locuri de parcare, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Conform planșei 04 *Reglementări urbanistice*, zona de implantare pe fiecare parcelă este retrasă 6 m față de aliniment, de la strada principală. Acest principiu este gândit să asigure parcare mașinilor pe parcelă, fără să apară necesitatea construirii unui garaj suplimentar.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

–1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public +1 loc de parcare la 15 persoane (pentru persoanl).

Instituții de educație, centre de zi – parcaje pentru personal:

-minim un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

10.2 Spații verzi și plantate



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- În subzona de locuințe cu regim redus de înălțime (ULiu) - 50% spațiu verde din suprafața parcelei.
- În subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate (S_Uis) – 40% spațiu verde din suprafața parcelei.
- În subzona de activități economice cu caracter terțiar (S_Uet) – 25% spațiu verde din suprafața parcelei.

Pe spațiile verzi declarate nu este permisă amplasarea de parcări sau alte construcții definitive. Conform art.18, alin.7 din Legea 24/2007 actualizată, se vor putea amplasa: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, în baza unei documentații de urbanism și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde. Nu se încadrează în prevederea de mai sus amenajarea temporară a unui T de întoarcere aflat la capătul vestic al străzii dezvoltate în prelungirea străzii Traian Demetrescu. Acest T de întoarcere se va elimina odată cu prelungirea străzii în direcția vestică, peste Subuleasa

Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă 04 – *Reglementări urbanistice*.

10.3 Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

-Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

-Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

-Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

-Împrejmuirile sunt permise doar conform detaliilor aferente fiecărei subzone din prezentul regulament.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, și este prezentată în planșa "04 Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Zonificare funcțională existentă

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aflat în vigoare, zona reglementată prin P.U.Z. se încadrează în ULiu – zonă de urbanizare – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Conform Planului de Acțiune PUGTM și Schemei de dezvoltare spațială:



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- În proximitatea terenului studiat există documentație pentru *Inelul IV tronson Calea Buziașului-malul stâng al Canalului Bega*, dar și proiectul *Pistă de biciclete și alei de promenadă pe coridorul natural situat între Pădurea Verde și Bazinul din incinta Azur de-a lungul canalelor de desecare*.

Tipuri de zone funcționale propuse pe întreaga suprafață reglementată, marcate pe planșa 04 Reglementări urbanistice

-ULiu – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime dispus pe un parcelar de tip urban.

Funcțiunea propusă pentru această investiție este rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Regimul de înălțime maxim admis este de S+P+1E+M/Er, cu Hmax=8m.

Cuprinde subzonele:

- **S_Uis** – Subzonă de instituții și învățământ, centre de zi, centre de recuperare, școli, creșe, grădinițe, afterschool etc.

Regimul de înălțime maxim admis este de S+P+1E+M/Er, cu Hmax=12m.

- **S_Uet** – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – servicii de interes local, comerț, alimentație publică etc.

Regimul de înălțime maxim admis este de S+P+2E+M/Er, cu Hmax=12m.

- **Ve** – Subzonă verde – spații verzi amenajate, perdele verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

- **Vpr** – Subzonă verde cu rol de protecție față de infrastructură majoră – corespunde zonei de protecție LEA

Coefficienți generali (pe întreaga suprafață reglementată, respectiv pe suprafața de 76.346 mp) conform Aviz de Oportunitate:

- **ULiu** – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime:

P.O.T. = maxim 35%

C.U.T. = maxim 0,9

Suprafață zone verzi amenajate = 50%

Regim de înălțime maxim = S+P+1E+M/Er

H maxim = 12 m (înălțime în punctul cel mai înalt)

Hmax cornișă sau atic: 8m

- **S_Uis** – Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate:

P.O.T. = maxim 25%

C.U.T. = maxim 0,5

Suprafață zone verzi amenajate = 40%

Regim de înălțime maxim = S+P+1E+M/Er



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



H maxim = 12 m (înălțime în punctul cel mai înalt)

- S_UEt– Subzonă de activități economice cu caracter terțiar:

P.O.T. = maxim 60%

C.U.T. = maxim 2,8

Suprafață zone verzi amenajate = 25%

Regim de înălțime maxim = S+P+2E+M/Er

H maxim = 12 m (înălțime în punctul cel mai înalt)

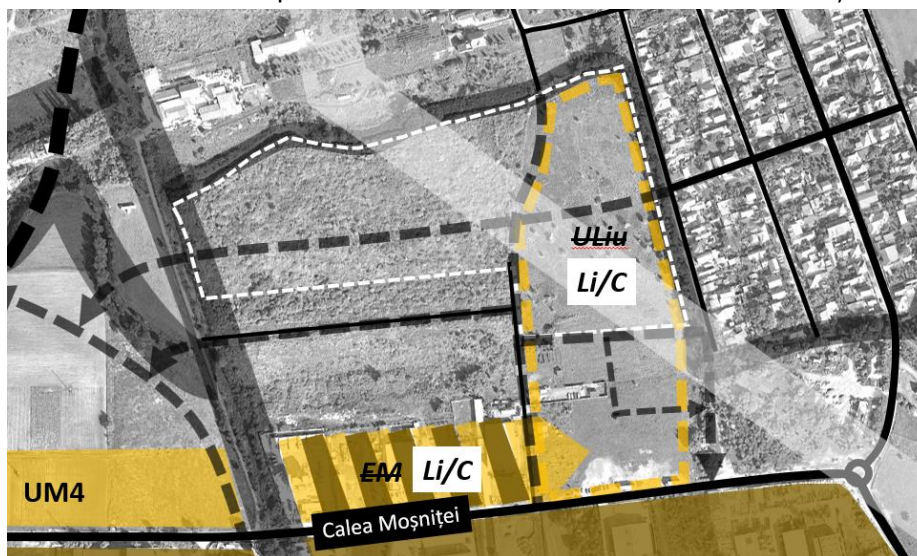
Indicatorii urbanistici se vor calcula pentru fiecare parcelă.

Autorizarea se va face direct pe baza documentației PUZ, fără să fie nevoie de altă documentație de urbanism (ex: PUD), indiferent de numărul de etape de implementare a soluției propuse.

Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare se va face în paralel sau după autorizarea construcțiilor prevăzute în PUZ.

Subzona ULiu aflată la est de str. Bistra și la vest de HCN 1638/5 poate fi propusă prin revizuire a Planului Urbanistic General ca subzonă Li/C (zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici). Astfel regimul de înălțime maxim permis pe acea subzonă va fi de S+P+2E+M/Er (subsol, parter, 2 etaje, mansardă/etaj retras), respectiv înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Astfel, subzona menționată s-ar înscrie în prevederile zonei **Li/C conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara**.

În acest caz, se va păstra trama stradală propusă prin documentația de față, iar suprafețele subzonelor Ve cedate în domeniul public se vor lua în considerare la calculul bilanțului teritorial.



Zonă propusă spre revizuire în P.U.G., marcată cu linie întreruptă galbenă



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ULiu – ZONĂ DE URBANIZARE – ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN.

Cap. 1 – Generalități

Art. 1 Zone și subzone funcționale

-ULiu – Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Art. 2 Caracterul zonei

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Regim de înălțime de max. S+P+1E+M/Er, Hmax=8m.

Corpurile și ansamblurile de clădiri se pot autoriza și executa etapizat.

Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

Funcțiuni complementare locuirii: comerț de proximitate, servicii de proximitate etc.

Cap. 2 - Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Art. 4 Utilizări permise:

Locuințe individuale și anexele acestora, cu o unitate locativă pe parcelă.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții:

- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.
- Servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU.

Condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor de parcelă pe toate laturile.

Art. 6 Utilizări interzise:

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus, cu excepția unităților locative colective mici ca urmare a actualizării/modificării PUG, în zona marcată ca atare pe *planșa 04 Reglementări urbanistice*, delimitată de canalul HCN 1638/5 și str. Parâng la est, și de strada care parcurge pe direcție nord-sud amplasamentul spre vest. Unitățile locative mici se vor înscrie în prevederile zonei Li/c (zonă



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici) din Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023.

- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Conform OMS 119/2014, art. 3, clădirile aferente zonei se vor amplasa astfel încât să nu periclitaze însoțirea clădirilor de locuit învecinate.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii.

Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 13 Amplasarea față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa la 6m față de aliniament conform planșei *04 Reglementări urbanistice* din prezentul PUZ.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerile față de limitele de proprietate se vor face în conformitate cu planșa anexă *04 Reglementări urbanistice* – 6m de la stradă.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 2/3 din adâncimea totală a parcelei, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

Toate construcțiile vor respecta limita de implantare a construcțiilor supraterane specificată în planșa anexă *04 Reglementări urbanistice*.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Toate construcțiile vor respecta limita de implantare a construcțiilor supraterrane specificată în planșa anexă *04 Reglementări urbanistice*.

Pentru limita laterală clădirile vor avea o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii față de limita de proprietate, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 10 m.

În aprecierea dispunerii clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.

Cap. 4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 16 Accesuri carosabile

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora și conform avizului Comisiei de Circulație și în conformitate cu planșa anexă la acesta.

Soluția de accesuri, drumuri și parcări se poate modifica numai în baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investiției

Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.

Se va asigura, în condiții de siguranță, traversarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de vârstă și de persoane cu dizabilități și se vor minimiza riscurile de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase/ inexistente, rampe pietonale în pante de max. 5% etc.).

Pentru amenajările platformelor cu rol pietonal și/sau carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de stratificări permeabile.

Art. 17 Accesuri pietonale

Se va asigura, în condiții de siguranță, accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase, rampe pietonale în pante de max. 5% etc.).

Cap. 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Toate racordurile la rețelele edilitare care se vor edifica în zona reglementată se vor face în subteran. Se interzic racordurile pe fațade, împrejmui.

-Toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare publice care vor deservi investiția, în măsura în care vor fi necesare, vor fi realizate și suportate de către inițiatorul PUZ.

-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 construcției sau al zonei înconjurătoare;



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Se interzice conducerea apelor meteorice pe parcelele vecine zonei reglementate;
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari, canalizare publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- Rețelele edilitare precum postul de transformare va fi amplasat pe parcela privată pe zonă verde. Postul de transformare va fi amplasat la retragerea de 6 m de la aliniament și min. 3 m față de limite laterale. Deținătorii și utilizatorii posturilor de transformare vor primi servitute de trecere pe parcela pe care acestea sunt amplasate.
- Operatorii/ deținătorii/ utilizatorii rețelelor electrice vor primi servitute de trecere pe parcela pe care este amplasat stâlpul de înaltă tensiune.
- Nu este obligatorie racordarea la rețeaua de gaz existentă.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate costurile extinderii rețelelor locale necesare pentru realizarea proiectului reglementat prin prezentul PUZ și branșările vor fi suportate de către investitor.
- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile necesare pentru realizarea prezentului proiect reglementat prin PUZ (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran.
- Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran, cu excepția posturilor de transformare, a SRS, SRM de gaz și a punctelor de branșament.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectului, conform planșei 06 - *Echiparea edilitară*. Astfel, soluțiile prezentate în această planșă vor putea varia în funcție de varianta finală de mobilare și de modificările din etapele ulterioare de avizare/autorizare ale proiectului.
- Fiecare clădire/ansamblu de clădiri va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate. Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri/ansambluri, care se vor organiza în edicule independente.
- Posturile de transformare vor fi amplasate la retragerea de 6 m de la aliniament și minim 3 m față de limitele laterale. Deținătorii și utilizatorii posturilor de transformare vor primi servitute de trecere pe parcela pe care acestea sunt amplasate.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- Conform planșei anexă 08 – *Obiective de utilitate publică*.
- Operatorii de rețele electrice vor primi drept de servitute în CF-ul cu stâlpul de electricitate de pe zonele verzi.

Cap. 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21 Parcelarea



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



-Sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare ulterioare aprobării P.U.Z. a terenurilor, necesare în vederea delimitării construcțiilor pe parcele ori a realizării lucrărilor de branșamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcțiunii detaliate anterior.

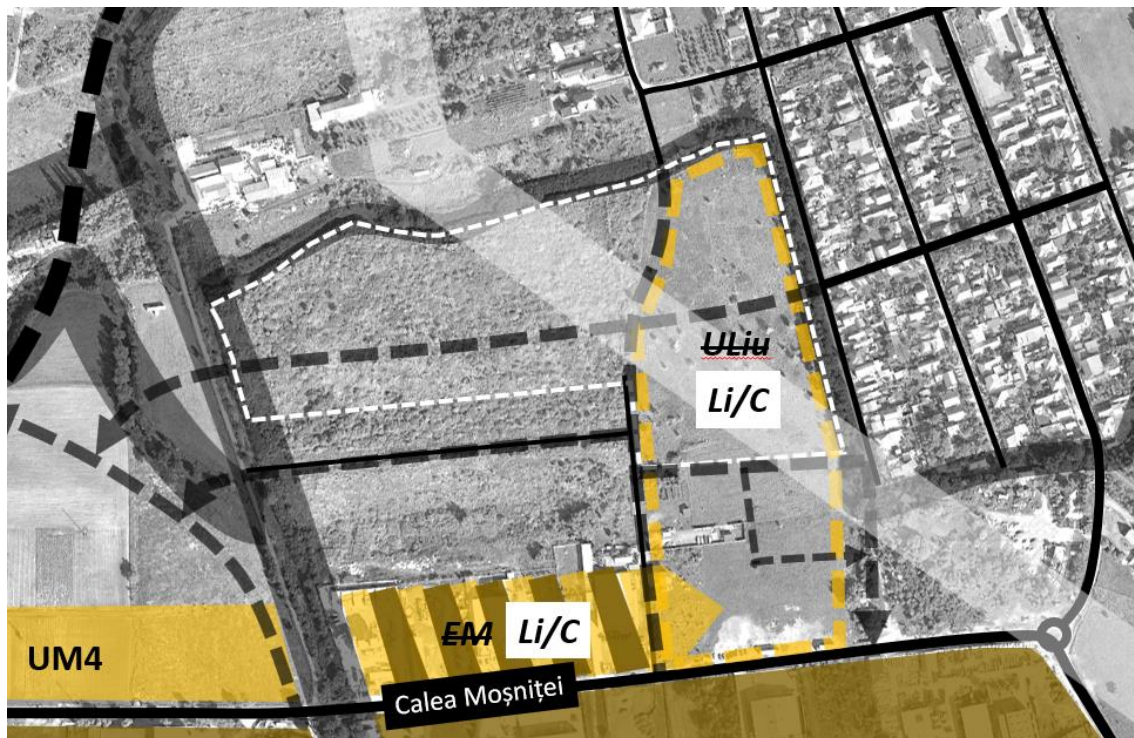
-Parcelele rezultate în urma dezmembrărilor/comasărilor, ulterioare aprobării P.U.Z, vor respecta prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, prin raportare la planșa *04 Reglementări urbanistice*. Indiferent de câte operațiuni de parcelare/comasare vor avea loc în vederea realizării proiectului reglementat prin P.U.Z., toți indicatorii urbanistici vor fi calculați pe fiecare parcelă în parte prin raportare la suprafețele acestora.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

-Regimul de înălțime maxim permis este de S+P+1E+M/Er (subsol, parter, 1 etaj, mansarda/etaj retras).

-Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m, și înălțimea în punctul maxim de 12m.

Subzona ULiu aflată la est de str. Bistra și la vest de HCN 1638/5 poate fi propusă prin revizuire a Planului Urbanistic General ca subzonă Li/C (zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici). Astfel regimul de înălțime maxim permis pe acea subzonă va fi de S+P+2E+M/Er (subsol, parter, 2 etaje, mansardă/etaj retras), respectiv înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Astfel, subzona menționată s-ar înscrie în prevederile zonei Li/C conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara.



Zonă propusă spre revizuire în P.U.G., marcată cu linie întreruptă galbenă



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior al construcțiilor propuse nu va contraveni funcțiunii acestora sau a caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32);
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade, sau cu terasă.
- Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tablă nefălțuite, nevopsite sau nezincate.
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, fibrociment în format romboid sau tablă (zinc, cupru) lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- Se interzice placarea oricăror elemente cu materiale care imită materiale naturale.
- Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Indicatorii urbanistici ai terenului P.O.T. și C.U.T. conform Avizului de Oportunitate se vor calcula prin raportare la fiecare parcelă în parte reglementată prin PUZ.

Indicatorii urbanistici maximi admiși sunt:

P.O.T. = maxim 35%

C.U.T. = maxim 0,9

Cap. 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25 Parcaje

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- minim un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Conform planșei 04 Reglementări urbanistice, zona de implantare pe fiecare parcelă este retrasă 6 m față de aliniment, de la stradă. Acest principiu este gândit să asigure parcare mașinilor pe parcelă, fără să apară necesitatea construirii unui garaj suplimentar.

Art. 26 Spații verzi

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



În cazul parcelelor cu locuințe care sunt traversate și de subzonă Vpr, procentul de 50% spații verzi poate fi organizat parțial sau total pe suprafețele care intră sub incidența zonei Vpr. Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

În calitate de spațiu verde va intra și zona de protecție LEA 110kV, care ocupa o distanță de 20 m față de axul acesteia. În cadrul acestui culoar verde este permisă doar vegetație joasă care să nu interfereze cu linia de înaltă tensiune.

Art. 27 Împrejmuiri

-Împrejmuirile vor ține seama de încadrarea în caracterul și/sau aspectul general al cvartalului și zonei, și particular al construcțiilor propuse și vecine, ținând cont de:

- configurație;
- elementele funcționale;
- elementele formale ale acestora.

-Împrejmuirile construcțiilor de utilitate publică aflate pe aliniament vor fi transparente sau din gard viu.

-Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă.

-Împrejmuirile spre zonele verzi (Ve, Vpr) vor fi din plasă metalică (împletită, sudată etc), transparente și cu goluri care permit scurgerea apelor meteorice către canalele de desecare și libera trecere a insectelor și faunei mici, putând fi dublate de gard viu.

-Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,10 m.

-Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,1 m înălțime.

-Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Cap. 8 – Reguli pentru spațiul public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban

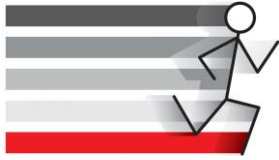
Art. 28 Reglementări pentru spațiul public

- Deplasarea pietonală va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii.

- În cadrul spațiilor verzi se pot organiza locuri de stat și spații de odihnă.

- Se vor asigura perdele verzi neîngrădite și accesibile public în mod nelimitat de-a lungul canalelor, indiferent de tipul de proprietate (privată sau publică), astfel:

- de-a lungul canalului Șubuleasa (HC 1627) se va asigura o fâșie de 15 m lățime de la limita canalului
- de-a lungul canalului de desecare dinspre nord (HPR 1593) se va asigura o fâșie de 5 m lățime de la limita canalului,
- de-a lungul canalului de desecare dinspre est (HCN 1638/5) se va asigura o fâșie de 7 m lățime de la limita canalului.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



-S_UIs – SUBZONA DE INSTITUȚII ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT, CENTRE DE ZI, CENTRE DE RECUPERARE, ȘCOLI, CREȘE, GRĂDINIȚE, AFTERSCHOOL ETC.

Cap. 1 - Generalități

Art. 1 Zone și subzone funcționale

-S_UIs – Subzonă de instituții și învățământ, centre de zi, centre de recuperare, școli, creșe, grădinițe, afterschool etc.

Art. 2 Caracterul zonei

Caracterul subzonei va fi unul de clădiri izolate amplasate pe parcelă. Se va pune accent pe un caracter verde, cu grădini și alte spații verzi amenajate.

Terenul aflat de-a lungul HPR 1593 este dedicat construirii unui centru de zi/recuperare pentru copii cu dizabilități – cu spații pentru activități, sală multifuncțională, sală de sport, activități terapeutice etc., cu amenajarea de zone verzi și a unui iaz cu rol de agrement și de acumulare a apelor pluviale. Terenul poate găzdui și funcțiuni educative și de învățământ – școli, grădinițe, creșe, afterschool etc.

Regimul de înălțime maxim admis este S+P+1E+M/Er, cu Hmax=12m.

Corpurile și ansamblurile de clădiri se pot autoriza și executa etapizat.

Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

Funcțiuni complementare locuirii, învățământului, serviciilor etc.

Cap. 2 - Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Art. 4 Utilizări permise:

Funcțiuni de învățământ, educație și incluziune socială – creșe, școală, afterschool, centru de zi, centru de reabilitare, spații dedicate terapiilor (kinetoterapie, hidroterapie, terapie prin artă și muzică, terapii diverse pentru persoane cu dizabilități și/sau din medii defavorizate etc.), centru de asistență socială, centru de bătrâni, școală de arte și meserii, spații de cazare pentru elevi și cadre didactice sau medicale.

Funcțiuni anexe care merită cele principale de mai sus: cantină, cantină socială, sală de sport, sală multifuncțională, teren sport, lacuri/iazuri de agrement, spații de loisir și agrement, clinici medicale, locuire de serviciu și pentru persoanele în situații de urgență/criză, centru de suport pentru persoanele aflate în situații de urgență/criză (familii monoparentale în dificultate, refugiu situații violență domestică etc.).

Art. 5 Utilizări permise cu condiții:

Centre de zi, centre de reabilitare, clinici medicale, locuire de serviciu/cazare temporară pentru persoane cu nevoi speciale, cantină, sală de evenimente, sală de sport, teren sport, lac de agrement.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Condiții:

- să asigure acces persoanelor cu handicap în orice spațiu al construcțiilor propuse.
- locuințele să asigure spații locuibile adecvate pentru cei ce caută adăpost temporar în cadrul centrului sau pentru personalul calificat al centrului.

Art. 6 Utilizări interzise:

Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.

Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Asigurarea suprafețelor necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor permise prin prezentul regulament.

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Conform OMS 119/2014, art. 3, clădirile aferente zonei se vor amplasa astfel încât să nu pericliteze însoțirea clădirilor de locuit învecinate.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii.

Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 13 Amplasarea față de aliniament

Toate construcțiile vor respecta limita de implantare a construcțiilor supratereane specificată în planșa anexă 04 *Reglementări urbanistice*.

Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei

Toate construcțiile vor respecta limita de implantare a construcțiilor supratereane specificată în planșa anexă 04 *Reglementări urbanistice*.

Nu se admit nici un fel de construcții supratereane în zona de protecție LEA, cu excepția traversărilor de circulație auto și pietonală.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Toate construcțiile vor respecta limita de implantare a construcțiilor supraterane specificată în planșa anexă *04 Reglementări urbanistice*.

Construcțiile se vor retrage cel puțin jumătate din înălțimea clădirii în punctul maxim de la limitele laterale și posterioare ale parcelei, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Cap. 4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 16 Accesuri carosabile

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora și conform avizului Comisiei de Circulație și în conformitate cu planșa anexă la acesta.

Soluția de accesuri, drumuri și parcări se poate modifica numai în baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investiției

Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.

Se va asigura, în condiții de siguranță, traversarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de vârstă și de persoane cu dizabilități și se vor minimiza riscurile de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase/ inexistente, rampe pietonale în pante de max. 5% etc.).

Pentru amenajările platformelor cu rol pietonal și/sau carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de stratificări permeabile.

Art. 17 Accesuri pietonale

-Se va asigura în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase, rampe pietonale în pante de max. 5% etc.).

Cap. 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Toate racordurile la rețelele edilitare care se vor edifica în zona reglementată se vor face în subteran. Se interzic racordurile pe fațade, împrejurimi etc.

-Toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice.

Extinderile rețelelor edilitare publice care vor deservi investiția, în măsura în care vor fi necesare, vor fi realizate și suportate de către inițiatorul PUZ.

-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 producă prejudicii aspectului arhitectural al construcției, construcțiilor vecine sau al zonei înconjurătoare.

-Se va încuraja utilizarea de surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.

-Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiu public.

-Nu este obligatorie racordarea la rețeaua de gaz existentă.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

-Toate costurile extinderii rețelelor locale necesare pentru realizarea proiectului reglementat prin prezentul PUZ și branșările vor fi suportate de către investitor.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile necesare pentru realizarea prezentului proiect reglementat prin PUZ (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectului, conform planșei 05 Reglementări- echiparea edilitară. Astfel, soluțiile prezentate în această planșă vor putea varia în funcție de varianta finală de mobilare și de modificările din etapele ulterioare de avizare/autorizare ale proiectului.
- Fiecare clădire/ansamblu de clădiri va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate. Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri/ansambluri, care se vor organiza în edicule independente. Distanța până la cea mai apropiată fereastră de locuință va fi de minimum 15m.
- Se interzice montarea de echipamente edilitare, părți ale instalațiilor de climatizare etc. pe fațadele imobilului sau în locuri vizibile dinspre domeniul public dacă nu sunt mascate. Aceste echipamente vor fi disimulate (camuflate, mascate).
- Posturile de transformare vor fi amplasate la retragerea de 6 m de la aliniament și minim 3 m față de limitele laterale. Deținătorii și utilizatorii posturilor de transformare vor primi servitute de trecere pe parcela pe care acestea sunt amplasate.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- Conform planșei anexă 08 – *Obiective de utilitate publică*.

Cap. 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21 Parcelarea

- Construirea pe parcelă se poate realiza în etape. Sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare ulterioare aprobării P.U.Z. a terenurilor necesare pentru realizarea etapizată/în faze a proiectului și indiferent de proprietarul terenurilor din zona reglementată.
- Sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare ulterioare aprobării P.U.Z. a terenurilor, necesare în vederea delimitării construcțiilor pe parcele ori a realizării lucrărilor de branșamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcționii detaliate anterior.
- Parcelele rezultate în urma dezmembrărilor/comasărilor, ulterioare aprobării P.U.Z., vor respecta prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, prin raportare la planșa 04 *Reglementări urbanistice*. Indiferent de câte operațiuni de parcelare/comasare vor avea loc în vederea realizării proiectului reglementat prin P.U.Z., toți indicatorii urbanistici vor fi calculați prin raportare la parcelele rezultate.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim permis este de S+P+1E+M/Er (subsol, parter, 1 etaj, mansarda/etaj retras).



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



-Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior al construcțiilor propuse nu va contraveni funcțiunii acestora sau a caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32);
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului – instituții și servicii publice. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade , sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tablă nefălțuite, nevopsite sau nezincate.
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, fibrociment în format romboid sau tablă (zinc, cupru) lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, mozaicuri turnate in situ, similiopiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- Se interzice placarea oricăror elemente cu materiale care imită materiale naturale.
- Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Indicatorii urbanistici ai terenului, P.O.T. și C.U.T., se vor calcula prin raportare la fiecare parcelă în parte reglementată prin PUZ.

Indicatorii urbanistici maximi admiși sunt:

P.O.T. - 25%

C.U.T. - 0,5.

Cap. 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25 Parcaje

– minim un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

Art. 26 Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală a parcelei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- În cazul parcelelor din zona S_UIS care sunt traversate și de subzonă Vpr, procentul de 40% spații verzi poate fi organizat parțial sau total pe suprafețele care intră sub incidența zonei Vpr.
- În procentul de zone verzi se vor lua în calcul și amenajările peisajere permise prin prezenta documentație: lacuri, iazuri, heleșteie etc. În procentul de zone verzi nu intră în calcul bazine/piscine de beton.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



-Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.
-În calitate de spațiu verde va intra și zona de protecție LEA 110kV, care ocupa o distanță de 20 m față de axul acesteia. În cadrul acestui culoar verde este permisă doar vegetație joasă care să nu interfereze cu linia de înaltă tensiune.

Art. 27 Împrejmuiri

-Împrejmuirile vor tine seama de încadrarea în caracterul și/sau aspectul general al cvartalului și zonei, și particular al construcțiilor propuse și vecine, ținând cont de:

- configurație;
- elementele funcționale;
- elementele formale ale acestora.

-Împrejmuirile construcțiilor de utilitate publică aflate pe aliniament vor fi transparente sau din gard viu.

-Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă.

-Împrejmuirile spre zonele verzi (Ve, Vpr) vor fi din plasă metalică (împletită, sudată etc), transparente și cu goluri care permit scurgerea apelor meteorice către canalele de desecare și libera trecere a insectelor și faunei mici, putând fi dublate de gard viu.

-Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,10 m.

-Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,1 m înălțime.

-Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Cap. 8 – Reguli pentru spațiul public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban

Art. 28 Reglementări pentru spațiul public

- Deplasarea pietonală va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcerii.

- În cadrul spațiilor verzi se pot organiza locuri de stat și spații de odihnă.

- Se vor asigura perdele verzi neîngrădite și accesibile public în mod nelimitat de-a lungul canalelor, indiferent de tipul de proprietate (privată sau publică), astfel:

- de-a lungul canalului Șubuleasa (HC 1627) se va asigura o fâșie de 15 m lățime de la limita canalului
- de-a lungul canalului de desecare dinspre nord (HPR 1593) se va asigura o fâșie de 5 m lățime de la limita canalului,
- de-a lungul canalului de desecare dinspre est (HCN 1638/5) se va asigura o fâșie de 7 m lățime de la limita canalului.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



-S_UEt – SUBZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL

Cap. 1 - Generalități

Art. 1 Zone și subzone funcționale

-S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

Art. 2 Caracterul zonei

Zonă cu funcțiuni economice cu caracter terțiar de diverse tipuri, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Regim de înălțime de max. S+P+2E+M/Er, Hmax=12m.

Corpurile și ansamblurile de clădiri se pot autoriza și executa etapizat.

Subzona de activități economice cu caracter terțiar tinde să creeze un centru al noului cartier, echilibrând în ansamblu extinderea zonei de locuințe a cartierului Plopi.

Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

Servicii profesionale, servicii cu acces public, alimentație publică, servicii financiar-bancare, servicii comerciale etc.

Cap. 2 - Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Art. 4 Utilizări permise:

- Comerț en detail: comerț alimentar, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp,
- Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc.
- Servicii cu acces public: afterschool, cabinet medical, birouri administrative etc.
- Funcțiuni sportive: stadion, sală de sport, terenuri de sport în aer liber, agrement etc.
- Funcțiuni de turism: hotel, pensiune etc.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții:

- Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

Art. 6 Utilizări interzise:

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.
- Sunt interzise funcțiuni de sericii industriale și cvasi-industriale, precum depozitarea, logistica, service auto, stație de carburanți etc.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Conform OMS 119/2014, art. 3, clădirile aferente zonei se vor amplasa astfel încât să nu pericliteze însoțirea clădirilor de locuit învecinate.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii.

Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 13 Amplasarea față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa la 6m față de aliniament, conform planșei *04 Reglementări urbanistice* din prezentul PUZ.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerile față de limitele de proprietate se vor face în conformitate cu planșa anexă *04 Reglementări urbanistice*.

Toate construcțiile vor respecta limita de implantare a construcțiilor supraterrane specificată în planșa anexă *04 Reglementări urbanistice*.

Nu se admit nici un fel de construcții supraterrane în zona de protecție LEA, cu excepția traversărilor de circulație auto și pietonală.

Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Pentru limita laterală clădirile se vor avea o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3 m.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m.

Cap. 4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 16 Accesuri carosabile

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora și conform avizului Comisiei de Circulație și în conformitate cu planșa anexă la acesta.

Soluția de accesuri, drumuri și parcări se poate modifica numai în baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investiției

Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.

Se va asigura, în condiții de siguranță, traversarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de vârstă și de persoane cu dizabilități și se vor minimiza riscurile de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase/ inexistente, rampe pietonale în pante de max. 5% etc.). Pentru amenajările platformelor cu rol pietonal și/sau carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de stratificări permeabile.

Art. 17 Accesuri pietonale

Se va asigura în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase, rampe pietonale în pante de max. 5% etc.).

Cap. 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Toate racordurile la rețelele edilitare care se vor edifica în zona reglementată se vor face în subteran. Se interzic racordurile pe fațade, împrejmuiți etc.

-Toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice.

Extinderile rețelelor edilitare publice care vor deservi investiția, în măsura în care vor fi necesare, vor fi realizate și suportate de către inițiatorul PUZ.

-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 producă prejudicii aspectului arhitectural al construcției, construcțiilor vecine sau al zonei înconjurătoare.

-Se va încuraja utilizarea de surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.

-Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

-Posturile de transformare vor fi amplasate la retragerea de 6 m de la aliniament și minim 3 m față de limitele laterale. Deținătorii și utilizatorii posturilor de transformare vor primi servitute de trecere pe parcela pe care acestea sunt amplasate.

-Nu este obligatorie racordarea la rețeaua de gaz existentă.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate costurile extinderii rețelelor locale necesare pentru realizarea proiectului reglementat prin prezentul PUZ și branșările vor fi suportate de către investitor.
- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile necesare pentru realizarea prezentului proiect reglementat prin PUZ (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectului, conform planșei 05 Reglementări- echiparea edilitară. Astfel, soluțiile prezentate în această planșă vor putea varia în funcție de varianta finală de mobilare și de modificările din etapele ulterioare de avizare/autorizare ale proiectului.
- Fiecare clădire/ansamblu de clădiri va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate. Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri/ansambluri, care se vor organiza în edicule independente. Distanța până la cea mai apropiată fereastră de locuință va fi de minimum 15m.
- Se interzice montarea de echipamente edilitare, părți ale instalațiilor de climatizare etc. pe fațadele imobilului sau în locuri vizibile dinspre domeniul public dacă nu sunt mascate. Aceste echipamente vor fi disimulate (camuflate, mascate).

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- Conform planșei anexă 08 – *Obiective de utilitate publică*.

Cap. 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21 Parcelarea

- Sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare ulterioare aprobării P.U.Z. a terenurilor, necesare în vederea delimitării construcțiilor pe parcele ori a realizării lucrărilor de branșamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcționii detaliate anterior.
- Parcelele rezultate în urma dezmembrărilor/comasărilor, ulterioare aprobării P.U.Z., vor respecta prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, prin raportare la planșa 04 *Reglementări urbanistice*. Indiferent de câte operațiuni de parcelare/comasare vor avea loc în vederea realizării proiectului reglementat prin P.U.Z., toți indicatorii urbanistici vor fi calculați prin raportare la suprafața fiecărei parcele rezultate.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim permis este de S+P+2E+M/Er (subsol, parter, 2 etaje, mansarda/etaj retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior al construcțiilor propuse nu va contraveni funcțiunii acestora sau a caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32);
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului – activități economice. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade , sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tablă nefălțuite, nevopsite sau nezincate.
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, fibrociment în format romboid sau tablă (zinc, cupru) lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- Se interzice placarea oricăror elemente cu materiale care imită materiale naturale.
- Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Indicatorii urbanistici ai terenului, P.O.T. și C.U.T., se vor calcula prin raportare la fiecare parcelă în parte reglementată prin PUZ.

Indicatorii urbanistici maximi admiși sunt:

P.O.T. - 60%

C.U.T. - 2,8.

Cap. 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25 Parcaje

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură, în interiorul parcelei, spații de parcare conform destinației clădirii calculate în baza prevederilor Anexei nr. 2 din PUG, aprobat prin H.C.L. nr 457/2023.

-Vehiculele destinate aprovizionării cu marfă vor putea staționa numai pe spații special amenajate în acest scop, amplasate de regulă în interiorul parcelelor.

Electromobilitate:

- În cazul clădirilor nerezidențiale care au mai mult de 10 locuri de parcare, este obligatorie instalarea a cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura incastrată 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.

Art. 26 Spații verzi

-Pentru fiecare parcelă, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



În cazul parcelelor S_Uet care sunt traversate și de subzonă Vpr, procentul de 25% spații verzi poate fi organizat parțial sau total pe suprafețele care intră sub incidența zonei Vpr.

-În calitate de spațiu verde va intra și zona de protecție LEA 110kV, care ocupa o distanță de 20 m față de axul acesteia. În cadrul acestui culoar verde este permisă doar vegetație joasă care să nu interfereze cu linia de înaltă tensiune.

Art. 27 Împrejmuiri

-Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

-Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m . Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

-Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

-Împrejmuirile spre zonele verzi (Ve, Vpr) vor fi din plasă metalică (împletită, sudată etc), transparente și cu goluri care permit scurgerea apelor meteorice către canalele de desecare și libera trecere a insectelor și faunei mici, putând fi dublate de gard viu.

Cap. 8 – Reguli pentru spațiul public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban

Art. 28 Reglementări pentru spațiul public

- Deplasarea pietonală va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii.

- În cadrul spațiilor verzi se pot organiza locuri de stat și spații de odihnă.

- Se vor asigura perdele verzi neîngrădite și accesibile public în mod nelimitat de-a lungul canalelor, indiferent de tipul de proprietate (privată sau publică), astfel:

- de-a lungul canalului Șubuleasa (HC 1627) se va asigura o fâșie de 15 m lățime de la limita canalului
- de-a lungul canalului de desecare dinspre nord (HPR 1593) se va asigura o fâșie de 5 m lățime de la limita canalului,
- de-a lungul canalului de desecare dinspre est (HCN 1638/5) se va asigura o fâșie de 7 m lățime de la limita canalului.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Ve – Subzonă verde – spații verzi amenajate, perdele verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Cap. 1 - Generalități

Art. 1 Zone și subzone funcționale

Subzona verde – spații verzi amenajate, perdele verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat etc. va avea **fâșiile adiacente canalelor de desecare public accesibile în mod nelimitat și neîngrădite**, având rolul de perdea verde pentru acestea, cu următoarele lățimi minime, indiferent de regimul de proprietate (public sau privat) al parcelelor pe care se află acestea:

- min. 15m lățime de-a lungul HCN 1627
- min. 5m lățime de-a lungul HPR 1593
- min. 7m lățime de-a lungul HCN 1638/5

Art. 2 Caracterul zonei

Zonă cu caracter de perdea de protecție – atât a canalelor de desecare ce mărginesc amplasamentul, cât și pentru râul Subuleasa.

Zona va avea un caracter verde, lipsit de construcții, cu rol de protecție ambientală și de uz recreațional (promenadă, alergare, studiu păsări etc.). Poate include poldere, căi de acces sub formă de trasee velo sau promenadă.

Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

Funcțiuni de loisir, promenadă, sport în natură, joacă în natură etc.

Cap. 2 - Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Art. 4 Utilizări permise:

- Plantații joase, medii și înalte.
- Introducerea elementelor naturale și antropice de amenajare de-a lungul canalelor de desecare și/sau a râului Subuleasa (plantații de arbori și arbuști, alei pietonale și trasee velo din materiale poroase, permeabile, locuri de stat) prin urmărirea unui concept de amenajare holistic.
- Sistem de alei, platforme cu stratificare permeabilă, ecologică, pentru circulații pietonale și velo.
- Mobilier urban – locuri de stat, coșuri de gunoi etc.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții:

- Locuri de joacă, cu condiția utilizării unor materiale ecologice, cu structuri de lemn, sfoară etc., care să nu necesite fundații de beton, introducerea materiale plastice care se pot degrada/desface în cadrul natural etc.
- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme, cu condiția ca acesta să aibă un caracter ocazional și limitat.

Art. 6 Utilizări interzise:

-Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Sunt permise strict construcțiile reversibile, din materiale ecologice, naturale, în scopul amenajării peisajere (locuri de stat etc.) și a creării unor locuri de joacă.

Orice alte construcții sunt strict interzise în zonele Ve.

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii.

Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 13 Amplasarea față de aliniament

Nu este cazul.

Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Nu este cazul.

Cap. 4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 16 Accesuri carosabile

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora și conform avizului Comisiei de Circulație și în conformitate cu planșa anexă la acesta.

Soluția de accesuri, drumuri și parcuri se poate modifica numai în baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investiției



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.

Se va asigura, în condiții de siguranță, traversarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de vârstă și de persoane cu dizabilități și se vor minimiza riscurile de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase/ inexistente, rampe pietonale în pante de max. 5% etc.). Pentru amenajările platformelor cu rol pietonal și/sau velo se vor folosi strict stratificări permeabile, din materiale ecologice.

Art. 17 Accesuri pietonale

-Se va asigura în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase, rampe pietonale în pante de max. 5% etc.).

Parcelele private adiacente canalelor de desecare vor avea, pe fâșia corespondentă zonei Ve, servitute/drept de trecere pentru pietoni.

Cap. 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Toate racordurile la rețelele edilitare care se vor edifica în zona reglementată se vor face în subteran.

-Se va încuraja utilizarea de surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.

-Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

-Posturile de transformare vor fi amplasate la retragerea de 6 m de la aliniament și minim 3 m față de limitele laterale. Deținătorii și utilizatorii posturilor de transformare vor primi servitute de trecere pe parcela pe care acestea sunt amplasate.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

-Toate costurile extinderii rețelilor locale necesare pentru realizarea proiectului reglementat prin prezentul PUZ și bransările vor fi suportate de către investitor.

-Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile necesare pentru realizarea prezentului proiect reglementat prin PUZ (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran.

-Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectului, conform planșei *05 Reglementări- echiparea edilitară*. Astfel, soluțiile prezentate în această planșă vor putea varia în funcție de varianta finală de mobilare și de modificările din etapele ulterioare de avizare/autorizare ale proiectului.

-Orice echipamente edilitare aflate în spațiul public vor fi mascate și retrase de la aliniament.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare

-Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

-Conform planșei anexă *08 – Obiective de utilitate publică*.

Cap. 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Art. 21 Parcelarea

Parcelatele rezultate în urma dezmembrărilor/comasărilor, ulterioare aprobării P.U.Z, vor respecta prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, prin raportare la planșa 04 *Reglementări urbanistice*.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

În zonele Ve nu sunt permise construcțiile, cu excepția locurilor de stat, a locurilor de joacă pentru copii și alte intervenții de amenajare peisajeră ușoare, mobilier urban.

Indicatorii urbanistici maximi admiși sunt:

P.O.T. - 0%

C.U.T. - 0.

Cap. 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25 Parcaje

Nu este cazul.

Art. 26 Spații verzi

– Se recomandă realizarea zonelor verzi amenajate din amestec de specii de arbori și arbuști, pomi fructiferi și specii floricole dispuse pe o bandă verde paralelă cu direcția de curgere a apei râului Subuleasa, plantate în mai multe rânduri, alternate între ele.

– Nu se recomandă gazonarea cu tipuri de specii destinate peluzelor sau gazonului ornamental ori de sport/agrement, ci utilizarea unor plante adaptate climei locale.

– Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața zonelor Ve și vor cuprinde exclusiv vegetație (înalță, joasă, medie).

Pe spațiile verzi declarate nu este permisă amplasarea de parcări sau alte construcții definitive. Conform art.18, alin.7 din Legea 24/2007 actualizată, se vor putea amplasa: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, în baza unei documentații de urbanism și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Nu se încadrează în prevederea de mai sus amenajarea temporară a unui T de întoarcere aflat la capătul vestic al străzii dezvoltate în prelungirea străzii Traian Demetrescu. Acest T de întoarcere se va elimina odată cu prelungirea străzii în direcția vestică, peste Subuleasa

Art. 27 Împrejurimi

Împrejmuirea zonelor **Ve public accesibile este interzisă pe următoarele lățimi**, măsurate de la limitele canalelor de desecare:

- min. 15m lățime de-a lungul HCN 1627
- min. 5m lățime de-a lungul HPR 1593
- min. 7m lățime de-a lungul HCN 1638/5



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Fâșiile **adiacente canalelor de desecare vor fi public accesibile în mod nelimitat și neîngrădite pe lățimile specificate mai sus**, având rolul de perdele verzi pentru canale, indiferent de regimul de proprietate (public sau privat) al parcelelor pe care se află acestea.

Parcelele private adiacente canalelor de desecare vor avea, pe fâșia corespondentă zonei Ve, servitute/drept de trecere pentru pietoni.

Cap. 8 – Reguli pentru spațiul public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban

Art. 28 Reglementări pentru spațiul public

- În cadrul spațiilor verzi se pot organiza locuri de stat, spații de odihnă, locuri de joacă pentru copii.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Vpr – Subzonă verde cu rol de protecție față de infrastructură majoră

Cap. 1 - Generalități

Art. 1 Zone și subzone funcționale

Subzona verde cu rol de protecție față de infrastructură propusă – corespunde zonei de protecție a LEA existentă

Art. 2 Caracterul zonei

Zonă cu caracter de protecție față de rețele magistrale de transport a energiei electrice.

Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

Spații verzi, sisteme de alei și circulații pietonale și/sau auto, velo (traversări ale zonei).

Cap. 2 - Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Art. 4 Utilizări permise:

- Plantații joase și medii.
- Spații verzi adiacente locuințelor sau a celorlalte subzone din terenul reglementat
- Spații verzi cu acces public, cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific zonelor de protecție LEA
- Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității cu cerințele date de zona de protecție LEA.
- Căi de comunicație rutieră și amenjări aferente care traversează zonele de protecție LEA

Art. 5 Utilizări permise cu condiții:

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme, cu condiția ca acesta să aibă un caracter ocazional și limitat.

Art. 6 Utilizări interzise:

-Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Nu este cazul.

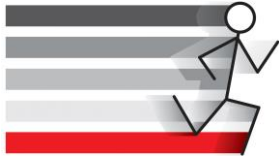
Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii.

Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nu este cazul.

Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 13 Amplasarea față de aliniament

Nu este cazul.

Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Nu este cazul.

Cap. 4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 16 Accesuri carosabile

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora și conform avizului Comisiei de Circulație și în conformitate cu planșa anexă la acesta.

Soluția de accesuri, drumuri și parcări se poate modifica numai în baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investiției

Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.

Se va asigura, în condiții de siguranță, traversarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de vârstă și de persoane cu dizabilități și se vor minimiza riscurile de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase/ inexistente, rampe pietonale în pante de max. 5% etc.). Pentru amenajările platformelor cu rol pietonal și/sau velo se vor folosi strict stratificări permeabile, din materiale ecologice.

Art. 17 Accesuri pietonale

-Se va asigura în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase, rampe pietonale în pante de max. 5% etc.).

Cap. 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Zonele Vpr vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice infrastructurilor majore traversate de acestea.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Orice echipamente edilitare aflate în spațiul public vor fi mascate și retrase de la aliniament.
- Operatorii rețelelor electrice vor primi drept de servitute pentru zonele verzi de tip Vpr de sub LEA.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Conform planșei anexă 08 – *Obiective de utilitate publică*.

Cap. 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21 Parcelarea

Parcelele rezultate în urma dezmembrărilor/comasărilor, ulterioare aprobării P.U.Z, vor respecta prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, prin raportare la planșa 04 *Reglementări urbanistice*.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

În zonele Vpr nu sunt permise construcții, cu excepția celor specifice infrastructurilor majore traversate de acestea (stâlpi LEA, împrejmuirea acestora etc.).

Pentru parcelele care intră parțial sub incidența zonelor Vpr, indicatorii urbanistici POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața întregii parcele, așa cum apare aceasta în CF, organizând construcțiile pe parcelă strict în afara zonelor Vpr.

Cap. 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 25 Parcaje

Nu este cazul.

Art. 26 Spații verzi

- Nu se recomandă gazonarea cu tipuri de specii destinate peluzelor sau gazonului ornamental ori de sport/agrement, ci utilizarea unor plante adaptate climei locale.
- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața zonelor Vpr și vor cuprinde exclusiv vegetație joasă sau medie.
- Este interzisă plantarea vegetației înalte (arbori înalți) în zonele de protecție LEA.

Art. 27 Împrejmuiri

- Pentru zonele Vpr accesibile public nu este cazul, cu excepția împrejmuirilor necesare pentru delimitarea echipamentelor tehnico-edilitare/ a elementelor de infrastructură edilitară majoră, care



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



se vor realiza conform cerințelor specifice ale acestor infrastructuri, după cum prevede legislația în vigoare.

-Pentru zonele Vpr adiacente locuințelor sau funcțiunilor din zonele ULiu, S_Uis și S_Uet, împrejuririle vor ține seama de încadrarea în caracterul și/sau aspectul general al cvartalului și zonei, și particular al construcțiilor propuse și vecine, ținând cont de:

- configurație;
- elementele funcționale;
- elementele formale ale acestora.

-Împrejuririle construcțiilor de utilitate publică aflate pe aliniament vor fi transparente sau din gard viu de mică înălțime.

-Împrejuririle spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă.

-Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,10 m.

Cap. 8 – Reguli pentru spațiul public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban

Art. 28 Reglementări pentru spațiul public

- În cadrul spațiilor verzi se pot organiza locuri de stat, spații de odihnă, locuri de joacă pentru copii, dacă acestea ies de sub incidența zonei de protecție LEA.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema.
- reactivarea unui important areal din Municipiul Timișoara, prin propunerea de noi funcțiuni și strategii urbane.

Indicatorii urbanistici pentru zona U_{Liu} conform Aviz de Oportunitate:

P.O.T. = maxim 35%

C.U.T. = maxim 0.9

Suprafață zone verzi amenajate = minim 50%

Regim de înălțime maxim = S+P+1E+M/Er (subsol, parter, un etaj, mansardă/etaj retras),

H maxim = 12 m (înălțime în punctul cel mai înalt)

Hmax cornișă/atic: 8m

Indicatorii urbanistici pentru subzona S_{Uls} conform Aviz de Oportunitate:

P.O.T. = maxim 25%

C.U.T. = maxim 0.5

Suprafață zone verzi amenajate = minim 40%

Regim de înălțime maxim = S+P+1E+M/Er (subsol, parter, un etaj, mansardă/etaj retras),

H maxim = 12 m (înălțime în punctul cel mai înalt)

Indicatorii urbanistici pentru subzona S_{Uet} conform Aviz de Oportunitate:

P.O.T. = maxim 60%

C.U.T. = maxim 2,8

Suprafață zone verzi amenajate = minim 25%

Regim de înălțime maxim = S+P+2E+M/Er (subsol, parter, doua etaje, mansardă/etaj retras),

H maxim = 12 m (înălțime în punctul cel mai înalt).

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicităză prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona reglementată.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent acestuia devin documente necesar de coroborat și introduse în prevederile P.U.G. Municipiul Timișoara odată cu actualizarea acestuia.

ÎNTOCMIT:

SUBCONTROL SRL

Specialist RUR: Dipl. Arh. Radu D. Radoslav

Dipl. Arh. Sandra Andrei

Dipl. Arh. Daniel Furtună