



sc rd sign srl Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 0722624862, e-mail: rdsignstudio@gmail.com

Pr. nr. 357/POH/21

VOLUMUL II

PLAN URBANISTIC ZONAL

” Extindere zonă de servicii medicale și funcțiuni complementare”

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Amplasament: **Municipiul Timișoara, strada Ciprian Porumbescu,
CF nr. 448112, CF nr. 451448, CF nr. 452473,
CF nr. 423595, CF nr. 408586, CF nr. 452274,
CF nr. 423374, CF nr. 451618**

Beneficiar: **ASOCIAȚIA ONCOHELP**

Faza: **P.U.Z.**

Data: **Septembrie 2024**



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Cap. 1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U

Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

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

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

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **"PUZ Extindere zonă de servicii medicale și funcțiuni complementare"**, Timișoara, CF nr. 448112, CF nr. 451448, CF nr. 452473, CF nr. 423595, CF nr. 408586, CF nr. 452274, CF nr. 423374, CF nr. 451618, strada Ciprian Porumbescu.

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

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

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



2. Baza legală a elaborării

Art. 2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

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

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012.

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

Orice modificare legislativă ce modifică sau intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din acest regulament.

Art. 3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal " Extindere zonă de servicii medicale și funcțiuni complementare", elaborat pentru parcelele identificate prin CF nr. 448112, CF nr. 451448, CF nr. 452473, CF nr. 423595, CF nr. 408586, CF nr. 452274, CF nr. 423374, CF nr. 451618, intravilan Timișoara, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Timișoara pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.



sc rd sign srl Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 0722624862, e-mail: rdsignstudio@gmail.com

Pr. nr. 357/POH/21

3. Domeniul de aplicare

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

Domeniul de aplicare a prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, în suprafață totală de 10 440 mp, compusă din 8 parcele situate în intravilanul orașului:

Nr. CF	Nr. Cad./Nr. topo	Nr. CF vechi	Suprafața (mp)
448112 Timișoara	-	-	1 169
451448 Timișoara	-	-	513
452473 Timișoara	-	-	310
423595 Timișoara	-	-	1 092
408586 Timișoara	-	-	759
452274 Timișoara	-	-	689
423374 Timișoara	-	-	185
451618 Timișoara	-	-	5 723
TOTAL			10 440

Cap. 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Art. 5. Resursele subsolului

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

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

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

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

Art. 6. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire



Pr. nr. 357/POH/21

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

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

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

- punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape uzate, neepurate sau epurate necorespunzător;
- aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase.

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

Art. 7. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Art. 8. Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului. (Nu e cazul.)

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

Art. 9. Siguranța în construcții

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

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G. nr. 766/1997 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a



Pr. nr. 357/POH/21

proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Pentru autorizarea unor lucrări de construcții va fi necesar ca proiectele care însoțesc cererea să cuprindă toate elementele necesare pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

Art. 10. Expunerea la riscuri naturale

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

Chiar dacă zona studiată nu prezintă riscuri naturale, pentru construirea clădirilor și a instalațiilor aferente se vor lua măsuri de prevenire a eventualelor riscuri naturale, rezultate prin eventualele sistematizări de teren, prin ape pluviale redrenate, etc.

Art. 11. Expunerea la riscuri tehnologice

Construcțiile se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare, etc.). Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale lucrărilor edilitare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă.

Art. 12. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Pentru instalațiile de la construcțiile spitalicești amplasate pe clădiri, în interiorul sau în exteriorul acestora se vor lua măsuri de a evita orice contaminare a solului cu fluide.

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

Art. 13. Expunere la riscuri armate

Prevederea în planurile de investiții și realizarea adăposturilor de protecție civilă este obligația autorităților administrației publice, instituțiilor publice, operatorilor economici, dar și a proprietarilor de imobile. (conform cu Legea 481/2004, art. 45, alin.2).

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

Art. 14. Asigurarea echipării edilitare

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

Autorizarea lucrărilor de construcții poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin



Pr. nr. 357/POH/21

contract a obligației efectuării, în parte sau total, de branșare la echiparea edilitară de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele edilitare existente (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică), în sistem centralizat sau în sistem individual. Intabularea construcțiilor va putea fi realizată numai după racordarea acestora la rețelele edilitare existente.

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

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

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

Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, necesare funcționării coerente a zonei.

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

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;
- spații de joacă pentru copii, dacă este cazul, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

Art. 15. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu asigurarea compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. 6. a prezentului Regulament.

Funcțiunile prevăzute prin prezentul PUZ vor putea fi implementate cu condiția să fie compatibile serviciilor medicale.

Art. 16. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor cu destinația de servicii medicale și funcțiuni complementare se face cu condiția ca **procentul de ocupare** a terenului cu construcții să nu depășească:

$$\text{POT}_{\text{max}} = 70\%$$



Art. 17. Coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor cu destinația de servicii medicale și funcțiuni complementare se face cu condiția ca, **coeficientul de utilizare** a terenului cu construcții să nu depășească:

CUT maxim=3,2

Art. 18. Lucrări de utilitate publică

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

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

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

Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau de interes local în conformitate cu legislația în vigoare.

Pentru amplasamentul care face obiectul PUZ sunt de utilitate publică lucrările enumerate neexhaustiv privind: sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională, în conformitate cu legislația în vigoare.

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 19. Orientarea față de punctele cardinale

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

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



Pr. nr. 357/POH/21

destinate publicului.

Orientarea clădirilor pe teren (Conform **Normativ NP 15/2022** pentru construcții spitalicești, Secțiunea 3: 4.5.3.):

(1) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va respecta prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare (Anexa 3 - Art. 3.6).

(2) Se va avea grijă ca prin poziționarea reciprocă a clădirilor sau volumelor construite să nu se favorizeze crearea unor curenți locali de aer care să afecteze zonele de circulație și cazare a bolnavilor.

(3) Se va evita practicarea accesurilor importante (cu flux mare de persoane) pe fațadele expuse vânturilor dominante.

(4) Se interzice amplasarea coșurilor de fum (de la centrala termică, grup electrogen) sau a exhaustărilor de la centralele de ventilație în astfel de poziții în care emisiile poluante ar putea fi direcționate de vânturile dominante sau curenții locali de aer spre fațadele spre care au ferestre încăperile sensibile ale sectoarelor medicale.

(5) Fronturile de clădire cuprinzând saloane de bolnavi, săli de operație se vor orienta spre vecinătățile imediate cele mai favorabile (parcul bolnavilor, alte spații verzi, zone liniștite și fără risc de poluare); acestea nu se vor orienta spre spații intens circulate, parcaje, curți de serviciu, fără o distanțiere suficientă și o protecție prin spații intermediare plantate.

Orientarea clădirilor pe teren (Conform **Normativ NP-015-97** - Proiectarea și verificarea construcțiilor spitalicești și a instalațiilor aferente acestora, subcapitolul 5: IV.5. secțiunea 3: IV.5.3.):

(1) Așezarea clădirilor pe teren va asigura ca fațadele ce corespund saloanelor de bolnavi să fie orientate preferențial spre sud-est, sud sau nord-vest; se va evita expunerea lor spre nord, nord-est sau vest.

(2) Fațadele pe care se află ferestrele laboratoarelor, sălilor de operație sau ale altor încăperi dotate cu aparatură medicală sensibilă la însorire directă, se vor orienta spre nord-vest, nord și nord-est.

(3) Se va avea grijă ca prin poziționarea reciprocă a clădirilor sau volumelor construite să nu se favorizeze crearea unor curenți locali de aer care să afecteze zonele de circulație și cazare a bolnavilor.

(4) Se va evita practicarea acceselor importante (cu flux mare de persoane) pe fațadele expuse vânturilor dominante.

Art. 20. Amplasarea față de drumuri publice

Se va respecta art. 18 din Regulamentul General de Urbanism HG 525/1996 cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței funcționale a zonei.



Art. 21. Amplasarea față de aliniament

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

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

Se va avea în vedere aliniamentul stradal existent, atât la strada Ciprian Porumbescu, cât și la strada Rusu Șireanu.

Se va urmări fragmentarea fronturilor construite în vederea armonizării cu fondul construit al zonei, astfel amplasarea în aliniament se va putea face în regim discontinuu, respectând un raport de min.1/2 din suprafața fațadei ca fiind în aliniament. Aceste retrageri se pot realiza fie la parter, fie la nivelele superioare. Este permisă depășirea limitelor de implantare cu balcoane și console cu condiția respectării prevederilor codului civil și HG 525/1996.

Art. 22. Amplasarea în interiorul parcelei, amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare așa cum e ea stabilită pe **planșa Reglementări urbanistice**.

Se admit calcane spre vecini, proiectarea trebuind să fie corelată cu calcanele existente.

Se vor respecta limitele de implantare în adancime astfel:

- **zona de implantare supratrană a construcției propuse** în regim de înălțime de maxim S+P+2E+Er, cu front la strada Ciprian Porumbescu (de la nr.61) **va respecta în adancime limita clădirii vecine** de pe strada Ciprian Porumbescu nr.63;
- **zona de implantare supratrană a construcției propuse** în regim de înălțime de maxim S+P+2E+Er, cu front la strada Ciprian Porumbescu (de la nr.53) **va respecta în adancime, pe limita de proprietate, o distanță de max. 41,50 m;**
- **zona de implantare supratrană a construcției propuse** în regim de înălțime de maxim S+P+2E+Er, cu front la strada Rusu Șireanu(de la nr.36) **va respecta în adancime limita clădirii vecine** de pe strada Rusu Șireanu nr.38
- **zona de implantare supratrană a construcției propuse** în regim de maxim S+P+2E+Er, cu front la strada Rusu Șireanu(de la nr.26) **va respecta în adancime, pe limita de proprietate, o distanță de max. 17,50 m.**

Având în vedere tipologia de ocupare a parcelei specifică cvartalului, se pot amplasa clădiri pe limita laterală a parcelei, către vecini, respectând limita în adancime în cazul calcanelor existente, sau realizând proiectare corelată în cazul parcelelor vecine fără calcan.

Clădirile se vor amplasa astfel încât zona mediană a parcelelor să fie rezervată spațiilor verzi, păstrând specificul cvartalului(conform planșei de Reglementări urbanistice).

Pentru zona reglementată în PUZ, implantarea construcțiilor subterane se va putea face pe limita de proprietate.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două sau mai multe accese



Pr. nr. 357/POH/21

carosabile separate.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestuia.

Conform Avizului Comisiei de Circulație nr.DT2023-000047/02.02.2023 aferent prezentei documentații sunt avizate următoarele:

-pe strada **Ciprian Porumbescu** vor fi **2** accese pe parcelă, dintre care unul existent la nivelul parterului, avizat prin alte documentații (cel de la nr.61-59), iar celălalt propus la nivelul subsolului (cel de la nr.53).

-pe strada **Rusu Șireanu** vor fi **4** accese pe parcelă, dintre care unul la nivelul parterului avizat prin documentații anterioare și 3 accese propuse (unul la nivelul parterului și două în subteran).

Art. 23. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute;
- Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Execuția lucrărilor de sistematizare a lucrărilor carosabile se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde;
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă;
- Este permis ca mai multe parcele din cadrul PUZ să folosească accesele auto în comun;
- Având în vedere funcțiunea propusă, se vor prevedea, de regulă, accese carosabile separate pentru personal și fluxuri medicale;
- Drumurile interioare create vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/ 1998;
- Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu accesuri pentru colectarea deșeurilor rezultate din activitatea desfășurată.

Art. 24. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în construcții și până la amenajările de orice fel;
- Este permis ca mai multe parcele din cadrul PUZ să folosească accesele pietonale în comun;
- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri;
- În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică;
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor



Pr. nr. 357/POH/21

- cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- Pentru amenajările pietonale și aleile semicarosabile se recomandă utilizarea stratificărilor permeabile.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 25. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică;
- Derogările de la alineatul precedent se pot face în situația în care nu există echipare edilitară în proximitate, situație în care beneficiarul obligandu-se să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta nu are capacitatea necesară;
- Pentru echiparea construcțiilor propuse prin prezentul P.U.Z. se vor realiza bransamente la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă sau bransamente la extinderile de rețele tehnico-edilitare propuse;
- Lucrările de racordare și de bransare la rețelele tehnico-edilitare publice aflate pe terenuri domeniu public, se suportă în întregime de către investitori, conform Planului de Acțiune asumat;
- Intabularea clădirilor noi este condiționată de existența racordului la utilități.

Art. 26. Realizarea de rețele edilitare

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

Art. 27. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

Art. 28. Alimentare cu apă, canal

- Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de



Pr. nr. 357/POH/21

alimentare cu apă al municipiului Timișoara. Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii;

- Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare;
- În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extinderi, branșament apă-canal, corelat cu eventualele proiecte de extindere al rețelei de apă potabilă și canal, furnizat de către S.C. Aquatim S.A.
- **Obiectivele propuse nu vor dispune de aprovizionare cu apă din sursă proprie (foraj), deoarece terenurile studiate se află în zona de protecție sanitară a unui Cimitir uman (conform OMS 119/2014, cap. I, art. 11 (actualizat).)**

Art. 29. Alimentare cu energie termică

- Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

Art. 30. Rețea de gaze naturale

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

Art. 31. Alimentarea cu energie electrică

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

Art. 32. Telecomunicații

- Pentru unitățile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor unități.

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

Art. 33. Dezmembrări, unificări, operațiuni de parcelare

În cazul în care se doresc dezmembrări sau unificări ale terenurilor din diverse motive juridice sau constructive (ex. etapizare corpuri clădire, ipotecă bancară, servituți, etc.), acestea sunt permise cu respectarea uneia dintre următoarele condiții:

- pentru parcele mai mici de 1000mp este permisă dezmembrarea conform art. 30 din Regulamentul General de Urbanism, respectând prevederile de la alin (2), cu



Pr. nr. 357/POH/21

observația că numărul parcelelor nu este limitat;

- sunt permise unificări ale parcelelor existente;
- pentru parcele mai mari de 1000mp este permis ca frontul stradal să fie până la dublul adâncimii parcelei, dar nu mai mic de 18m, iar numărul parcelelor nu este limitat;
- în cazul în care se construiește etapizat, se permite dezmembrarea terenului aferent fiecărei construcții indiferent de formă sau suprafață, cu condiția ca acesta să fie definit pe planul de situație la faza autorizație de construcție. Dezmembrarea este permisă doar după ce lucrările de construire au fost începute conform legislației în vigoare.

În cazul eventualelor dezmembrări/unificări, indicii urbanistici se vor raporta suprafeței globale, adică la suprafața inițială a terenului reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Art. 34. Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime al clădirilor propuse va fi corelat cu planșa de Reglementări urbanistice
- Pentru zona adiacentă străzii Ciprian Porumbescu, regimul maxim de înălțime admis pentru zona mediană este de S+P+4E, cu înălțimea maximă a construcțiilor de 26m, respectiv S+P+2E+Er, cu înălțimea maximă de 18m către extremitățile terenului studiat;
- Pentru zona adiacentă străzii Rusu Șireanu, regimul maxim de înălțime admis pentru zona mediană este de S+P+4E, cu înălțimea maximă a construcțiilor de 26m, respectiv S+P+2E+Er, cu înălțimea maximă de 18m pentru extremitățile terenului studiat.
- Pentru zona de servicii medicale și funcțiuni complementare, în interiorul parcelelor, în zona mediană, regimul maxim de înălțime admis este de S+P, cu înălțimea maximă a construcțiilor de 6m, iar către vecini regimul maxim de înălțime admis este de S
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă reglementată.

Art. 35. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 din Regulamentul General de Urbanism privind aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice cuprinse în prezentul regulament.
- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.
- Sunt interzise construcțiile pastișe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice.



Pr. nr. 357/POH/21

- Este obligatorie evitarea aspectului industrial pentru clădirile administrative, birouri, grupuri sociale, etc.
- Se admite realizarea de console/balcoane/bow-window-uri, cu următoarele condiții:
 - În cazul în care acestea ocupă sub 1/2 din suprafața fațadei, alinierea clădirii se face la nivelul fațadei
 - În cazul în care acestea ocupă peste 1/2 din suprafața fațadei, alinierea clădirii se face la nivelul balcoanelor/bow-window-urilor;
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta vizibil pe fațade decât dacă sunt mascate și integrate corespunzător în plastica arhitecturală. Ele pot fi montate în zone sau nișe special destinate sau în interiorul balcoanelor/logiilor, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul străzii.

b) Fațade

- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și armonizat cu contextul .
- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.
- Este interzisă realizarea fațadelor oarbe, tip calcan, dispuse către străzile principale.
- Firmele comerciale sau necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Regulamentul de Urbanism al noului P.U.G., și cele cuprinse în Regulamentul de publicitate stradală în Municipiul Timisoara aprobat prin HCL 160/28.04.2009 cu modificările ulterioare.

c) Acoperișuri

- Acoperișul va fi de tip terasă

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Art. 36. Parcaje

- Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate;
- Asigurarea necesarului de locuri de parcare se va realiza prin parcări subterane



Pr. nr. 357/POH/21

sau supraetajate, cu posibilitatea de a asigura și locuri de parcare la nivelul solului;

- Proiectarea construcțiilor destinate parcajelor supraetajate și subterane se face cu respectarea legislației în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor. Se vor respecta:
 - NP 24-2022 – Normativ pentru proiectarea parcajelor
 - NP 25-97 – Normativ pentru proiectarea construcțiilor publice subterane;
 - NP 127-2009 – Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme;
 - P118 – Normativ pentru siguranța la foc a construcțiilor.
- Este interzisă executarea, în cadrul terenului, a construcțiilor destinate garajelor individuale;
- Se recomandă realizarea de spații (închise și acoperite) destinate depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă;
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normelor în vigoare;
- Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- În cazul clădirilor nerezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, altele decât cele deținute și ocupate de întreprinderi mici și mijlocii, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice (Legea 372/2005, art. 15);
- În toate parcarile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător.
- Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea.
- Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri.
- În construcții destinate îngrijirii sănătății, comerțului, recreării și divertismentului se recomandă prevederea unui număr mai mare de locuri de parcare destinate persoanelor cu handicap. (NORMATIV din 12 februarie 2013 privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000)
- Spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor: în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.



Art. 37. Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor;
- Se vor asigura un procent de min. 25% de spații verzi și plantate din suprafața totală a terenului-conform HCL nr.289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi ale Municipiului Timișoara 2010-2020";
- Se va asigura o zonă de spații verzi compacte;
- Este recomandată amenajarea și plantarea cu arbori a suprafețelor libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale;
- Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor cu condiția ca acestea să fie realizate subteran sau minimal suprateran ;
- Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora (OUG 195/2005, art. 71, alin. 1);
- Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alineatului precedent sunt lovite de nulitate absolută (OUG 195/2005, art. 71, alin. 2).
- Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.(confom cu art.18, alin(7), legea 24/2007 actualizată)

Art. 38. Împrejmuiri

- Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejmuirile pe toate laturile terenului sunt opționale;
- În cazul în care se dorește realizarea unor împrejmuiri, înălțimea admisă față de drumurile publice este de maximum 1,80m de la nivelul trotuarului (terenului), iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00m. Împrejmuirile se vor realiza din materiale transparente;
- Soclul este opțional, înălțimea maximă a acestuia va fi de 60cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă;
- Nu se admite utilizarea materialelor opace de tipul panourilor din beton.
- În cazuri bine justificate și numai din considerente fonice, se acceptă garduri pline.



sc rd sign srl Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 0722624862, e-mail: rdsignstudio@gmail.com
Pr. nr. 357/POH/21

Cap. 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Art. 39. Bilanț teritorial / Indici urbanistici:

BILANȚ TERITORIAL				
Suprafața terenului	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Teren	10 440 mp	100 %	-	-
Teren neconstruit	5,508.7 mp	52,76 %	-	-
Locuințe P,P+1E, P+2E	1 184 mp	11,34 %	-	-
Servicii medicale și funcțiuni complementare	3 345 mp	32,04 %	max.7 308 mp	max.70%
Circulații auto și pietonale în interiorul parcelei	-	-	min.522 mp	min.5%
Spații verzi (inclusiv terase verzi peste subsol)	402,3 mp	3,86%	min.2 610 mp	min.25%
TOTAL	10 440 mp	100 %	10 440 mp	100 %

INDICI URBANISTICI propuși:

	EXISTENT			PROPUȘ				
	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime max.	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime max.	H _{cornișă}	H _{maxim}
Servicii medicale și funcțiuni complementare	max.80% conf. PUZ aprobat prin HCL 96/1999 subzona 7/4	3,2 conf. PUZ aprobat prin HCL 96/1999 subzona 7/4	S+P P+2E+M S+P+3E+Er	max.70%	3,20	S+P	+ 6 m	+ 6 m
	max.60% conf. PUZ aprobat prin HCL 38/2012	2,80 conf. PUZ aprobat prin HCL 38/2012				S+P+2E+Er	+ 14 m	+ 18 m
						S+P+4E	+ 22 m	+ 26 m
Spații verzi(inclusiv terase verzi peste subsol)	3,86%*			min.25% din suprafața terenului ce intră în PUZ				
Circulații auto și pietonale în interiorul parcelei	-			min.5% din suprafața terenului ce intră în PUZ				

NOTĂ:

- subsolul poate coincide cu limitele de proprietate ale parcelelor
- etajul retras nu va depăși 60% din suprafața nivelurilor inferioare
- se vor asigura zone de spații verzi compacte

* Spațiile verzi existente reglementate au fost calculate considerând 30% din suprafața terenurilor aferente PUZ aprobat prin HCL 38/2012. Această suprafață de spații verzi reglementate raportată la întreaga suprafață a terenului ce intră în prezentul PUZ reprezintă 3,86% din teren.

Art. 40. Obiective și modalități de operare

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

- Amenajarea și reglementarea urbanistică a zonei studiate;
- Zonificarea funcțională, având în vedere obiectivele propuse și folosirea optimă a terenului;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Reorganizarea și dezvoltarea căilor rutiere și acceselor care va asigura accesul la obiectivele propuse;
- Echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul existent și conservarea și protecția mediului.



Art. 41. Zone și subzone funcționale

Zona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zonă de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi, etc.) (anexa la Legea 350/2001).

Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

Teritoriul studiat este compus din următoarele funcțiuni:

- Servicii medicale și funcțiuni complementare;
- Circulații auto și pietonale în interiorul parcelei;
- Spații verzi(inclusiv terase verzi peste subsol).

Cap. 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IS – Zonă servicii medicale și funcțiuni complementare

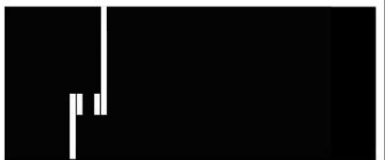
Art. 42. Utilizări permise:

Pe terenul studiat e permisă realizarea clădirilor cu următoarelor funcțiuni:

- funcțiuni de sănătate: spital general, unități sanitare cu paturi, clinică de specialitate, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc) ;
- funcțiuni de sănătate cu caracter ambulatoriu;
- servicii de sănătate publică și echipamente publice
- alimentație publică
- farmacii sau drogherii
- comerț
- servicii conexe funcțiilor de sănătate
- spații verzi amenajate în cadrul parcelei – mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, locuri de joacă pentru copii;
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comună necesare zonei și funcțiilor propuse în zonă;
- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri la sol, parcuri la subsol, parcuri supraetajate;
- împrejurimi;
- platforme colectare deșeuri menajere.

Art. 43. Utilizări permise cu condiții:

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa supradetras în zonă cu condiția să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;



Pr. nr. 357/POH/21

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa în subteran sau în afara spațiului public cu condiția să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- Instalațiile exterioare de climatizare, încălzire, pompe de căldură, etc se pot amplasa pe terenul studiat cu condiția ca în timpul funcționării acestea să nu producă un nivel de zgomot peste limitele admise de lege la nivelul ferestrelor vecine;
- Garaje publice sau private subterane și supraterane se pot amplasa în clădiri dedicate, cu condiția să nu ocupe frontul spre spațiul public.

Art. 44. Interdicții temporare de construire:

- Zonele afectate de rețele edilitare (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire.

Art. 45. Utilizări interzise:

Pe terenul studiat e interzisă realizarea clădirilor cu următoarele funcțiuni:

- construcții de locuințe;
- construcții pentru activități de producție, activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare;
- depozite de deseuri periculoase sau instalații pentru eliminarea deșeurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică;
- activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incompatibile prin traficul generat;
- activități de depozitare en gros, comerț en gros, antrepozite, depozitare de materiale re folosibile;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto, spălătorii auto;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor);
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- amplasarea funcțiunii de depozitare de deșeuri solide sau stații de epurare a apelor uzate;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente;
- construcții și amenajări care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei;
- orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;



Pr. nr. 357/POH/21

- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor clădiri, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

C- Zonă pentru căi de comunicație rutieră

Art. 46. Utilizări permise:

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, piste pentru bicicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapete de protecție, plantații de protecție);
- mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la parcele din domeniul public;
- accese auto pentru parcări subterane, supraetajate și supratere;
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comună necesare zonei, subterane sau supratere;

Art. 47. Utilizări interzise:

- orice utilizări, altele decât cele admise la articolul anterior.

Cap. 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Art. 48. Unități teritoriale de referință

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

Teritoriul zonei studiate este cuprins într-o singură Unitate Teritorială de Referință. În cadrul PUG în vigoare la data obținerii AO, teritoriul face parte din UTR 47 și este destinat unităților rezidențiale-clădiri P, P+1E, P+2E, cu inserții de locuințe colective P+4E(P+8E) și zone pentru instituții publice și servicii de interes general. În cadrul noului PUG, în prezent zona se înscrie în M3-zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, respectiv Lip-zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic situate în intravilanul municipiului.



sc rd sign srl Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 0722624862, e-mail: rdsignstudio@gmail.com

Pr. nr. 357/POH/21

Cap. 6 CONCLUZII

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

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

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

Întocmit,
arh. Anda Dobîndă

Specialist RUR,
arh. Răzvan Negrișanu