



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIŞOARA, PIAŢA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism (RLU)

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia în forma scrisă reglementările acestuia.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent planului 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.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescripții generale la nivelul zonei studiate
- Prescripții specifice la nivelul zonelor funcționale

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 studiată și numai cu acordul beneficiarului și al proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului și al proiectantului general.

1.2. Baza legală

- Planul de amenajare al teritoriului național
- Planul de amenajare al teritoriului județean Timiș
- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara proiect IPROTIM nr. 34.233/010/B
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018
- HCL. 61/28.02.2012 privind "Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)"
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde ansamblul de norme obligatorii specifice pentru autorizarea construcțiilor de servicii pentru zona inclusa in studiu.

2. Zonificare funcțională

Zonele funcționale au fost stabilite in planșa de reglementari urbanistice (planșa U104).

Pentru parcelele studiate se propune funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare, împărțită în două subzone denumite UTR1 (două parcele spre artera majoră și Piața Avram Iancu) și UTR2 (strada Horia și o parcelă pe strada Macilor), fiecare dintre aceste două subzone având reglementari diferite.

Pentru integrarea in zona a construcțiilor se va tine seama de normele de igiena aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 / 1997.

- 2.1. UTR1 - Subzona M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.
- 2.2. UTR2 - Lip // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

3. UTR1 - SUBZONA M3 // ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ ARTERELOR PRINCIPALE DE TRAFIC.

3.1. Caracterul zonei

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentrală dezvoltată în lungul unor artere de importanță majoră. Zona se remarcă printr-o structură funcțională eterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile mono funcționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități.

3.2. Servituți de utilitate publică:

Conform prevederilor din planșă Reglementari Urbanistice. Acestea se vor aplica pentru trama stradala.

3.3. Reglementari pentru spațiul public:



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare bicicliști, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU/INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare, piste pentru bicicliști etc.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

3.4. Utilizare funcțională

3.4.1. Utilizări admise:

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Amplasarea elementelor de reclamă comercială aparținând spațiilor prezente în clădiri vor fi realizate tehnic și estetic în așa fel încât să nu afecteze aspectul general al ansamblului construit.

3.4.2. Utilizări admise cu condiții:

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnic edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Garaje publice sau private subterane și/sau supraterane în clădiri dedicate, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- să nu ocupe în totalitate frontul spre spațiul public
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

3.4.3. Utilizări interzise:

Activități / servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate exclusiv prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri mono funcționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.5. Condiții de amplasare:

3.5.1. Caracteristicile parcelelor:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIŞOARA, PIAŢA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 600mp
- să aibă formă regulată

Se admit operaţiuni de comasare a parcelelor, cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiţii:

- să aibă front la stradă
- să aibă formă regulată

3.5.2. Amplasare fata de aliniament:

Aliniamentul existent se va conserva.

3.5.3. Amplasare fata de limitele laterale si posterioare:

Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regulă, în sistem cuplat. Nu vor fi luate în considerare calcanle construcţiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură) de pe parcelele vecine.

Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi de cel puţin 10m.

Este permisă amplasarea clădirilor cu calcan pe limitele laterale ale parcelelor, păstrând caracterul actual al zonei.

Subsolul sau subsolurile, dacă sunt executate în aşa fel încât să permită păstrarea liberă a terenului de la nivelul solului amenajat, eventual amenajat ca şi spaţiu verde pentru a respecta suprafaţa minimă de spaţiu verde prevăzută prin acest regulament, pot ocupa întreaga suprafaţă a terenului.

3.5.4. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeaşi parcela

În cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar nu mai puţin de 6m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate).

3.5.5. Circulaţii şi accese

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lăţimea de maximum 6m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

3.6. Staţionarea autovehiculelor / necesarul de parcaje



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform RGU. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective dispuse pe unul sau mai multe niveluri subterane și/sau supraterane, în condițiile prezentului regulament. Se permite organizarea acestora în sisteme tehnice automatizate, suprapuse.

Disponerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente alinamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40m).

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

3.7. Înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative:

- regim de înălțime maxim S+P+6E
- înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 23m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 29m.
- se admit nivele parțiale (supante, mezanine, etaj retras) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
- subsolul poate conține unul sau mai multe niveluri, fără limitarea regimului de înălțime rezultat.

3.8. Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bovindou-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă ori cu pante mai mici de 10%) sau cu șarpantă.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, fibrociment în format rombic sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, ceramice sau lemn, metal, mozaicuri turnate in sit, similipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă materiale lemnoase sau metalice.



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

3.9. Condiții de echipare edilitara si evacuarea deșeurilor:

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

3.10. Spatii libere si spatii plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În situația în care este prevăzut un subsol general, se vor adopta soluții tehnice astfel încât deasupra acestor, la nivelul solului să se poată crea zone verzi în accepțiunea acestui regulament. Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

3.11. Împrejurimi:

Împrejuririle spre spațiul public vor 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 împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

3.12. Indici de ocupare si utilizare a terenului

3.12.1. Procentul maxim de ocupare a terenului:

Procentul maxim de ocupare propus (POT) este de 60%.

3.12.2. Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim 3,0.



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIŞOARA, PIAŢA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

4. LIP //ZONĂ DE LOCUIŢE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLŢIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC.

4.1. Caracterul zonei

Zonă rezidenţială de densitate mică, cu parcelar regulat sau variat. Parcelele au front stradal de 8-18 m, adâncimea de 30-75 m şi o suprafaţă totală de 250-1200 mp. Regimul de construire este izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradiţional, retrase sau nu de la aliniament.

4.2. Servituţii de utilitate publica:

Conform prevederilor din planşa Reglementări Urbanistice – Unităţi teritoriale de referinţă. Acestea se vor aplica pentru trama stradală.

4.3. Reglementari pentru spaţiul public:

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale, ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei. Acestea vor fi avizate de CTATU/INSTITUŢIA ARHITECTULUI ŞEF. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h şi introducerea de elemente de reducere a vitezei (pavaje, geometrie)

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spaţiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii şi spaţii de odihnă. Acestea vor fi avizate de CATU.

Iluminatul public şi mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranţă pietonală şi rutieră prin variaţii de intensitate şi temperatură a luminii artificiale.

4.4. Utilizare funcţională

4.4.1. Utilizări admise:

Locuinţe individuale şi anexele acestora, de tip izolat cu o unitate locative pe parcelă.

Locuinţe semi colective (familiale), cu maximum două unităţi locative – apartamente suprapuse sau locuinţe cuplate.

Locuinţe colective cu regim mic de înălţime, maxim S+P+2E+Er (cu excepţia străzii Horia, unde acesta va fi maxim S+P+2E).



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

4.4.2. Utilizări admise cu condiții:

Servicii cu acces public (de proximitate).

Servicii profesionale sau manufacturiere.

Instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private.

Condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

Garaje publice sau private subterane și/sau supraterane în clădiri dedicate, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- să nu ocupe în totalitate frontul spre spațiul public
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Amplasarea elementelor de reclamă comercială aparținând spațiilor prezente în clădiri vor fi realizate tehnic și estetic în așa fel încât să nu afecteze aspectul general al ansamblului construit.

Elemente aferente infrastructurii tehnic edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

4.4.3. Utilizări interzise:

Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4.5. Condiții de amplasare

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

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.

4.5.1. Caracteristicile parcelor:

Parcelele construibile vor întruni următoarele condiții:

- front stradal mai mare sau egal cu 8m
- adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul stradal



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- parcela să aibă formă regulată și o suprafață minimă de 500mp și maxim 1200mp

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

4.5.2. Amplasare fata de aliniament:

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 2/3 din adâncimea parcelei dar cu o distanță de cel puțin 10m de la fundul 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 25mp.

4.5.3. Amplasare fata de limitele laterale si posterioare:

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent sau maxim 25m. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent. În cazul în care clădirile se retrag față de limita laterală, această retragere se face cu o distanță minimă de 3m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu cel puțin 10m.

4.5.4. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6m.

4.6. Staționarea autovehiculelor / Necesarul de parcaje:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform RGU. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective dispuse pe unul sau mai multe niveluri subterane și/sau supraterane, în condițiile prezentului regulament. Se permite organizarea acestora în sisteme tehnice automatizate, suprapuse.

Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.

4.7. Înălțimea maxima admisa:

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative:



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- | | | |
|--------------------------------|-----------|-----------------------|
| – regim de înălțime maxim | S+P+2E+Er | S+P+2E (strada Horia) |
| – înălțime maximă la cornișă | 12 m | 9 m |
| – înălțime maximă a clădirilor | 19 m | 16 m |
- se admit nivele parțiale (supante, mezanine, etaj retras) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
 - nivelul retras va avea o retragere fata de planul fațadei de minimum 1,80m, caz în care înălțimea la cornișă/atic se consideră la nivelul inferior etajului retras.
 - subsolul poate conține unul sau mai multe niveluri, fără limitarea regimului de înălțime rezultat.

4.8. Aspectul exterior al clădirilor:

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, fibrociment în format rombic sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, ceramice sau lemn, metal, mozaicuri turnate in sit, simlipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă materiale lemnoase sau metalice.

4.9. Condiții de echipare edilitara si evacuarea deșeurilor:

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

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

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

4.10. Spatii libere si spatii plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În situația în care este prevăzut un subsol general, se vor adopta soluții tehnice astfel încât deasupra acestor, la nivelul solului sa se poată crea zone verzi în accepțiunea acestui regulament.

Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2017

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

4.11. Împrejmuiri:

Împrejmuirile spre spațiul public vor 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 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

4.12. Indici de ocupare și utilizare a terenului

4.12.1. Procentul maxim de ocupare a terenului:

Procentul maxim de ocupare propus (POT) este de 40%

4.12.2. Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim 2,0

Întocmit

arh. Constantin CIOCAN