

PLAN URBANISTIC ZONAL

- MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 453 din 21.11.2017 -

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Amplasament:	Timișoara, strada Ioan Zaicu, nr. 5 CF nr.449633 (provenit din C.F. nr.446804 și C.F. nr.446805), CF nr.444226 Timișoara
Beneficiar	S.C. ALENIA ARENA S.R.L.
Faza:	P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)
Data:	OCTOMBRIE 2020

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Cap. I. DISPOZIȚII GENERALE

I.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 documentației.

Zonificarea funcțională a zonei 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 a 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 **“P.U.Z. - Modificare Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr.453 din 21.11.2017”**, Timișoara, strada Ion Zaicu, nr.5, CF nr.449633 (provenit din C.F. nr.446804 și C.F. nr.446805), C.F. nr. 444226, Timișoara.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 197/2016, pentru modificarea Legii 50/1991.

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.

I.2. Baza legală a elaborării

I.2.1. 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 197/2016 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Hotărârea de Guvern privind Regulamentul General de Urbanism nr. 525/1996;
- Legea privind amenajarea teritoriului nr. 350/2001 (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

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

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

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

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

I. 3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.453 din 21.11.2017", parcelele cu C.F. nr. 449633 (provenit din C.F. nr.446804 și C.F. nr.446805), C.F. nr. 444226 intravilan Timișoara, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Timiș pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

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 din

teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, în suprafață totală de 32.463mp, identificată prin C.F. nr. 449633 (provenit din C.F. nr.446804 și C.F. nr.446805), C.F. nr.444226 Timișoara.

Recomandăm Consiliului Local Timișoara preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

Prezenta documentație prevede modificarea parțială a Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL. nr. 453 din 21.11.2017, cu referire la coeficientul de utilizare al terenului și reglementarea urbanistică al terenului identificat prin C.F. nr. 444226, Timișoara. Condițiile de amplasament și accesibilitate pe teren rămân în aceeași formă stabilită prin PUZ-ul anterior. Desasemenea o mare parte din Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului aprobat prin HCL nr.453 din 21.11.2017 rămâne neschimbat. În continuare articolele menținute, nemodificate din regulamentul inițial (aprobat prin HCL. nr. 453 din 21.11.2017) vor fi scrise cu caractere *înclinate*.

Cap. II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

II.1. Zone și subzone funcționale

Generalități

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 (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.) (anexa la L350/2001).

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.

Zone și subzone funcționale

Teritoriului zonei studiate este compus din următoarele zone funcționale:

- a) Misl – Zona mixtă pentru servicii și locuire colectivă;*
- b) CC – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente, compusă din:
 - CCre – subzona de căi de comunicație rutieră existente sau modernizate din zonă;*
 - CCrp – subzona de căi de comunicație rutieră propuse, reprezentând rețeaua de străzi noi, propuse;**

Prezentul regulament aduce modificări în zona funcțională Misl – Zona mixtă pentru servicii și locuire colectivă. Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente (CC) nu reprezintă obiectul prezentei documentații, se pastrează prevederile conform Regulamentul Local de Urbanism aferent Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr.453 din 21.11.2017.

II.2. Unități teritoriale de referință

Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului intravilan, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr.2 la L350/2001).

Teritoriul zonei studiate este cuprins într-o singură Unitate Teritorială de Referință. În cadrul PUG în lucru aceasta se înscrie în UTR RiM: Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zonă mixtă.

Cap. III. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

M – ZONA MIXTĂ

III.1. Obiective și modalități de operare

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

- Amenajarea urbanistică a zonei studiate;
- Zonificarea funcțională, având în vedere obiectivele propuse și folosirea optimă a terenului;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Echiparea tehnico-edilitară a zonei;

III.2. Generalități

Caracterul zonei

Zona are un caracter mixt urban, în care se regăsesc în proporții diferite de funcțiuni, locuire colectivă în clădiri rezidențiale înalte, inclusiv cazare turistică, cca. birouri și funcțiuni administrative și instituții și servicii publice.

Zona este gândită ca o dală urbană, ridicată de la nivelul solului, destinată pietonilor. Sub dala sunt acomodate în 1 sau 2 subsoluri parcajele aferente, respectiv funcțiunile tehnice.

Tipuri de subzone funcționale

Zona mixtă este împărțită în doua subzone funcționale, în conformitate cu planșa - Reglementări urbanistice.

Zonificare:

- *Mislp1 – subzona mixtă de instituții, servicii și locuire colectivă, propusă la S;*
- *Mislp2 – subzona mixtă de instituții, servicii și locuire colectivă, propusă la N;*

III.3. Utilizare funcțională

III.3.1. Utilizări permise:

Zona funcțiuni MIXTE: servicii (administrative și financiar-bancare, educație, comerciale și publice, parcaje supraetajate), turism, locuire colectivă și funcțiuni completare.

- locuire colectivă;
- funcțiuni administrative – birouri, sedii de companii, etc;
- financiar-bancare;
- comerciale (terțiare) cu caracter intraurban;
- culturale;
- alimentație publică (cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 15 locuri);
- instituții de învățământ (creșe, grădinițe, școli publice sau private);
- sănătate;
- sportive și de agrement;
- turism;
- parcuri supraetajate.

Zona destinată spațiilor verzi, circulației pietonale, auto și parcaje, instalații edilitare

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.).
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).
- circulației pietonale
- accese auto pentru parcuri subterane, supraetajate și supraterane
- parcaje

III.3.2. Utilizări permise cu condiții:

- *La parterul clădirilor de locuit (art. 6, OMS 119/2014):*
 - *se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, care nu vor crea disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;*
 - *se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii,*

Pr. nr. 269/MPA/19

uscătorii;

- se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor (garaje), doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari;
- activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.
- schimbarea destinației unui spațiu de locuit se va face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare.

- Unitățile comerciale și de prestări servicii, parcaje supraetajate, care pot crea riscuri pentru sănătate și disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc, se vor amplasa în clădiri separate, la distanță de minim 15m de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile mai sus menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare (alin.1, art. 5, OMS 119/2014).

- Conform OMS 119/2014, zonele necesare odihnei și recreerii se vor amplasa în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale.
- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii se vor asigura (art.8, OMS 119/2014):
 - instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
 - colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a caror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
 - spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
 - banci și spații amenajate pentru picnic.
- Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.
- Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare (art.10, OMS 119/2014).
- Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin

studii de impact (art. 14, OMS 119/2014).

- *Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.*

III.3.3. Utilizări interzise temporar:

- *Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a infrastructurii feroviare, a infrastructurii de rețele electrice existente și a infrastructurii de rețele de irigații, până la obținerea avizului proprietarilor acestora și îndeplinirea condițiilor tehnice înscrise în acestea.*

III.3.4. Utilizări interzise permanent:

Sunt interzise următoarele:

- desfășurarea activităților cu profil industrial sau a altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- 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;
- activități de depozitare, antrepozite, comerț en-gros;
- comerț en-detail cu suprafața utilă mai mare de 3000 mp, în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), cu excepția clădirilor tip mall, etc;
- stații de întreținere auto sau spalatorii auto;
- locuire de tip individual;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- *Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (alin.2, art.5, OMS 119/2014).*

Cap. IV. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

IV.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

IV.1.1. Resursele subsolului

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

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

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

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

IV.1.2. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (alin.1, art.15, L107/1996).

Pentru protecția resurselor de apă, se interzic (art.16, L107/1996):

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

Lucrările de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate

specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (alin.3, art.20, L107/1996).

IV.1.3. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

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

IV.1.4. 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 Locuinței.

IV.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

IV.2.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel de va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, 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.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;*
- *H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996;*

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

IV.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Construcțiile se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.).

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

Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

IV.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

Categoriile de construcții care se supun avizării privind securitatea la incendiu este cuprinsă în HG 1739/2006 și ca anexă la prezentul regulament.

IV.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/12/09/1997.

IV.2.5. Expunere la riscuri armate

Autoritățile administrației publice, instituțiile publice, operatorii economici și proprietarii de imobile au obligația să prevadă în planurile de investiții și să realizeze adăposturi de protecție civilă (alin.2, art.45, L481/2004).

Categoriile de construcții la care este obligatorie realizarea de adăposturi publice de protecție civilă, precum și adăposturile care se amenajează ca puncte de comanda este cuprinsă în HG 560/2005, modificată de HG 37/2007.

IV.2.6. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie.

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;

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

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

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

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, 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 spalare 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 permanență stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare ;

- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

IV.2.7. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării 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. 3.3. a prezentului Regulament.

Amplasarea cladirilor destinate locuințelor se vor face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura (alin. 1, art.2, OMS 119/2014):

- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluării mediului;*
- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;*
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;*
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;*

IV.2.8. Procentul de ocupare a terenului

În sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului, care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (anexa nr.2 la L350/2001).

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona mixtă este de 50 %.

Procentul maxim de ocupare a terenului, cu amenajari specifice, pentru zonele verzi este de 10% din suprafața de teren alocat spațiului verde și se referă la amenajări și mobilier specific amenajărilor peisagere (loc de joacă pentru copii, bănci, spații amenajate picnicului, loc pentru colectarea selectivă a deșeurilor, jardiniere, alei și pavaje,etc.).

IV.2.9. Coeficientul de utilizare a terenului

În sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (anexa nr.2 la L350/2001).

Coeficientul de utilizare a terenului maxim este de 3,5

IV.2.10. Lucrări de utilitate publică

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

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

Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire (art. 1, L33/1994).

Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau de interes local (art.5, L33/1994).

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și

prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale -cutremure, inundatii; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională (art.6, L33/1994).

Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (art.2, L255/2010):

- lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice;

- lucrările din domeniul gospodăririi apelor, instalațiile de determinare automată a calității apei, stațiile de pompare;

- lucrările de interes național de dezvoltare a producerii, transportului și distribuției de energie electrică și gaze naturale;

4.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

IV.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, fiind prioritare condițiile tehnologice specifice ale activităților.

Clădirilor destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (alin.1, art.3, OMS 119/2014).

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme nerespectarea prevederii aliniatului precedent (alin.2, art. 3, OMS 119/2014).

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Se recomandă evitarea amplasării dormitoarelor spre nord.

IV.3.2. Amplasarea față de drumuri publice

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

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiglei

sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

IV.3.3. Amplasarea față de căi ferate din administrarea CNCF"CFR" SA

Amplasarea construcțiilor va respecta condițiile conform aviz CFR nr. 1C/9/4/960/29.04.2020.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- a) construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;*
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;*
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;*
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.*

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situate în zona studiată, până la introducerea în subteran sau altă soluție viitoare de reglementare a acesteia, se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și al Ministerului Transporturilor.

În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m măsurată de la limita celei mai exterioare linii de cale ferată, situată de o parte și de alta a căii ferate.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se va autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și al Ministerului Transporturilor, și anume subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;*
- b) efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;*
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.*

Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A., pentru lucrările de interes public, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și al Ministerului Transporturilor.

IV.3.3. Amplasarea față de aliniament

Alinierea clădirilor este obligatorie.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând limitele de implantare propuse în Planșa de Reglementări Urbanistice.

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

Retragerile față de limitele de proprietate:

- variabil între **10m – 22.29m** pe latura de sud, pe strada Ioan Zaicu, menținut din PUZ aprobat prin HCL. nr. 453 din 21.11.2017, respectând aliniamentul preluat de la PUZ Park Plaza;
- minim **5m** la strada nouă de 18m în partea de vest a terenului;
- minim **10m** în partea de est al terenului studiat - retragere menținută de la PUZ aprobat prin HCL. nr. 453 din 21.11.2017;
- minim **10m** față la strada nouă în partea de nord a terenului studiat, cu altimetrii de până la 30m și regim de înălțime de 2S+P+8E. Pentru altimetrii superioare cu H (în metri, și nu mai mult de 45m înălțime totală), retragerea clădirilor față de aliniament se va calcula după formula: $10m + H/2$ - retragere menținută de la PUZ aprobat prin HCL. nr. 453 din 21.11.2017.

Este permisă depășirea limitelor de implantare cu balcoane cu condiția respectării prevederilor codului civil.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

IV.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

b) pentru locuințe colective se vor respecta prevederile OMS 119/2014.

În cazul unor parcelări vor respecta retragerile obligatorii prevăzute în plansa de reglementări urbanistice și prevederile OMS 119/2014 pentru construcțiile de locuințe colective

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

IV.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

IV.4.1. Accese carosabile

- *Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă. Sunt prevăzute în proiect accese auto subterane care să deservească atât locuitorii cât și vizitatorii zonei.*

- *În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de mai sus, cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență teritorial.*
- 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;
- *Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru acestea, cât și pentru accesul autospecialelor sanitare, sau a mașinilor de gunoi și transport marfă sunt prevăzute accese și la nivelul solului, pe alei semicarosabile de minim 4 m.*
- *Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.*

IV.4.2. 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;
- 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.
- *În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, 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 servitutea de trecere publică, potrivit legii.*
- *Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.*
- *Pentru amenajările pietonale și aleile semicarosabile se recomandă utilizarea stratificărilor permeabile.*

IV.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

IV.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.*
- *Pentru toate categoriile de construcții se poate deroga de la prevederile primului aliniament cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor*

publice existente, fie să construiască noi rețele.

- *Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după realizarea rețelelor tehnico-edilitare sau în paralel cu acestea.*

IV.5.2. 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, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local Timișoara.
- Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Se recomandă ca toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.
- *Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.*
- *Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.*
- *Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere /modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.*
- *Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local și național, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.*

IV.5.3. Alimentare cu apă, canal

- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului. Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețeaua de alimentare, respectiv la canalizarea publică existentă;
- 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 proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canal, furnizat de către S.C. Aquatim S.A.

IV.5.4. Alimentare cu energie termică

- Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz sau prin racord la societatea locală de termoficare, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.
- **IV.5.6. Rețea de gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețelele existente în zonă conform cu proiectele de specialitate.

- **IV.5.7. Alimentarea cu energie electrică**

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

- **IV.5.8. 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.

IV.6. Reguli cu privire la, dezmembrări, unificări, forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

IV.6.1. Dezmembrări, unificări, operațiuni de parcelare

Având în vedere amploarea investiției propuse, în cazul în care se doresc dezmembrări sau unificări ale terenurilor identificate prin C.F. nr. 449633, 444226 Timișoara din diverse motive juridice sau constructive (ex: etapizare corpuri clădire, ipotecă bancară, servituți etc.), acestea sunt permise cu respectarea uneia dintre următoarele condiții:

1. - pentru parcele mai mici de 2.500mp este permisă parcelarea conform art. 30 din Regulamentul General de Urbanism respectând prevederile de la alin(2), cu observația ca numărul parcelelor nu este limitat.
2. - pentru parcele mai mari de 2.500mp este permis ca frontul staradal să fie până la dublu față de adâncimea parcelei, dar nu mai mic de 30m, iar numărul parcelelor nu este limitat.
3. - dezmembrare în urma ieșirii din indiviziune. În cazul în care se construiește etapizat, se permite dezmembrarea terenului aferent fiecărei construcții indiferent de forma sau suprafața 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 toate cazurile este obligatorie condiția respectării principiilor de urbanizare stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, în special cu condiția respectării planșei de reglementări urbanstice și a regulilor de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelei, așa cum au fost ele stabilite la art IV.3.4.

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

IV.6.2. Înălțimea construcțiilor

- *Regimul maxim de înălțime admis este de 2S+P+15E. Regimul maxim de înălțime va fi corelat cu planșa de Reglementări urbanistice. Zonificare, în sensul că în zona de nord, regimul maxim de înălțime admis este de 2S+P+8E-12E, iar în zona de sud regimul maxim de înălțime este 2S+P+15E.*
- Înălțimea totală a construcțiilor nu va depăși 60 m. Pentru zona de nord, delimitată în planșa de Reglementări Urbanistice, înălțimea totală a construcțiilor nu va depăși 45 m, iar pe zona de sud, înălțimea construcțiilor nu va depăși 60 m.
- *Se admit nivele parțiale (supante mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.*

IV .6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 din R.G.U. privind aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice cuprinse în prezentul regulament.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- sunt interzise construcțiile pastişe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice;
- Este obligatorie evitarea aspectului industrial pentru clădirile administrative, birouri, grupuri sociale etc.
- Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- *Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri, etc, începând de la înălțimea de 4 m de la cota trotuarului, cu condiția ca aceasta să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maxim 1/3 din lungimea frontului clădirii.*
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta vizibil pe fațade decât dacă sunt mascate și integrate corespunzător în platica arhitecturală. Ele pot fi

montate în zone, nișe sau special destinate sau în interiorul balcoanelor/logiilor.

b) Fațade

- raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- 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.
- *firmele comerciale sau necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Regulamentul de Urbanism al noului PUG.*

c) Acoperișuri

- acoperișul va fi de tip terasă

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

IV.7.1. 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 sau supraetajate cu posibilitatea de a asigura și locuri de parcare la nivelul solului.
- Proiectarea construcțiilor destinat parcajelor supraetajate și subterane se face cu respectarea legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor. Se va respecta:
 - NP 24 -97 - Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
 - NP 25 -97 - Normativ pentru proiectarea construcțiilor publice subterane;
 - NP 127-2009 - Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme;
 - Normativ P118 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- Este interzisă executarea, în cadrul terenului, a construcțiilor destinate garajelor individuale;
- *Se va realiza spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitatea minima de 1 bicicletă pentru fiecare apartament.*
- *Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normelor in vigoare*

- *Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.*
- *Se recomandă realizarea pe cât posibil a parcajelor supraterane cu dale înierbate.*

IV.7.2. Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.
- Este obligatorie amenajarea și plantarea unei suprafețe echivalentă cu minim 21,81% din suprafața urbanizată a parcelei, zonă destinată spațiului verde, aferentă zonei, cuprinzând și un loc de joacă pentru copii;
- Spațiul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- 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 (alin.1, art.71, OUG195/2005).
- Actele administrative emise cu nerespectarea prevederilor aliniatului precedent sunt lovite de nulitate absolută (alin.2, art.71, OUG195/2005).

IV.7.3. Împrejmuiri

- Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejmuirile pe toate laturile terenului sunt opționale;
- Premisa de proiectare este că întreaga zonă va avea acces public nelimitat astfel încât nu sunt prevăzute împrejmuiri de proprietate.

IV.7.4. Bilanț teritorial / Indici urbanistici:

Bilanț teritorial :	Situație conf. PUZ aprobat prin HCL 453/2017 (mp)	Situație propusă (mp)	%
Teren studiat	38.916	32.463	100 %
Căi de comunicații și transport	6.016 din care - 1.291mp lărgire la 4 benzi strada I.Zaicu (parcela 2) - 4.725mp în domeniu public (profile stradale de 20m și 12m)	-	-
Zonă cu funcțiuni mixte servicii (administrative și financiar-bancare, educație, comerciale și publice, parcare supraetajată), turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare	25.116	16.231,5	max 50 %
Zonă spații verzi și zone de recreere	7.784 din care - 7.081mp zone verzi obligatorii (în parcela 1 cu zona mixtă) - 703mp zone verzi de protecție (parcela 3)	7.081	min 21,81 %
Zonă parcuri/ Circulații auto și pietonale - incintă	-	9.150,5	28,19 %

	Situație conf. PUZ aprobat prin HCL 453/2017	Situație propusă
REGIM DE ÎNĂLȚIME	maxim 2S+P+8E-12E (la nord) maxim 2S+P+15E (la sud)	maxim 2S+P+8E-12E (la nord) maxim 2S+P+15E (la sud)
P.O.T. (procent de ocupare a terenului)	maxim 50%	maxim 50%
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	maxim 3	maxim 3.5
H maxim	- la nord: de la 30m până la 40m corelat cu retragere față de aliniament - la sud: maxim 50m	- la nord: de la 30m până la 45m corelat cu retragere față de aliniament - la sud: maxim 60m

Notă:

- Conturul subsolului poate coincide cu limitele de proprietate.
- Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.
- Este permisă depășirea limitei de implantare cu balcoane și console conform legislației în vigoare.

IV.8. Reguli finale

IV.8.1. Procesele de aprobare și autorizare

- *Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile legii 50/1991, în cazul în care legea nu dispune altfel (alin.1, art.1, L50/1991).*
- *Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii (alin.2, art.2, L50/1991).*
- *Se pot executa fără autorizație de construcție lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, prevăzute la art.11 din legea 50/1991.*
- *În condițiile legii, nu se emit autorizații provizorii (alin.11, art.7, L50/1991).*
- *Pentru obținerea unor construcții de calitate corespunzătoare sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor (deci și în procesul de autorizare) a următoarelor cerințe esențiale:*
 - a) *rezistență mecanică și stabilitate;*
 - b) *securitate la incendiu;*
 - c) *igienă, sănătate și mediu;*
 - d) *siguranța în exploatare;*
 - e) *protecție împotriva zgomotului;*
 - f) *economie de energie și izolare termică; (art.5, L10/1995)*
- *Nivelul și cerințele esențiale de calitate se vor stabili de către proiectanți și investitori pentru fiecare obiectiv în parte, conform reglementărilor în vigoare.*
- *Verificarea proiectelor pentru execuția construcțiilor, în ceea ce privește respectarea reglementărilor tehnice referitoare la cerințele esențiale de calitate, se va face numai de către specialiștii verificali de proiecte atestați, alții decât specialiștii elaboratori ai proiectelor (alin.1, art.13, L10/1995).*
- *Este interzisă autorizarea obiectivelor ce nu se înscriu în nivelul și cerințele esențiale de calitate minime, prevăzute în reglementările în vigoare, și/sau neverificate în condițiile aliniatului precedent.*

IV.8.2. Detalieri prin planuri urbanistice de detaliu

- *Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate (alin.1, art.48, L350/2001).*
- *Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea*

arhitecturală volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice (alin.2, art.48, L350/2001).

- *Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic zonal (alin.3, art.48, L350/2001).*
- *Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire (art.56, L350/2001).*

IV.8.3. Modificări ale Planului urbanistic zonal

- *Prezentul Regulament local de urbanism poate fi modificat doar după 12 luni de la aprobare și doar prin aceeași procedură ca în cazul aprobării sale inițiale, împreună cu Planul urbanistic zonal.*
- *În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentației de urbanism aprobate sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism :*
 - a) *să respingă cererea în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;*
 - b) *să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;*
 - c) *să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, în situația solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front construit continuu preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel soli citat.*
- *Pentru situațiile prevăzute la alin.2, lit. c), inițierea planului urbanistic zonal se face după obținerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-șef și aprobat de primarul comunei.*
- *După elaborarea și aprobarea conform legii a Planului urbanistic zonal menționat mai sus, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (alin.1-5, art.32, L350/2001).*

IV.8.4. Litigiile

- *Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.*

V. CONCLUZII

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

Trasarea limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție proiectantului de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera 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. Czirják Zsuzsa

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu