REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII: **ELABORARE P.U.Z.-** ***ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII ADMINISTRATIV - FINANCIARE, BANCARE, TURISTICE***

AMPLASAMENT: **jud. Timiș, mun. TIMIȘOARA, Str. Grigore Alexandrescu, C.F. Nr. 435 072**

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL Regulamentului local de urbanism

Articolul 1 Rolul regulamentului local de urbanism

- Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul P.U.Z.
- Prezentul Regulament Local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale „ *P.U.Z. - Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice*”, Str. Grigore Alexandrescu, CF Nr. 435072 Timișoara
- Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației plublice locale odată cu aprobarea lui. După aprobarea documentației P.U.Z., R.L.U. aferent devine baza legală care reglementează modul de construire din zonă.
- 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.

2. Baza legală a elaborării

- **Baza legală a elaborării.**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau umătoarele:

- Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată.
- Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată.
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Legea fondului funciar Nr. 18/1991, republicată.
- Codul Civil.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – indicativ GM–010–2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 179/N/16.08.2000.
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM–007–2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/10.04.2000.
- O.M.S. 119/2014 completat de O.M.S. 994/2018.
- Ordinul Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr. 350/2001.
- Ridicare topografică pentru zona studiată.

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 Mun. Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 și prelungit prin HCL 139/2007
- STRATEGIA DE DEZVOLTARE TERITORIALĂ URBANĂ - *Timișoara Nord* - documentație aprobată prin HCL 365/ 2022, dezvoltată de Direcția Generală de Urbanism și Planificare Teritorială din cadrul Primăriei Mun. Timișoara

3. Domeniul de aplicare

Articolul 2 Domeniul de aplicare

- Regulamentul local de urbanism anexă la *Planul Urbanistic Zonal - „ Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice”,* Str. Grigore Alexandresu, CF Nr. 435072, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Mun. Timișoara pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică a 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 suprafața de 2 600 mp, identificată prin CF Nr. 435072.
- Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism se află în jud. Timiș, pe teritorului administrativ al Municipiului Timișoara, în zona Nord-Vest a orașului, în apropierea Căii Torontalului, cu acces din Str. Grigore Alexandrescu.
- Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei:
  - La Nord Str. Grigore Alexandrescu - viitorul inel IV de circulație;
  - La Sud Parcele existente pentru locuințe, identificate prin CF Nr 435074 și CF Nr 435073;
  - La Vest Teren viran neurbanizat, identificat prin CF. Nr. 433834;
  - La Est Construcție P+5E+Er cu locuințe colective și funcțiuni complementare la parter, pentru care nu am identificat pe site-ul primăriei un plan urbanistic aprobat, edificată pe terenul cu CF Nr. 445418. Imobilul a fost însă construit în baza autorizației de construire Nr. 930 din 16.07.2018, beneficiar PROGIM REAL ESTATE SRL - „ *Construire clădire multifuncțională în regim de înălțime P+5E+Er cu birouri și locuri de parcare la parter, apartamente la etajele 1-5 (30 de apartamente) și SAD la etajul retras (2 SAD uri), amenajare accese auto, parcări (un total de 38 de locuri de parcare) și împrejmuire auto. Sc= 407,28 mp, Sd.= 2442,77 mp.*.
- Limita zonei studiate este figurată în planșa *Reglementări urbanistice* a Planului Urbanistic Zonal.
- Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activitate propuse și este evidențiată în planșa *Reglementări urbanistice*; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor.
- În perimetrul amplasamentului studiat este reglementată funcțiunea de **zonă pentru locuințe colective și servicii.**
- Prevederile prezentului regulament se aplică fiecărei parcele precum și pe loturile rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Articolul 3 Terenuri agricole din extravilan Nu este cazul.

Articolul 4 Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin (1) se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local Timișoara pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Titularii obiectivelor de investiții amplasate pe terenuri agricole din intravilan sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora (alin.1, art.100, L18/1991).

Articolul 5 Suprafețe împădurite Nu este cazul.

Articolul 6 Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcţiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării şi prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conţin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcţiilor industriale necesare exploatării şi prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Local Timișoara, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conţin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Judeţenean Timiş prin ordin al preşedintelui Agenţei Naţionale pentru Resurse Minerale Timiş.

Articolul 7 Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării lucrărilor permise prin acest Regulament este permisă cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

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

(3) Folosirea, transportul şi manipularea de deşeuri şi substanţe periculoase în zonele din jurul apelor şi în alte locuri din care acestea ar putea ajunge în apele de suprafaţă, sau subterane se pot face numai în astfel de condiţii încât să nu producă poluarea apelor (alin.1, art.32, L107/1996).

(4) Depozitarea deşeurilor şi substanţelor periculoase în zone din apropierea apelor se face în conformitate cu avizul de gospodărire a apelor (alin.2, art.32, L107/1996).

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

a) punerea în funcţiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcţiune de noi ansambluri de locuinţe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producţie modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcţiune a reţelelor de canalizare şi a instalaţiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări şi măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizaţia de gospodărire a apelor;

b) realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare şi concomitentă a reţelelor de canalizare şi a instalaţiilor de epurare necesare;

c) evacuarea de ape uzate în apele subterane, în bălţi, heleşteie sau în iazuri, cu excepţia iazurilor de decantare;

d) utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conţinut periculos;

(6) Lucrările de construcţii, inginerie civilă şi clădiri, precum şi alte activităţi similare pe teren sau în teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condiţiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activităţi trebuie să se desfăşoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activităţile respective (alin.3, art.20, L107/1996).

Articolul 8 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

- În zonă nu există elemente cu valoarea peisagistică sau zone naturale protejate.

Articolul 9 Zone construite protejate

În zonă amplasamentului studiat nu există clădiri monumente istorice sau cu valoare de patrimoniu.

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

Articolul 10 Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscurile naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin *riscuri naturale* se înţelege: alunecări de teren, terenuri mlăştinoase, eroziuni, zone inundabile şi altele asemenea, delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condiţiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic.

Articolul 11 Expunerea la riscuri tehnologice
(1) Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obţinute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, *riscurile tehnologice* sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepţie de la prevederile aliniatului precedent construcţiile şi 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, apă, canalizare, căi de comunicaţie şi alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obţinute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

Articolul 12 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.
(2) Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Articolul 13 Asigurarea echipării edilitare
(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) 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.

(3) Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.

(4) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 14 Asigurarea compatibilității funcțiunilor
(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei.

(2) Condiţiile de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul terenului de faţă sunt prevăzute şi în cap.IV al prezentului Regulament.

Articolul 15 Procentul de ocupare a terenului
(1) Autorizarea executării construcţiilor se va face cu condiţia ca **procentul de ocupare** a terenului să nu depăşească **40 %**.

(2) Autorizarea executării construcţiilor se va face cu condiţia nedepăşirii limitei superioare a **coeficientului de utilizare** a terenului stabilită la **2,40**.

Articolul 16 Lucrări de utilitate publică
(1) Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planul de amenajare a teritoriului judeţean Timiş, planul urbanistic general al mun. Timisoara şi/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 17 Orientarea față de punctele cardinale
(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la *Ghid privind elaborarea şi aprobarea Regulamentelor locale de urbanism*, fiind prioritare condiţiile tehnologice specifice ale activităţilor.

(2) Amplasarea construcţiilor de locuinţe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit, să se asigure durata minimă de însorire de 1 1/2 h la solstiţiul de iarnă.

(3) Este recomandată orientarea locuinţelor spre est, sud şi vest.

(4) Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

(5) Pentru toate categoriile de construcţii administrative şi financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

Articolul 18 Amplasarea față de drumurile publice
(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:
a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi 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 şi de canalizare, sistemte de transport gaze, țiței sau

alte produse pertroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastucturi ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

(3) În zonele de siguranţă şi de protecţie a infrastructurilor de transport de interes public, precum şi în zonele aferente construirii căilor majore de comunicaţie, stabilite prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi/sau de urbanism, se va obţine şi avizul deținătorilor de drum, conform prevederilor legale (lit.d, art.10, L50/1991).

Articolul 19 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile
Nu este cazul.

Articolul 20 Amplasarea față de căi ferate din administrarea Regiei Autonome *„Societatea Națională a Căilor Ferate Române”* Nu este cazul.

Articolul 21 Amplasarea față de aeroporturi
Terenul studiat se afla la aprox. 1726 m Sud față de aeroportul utilitar Cioca si a fost obtinul aviz favorabil din partea Autoritatii Aeronautice Romane pentru solutia prezentata.

Articolul 22 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat Nu este cazul.

Articolul 23 Amplasarea față de aliniament
(1) Construcţiile noi principale propuse vor respecta regimul de aliniere prevăzut în planşa **U04** *Reglementări urbanistice propuse.*

(2) Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul Str. Grigore Alexandrescu se va face respectând limitele de implantare propuse în plansa U04 *Reglementări Urbanistice Propuse*:

- retragerea către Str. Grigore Alexandrescu se va face la un aliniament retras la 9.00m față de limita Str. Grigore Alexandrescu extinsă la un profil de 30,00m.

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

(4) În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

Articolul 24 Amplasarea în interiorul parcelei
(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:
a) distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
b) distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.
c) normelor de igiemnă cuprinse în Ordinul Nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, completat de O.M.S. 994/2018. Distanțele între clădirile de pe parcelele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.

(2) Construcţiile noi principale propuse vor respecta regimul de aliniere prevăzut în planşa **U03** *Reglementări urbanistice propuse*.
(3) Se propun următoarele zonificări:
a. - Z1 la strada Grigore Alexandrescu, la o retragere de 9.00m de limita străzii extinse la un profil de 30,00m, se propune un regim de înălțime 2S+P+6E, H max.= 24,00m.
b. - **Z2** o zonă cu regim de înălțime 2S+P+4E, H max – 17.00 m până la limita parcelei din stânga - C.F. 445 418 - cu imobilul existent cu funcțiunea locuință colectiva P+5E+Er.
c. - Z3 o zonă cu lățimea de 10,00m, unde este permisă doar construirea subsolului – parcaj subteran – care la nivelul solului va avea funcțiunea de spațiu verde cu acces public.
d. - Z4 o zonă cu regim de înălțime 2S+P+2E+Er, H max – 14.00 m în spatele parcelei, cu o retragere de 6.00 față de limita din spate.

(4) Față de limita de proprietate din dreapta - parcela cu numărul cadastral C.F. Nr. 433 834 - se propune calcan pe zonificarea Z1, ceea ce va impune ca și construcțiile învecinate să fie construite pe calcan, fără a fi necesar acordul în prealabil al vecinilor direct afectați.

Pe zonificarea Z2 se propune o retragere de min. 2.00 m conform Cod Civil, care impune ca pe parcela vecina sa fie implementata o retragere de min. 6.50 m. Cele 2 retrageri insumate vor fi de min H/2 din inaltimea constructiilor.

Pe zonificarea Z4 se propune o retragere de 3.00 m sau min. H/2, care impune pe si pe parcela vecina aceasi retragere.

(5) Față de limita de proprietate din stânga - parcelele cu numerele cadastrale C.F. Nr. 445 418, 444 595, 411 339 - se propune o retragere de 6,00m sau min. H/2 In zonificarea Z1 si Z4, iar pe Z2 se propune o retragere de min.2,00 m conform Cod Civil avand in vedere ca nu sunt constructii invecinate pe acea portiune de limite si nici nu vor aparea in viitor.

(6) Amplasarea construcțiilor față de spatele parcelei se va face cu o retragere de minim 6,00m, cu posibilitatea amplasării de anexe ce nu depășesc 3,00m înălțime față de cota trotuarului, în partea posterioară a parcelelor propuse, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 25 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin.1, cu avizul Inspectoratului pentru Situaţii de Urgenţă teritorial.

(3) Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute la alin.1 se vor adapta funcţiunilor concrete ce vor ocupa zona. În funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute alei

carosabile şi parcaje în interiorul amplasamentului.

(4) În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3,5 m şi o înălţime de 3,8 m.

(5) Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.
(6) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 26 Accese pietonale
(1) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

(2) În sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 27 *Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente*
(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

(2) Autorizarea executării construcţiilor este permisă doar după realizarea reţelelor tehnico-edilitare sau în paralel cu acestea.

Articolul 28 Realizarea de rețele edilitare
(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari, în conformitate cu Planul de Acțiune asumat de beneficiari.

(2) Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.

(3) Toate reţelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicaţii, se vor realiza subteran, cu excepţia celor aflate deja în curs de execuţie.

(4) Este obligatorie realizarea bazinelor de retenţie prevăzute în proiectul tehnic al echipărilor edilitare în interiorul fiecărei parcele. Apa stocată va putea fi folosită pentru udarea spaţiilor verzi şi la circuite casnice care nu necesită apă potabilă.

(5) Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte

elemente/structuri de această natură.

(6) Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea.

(7) Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere /modernizare/reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii.

(8) Documentaţiile tehnice elaborate pentru obiective de investiţii privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea reţelei stradale, precum şi a drumurilor de interes local şi naţional, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării reţelelor edilitare. În situaţia drumurilor de interes local şi naţional, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

Articolul 29 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
(1) Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate a mun. Timișoara sau a judeţului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin.1 şi 2, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

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

Articolul 30 Parcelarea
(1) Dezembrări, unificări

- În cazul în care se doresc dezmembrări ale terenului identificat prin CF Nr. 435072 Timișoare, din diverse motive juridice sau constructive (ex: etapizare corpuri clădire, ipotecă bancă, servituți etc.), acestea sunt permise cu condiția respectării principiilor de urbanizare stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, în special cu condiția respectării regulilor de amplasare a construcțiilor raportate la limitele inițiale ale parcelei, conform planșei de reglementări urbanistice. În cazul eventualelor dezmembrări, indicii urbanistici se vor raporta la suprafața globală / inițială a terenului.
- În sensul prezentului regulament, dezmembrarea reprezintă operațiunea de divizare a terenului fără constrângeri de suprafață și formă.

Articolul 31 Înălțimea construcțiilor
(1) Se propun următoarele regime de înălțime:
a. Z1 la strada Grigore Alexandrescu un regim de înălțime 2S+P+6E, H max.= 24,00m.
b. Z2 o zonă cu regim de înălțime 2S+P+4E, H max – 17.00 m până la limita parcelei din stânga - C.F. 445 418.
c. Z4 o zonă cu regim de înălțime 2S+P+2E+Er, H max – 14.00 m în spatele parcelei.

(2) Se admite o înălțime maximă **H=30,00m** pentru echipamente, instalații (ex. *paratrăsnete*) ce pot fi montate pe acoperișurile imobilelor.

Articolul 32 Aspectul exterior al construcțiilor
(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

(3) Sunt interzise construcţiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

(4) Culorile dominante pentru faţade vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente. Sunt permise totuşi culorile specifice firmelor ce îşi desfăşoară activitatea în clădirile respective, fără însă ca să devină dominante sau deranjante.

(5) Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea.

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

Articolul 33 Parcaje
(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită locuri de parcare se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Proiectarea construcțiilor destinat parcajelor supraterane și subterane se face cu respectarea legislației 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 constructiilor publice subterane;
- NP 127-2009 - Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme;
- Normativ P118-2025 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției:
- vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:
  - pentru apartamente sub 100 mp 1 loc de parcare/apartament,
  - pentru apartamente peste 100 mp – 2 locuri de parcare per apartament;
  - pentru spatii comerciale 1 loc de parcare/ 35 mp suprafata de vanzare;
  - pentru spatii administrativ-financiare – 1 loc de parcare / 35 mp AU destinata accesului public = 1 loc de parcare la 15 angajati.

- necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

(4) În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietăţii.

(5) Parcajele vor fi executate la nivelul solului și / sau subsolului.

(6) Este interzisă executarea, în cadrul terenului, a construcțiilor destinate garajelor individuale.

Articolul 34 Spații verzi și plantate

(1) Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei.

(2) Este obligatorie amenajarea și plantarea unei suprafețe echivalentă cu minim 20,00% din suprafața terenului, zonă destinată spațiului verde, zonă ce va cuprinde și un loc de joacă pentru copii.

(3) Spațiul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislatției în vigoare.

(4) Pe spațiile verzi din zona funcțională **SV** (spații verzi) se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, loc de joacă pentru copii, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere = maxim 10,00% din suprafața totală a spațiului verde.

(5) Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor.

Articolul 35 Împrejmuiri

(1) În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace sau transparente, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale.
- b) împrejmuiri de tip gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi /sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

(3) Sunt admise împrejmuiri doar pe laturile învecinate cu parcele pentru locuințe individuale, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spaţiului public, sau al altor proprietari.

(4) Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz, etc şi a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spaţiului public.

Articolul 36 Autorizarea directă

(1) În elaborarea documentațiilor de urbanism se va urmări adaptarea prevederilor conținute în articolele Regulamentului General de Urbanism și în anexele care îl însoțesc, la condițiile specifice ale localităților sau zonelor acestora.

(2) *Autorizarea directă* constă în emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în temeiul și cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, până

la elaborarea, respectiv reactualizarea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, în termenele prevăzute de HGR Nr 525/1996, cu modificările ulterioare. În acest caz, condițiile de construbilitate pentru un teren dat se stabilesc prin corelarea tuturor articolelor Regulamentului General de Urbanism și se comunică solicitantului de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

Articolul 37 Destinația unui teren sau a unei construcțiii
În sensul prezentului regulament, prin *destinația unui teren sau a unei construcții* se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajre a teritoriului, aprobate conform legii.

Articolul 38 Organele administrației publice competente
Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritorului și al șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală.

Articolul 39 Litigiile
Litigiile dintre solicitanţii de autorizaţii şi autorităţile administraţiei publice sunt de competenţa instanţelor judecătoreşti, în condiţiile Legii contenciosului administrativ.

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unități și subunități funcționale

III.11. 1 Generalități

- *Zonificarea funcţională* este acţiunea împărţirii teritoriului în zone funcţionale (anexa la L350/2001).

- *Zona funcţională* reprezintă o parte din teritoriul unei localităţi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se determină funcţiunea dominantă existentă şi viitoare. Zona funcţională poate rezulta din mai multe părţi cu aceeaşi funcţiune dominantă (zona de locuit, zonă mixtă, zona spaţiilor verzi etc.) (anexa la L350/2001).

- *Subzona funcţională* reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcţionale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referinţă, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica acelaşi set de reguli.

III.11. 2 Zone și subzone funcționale
Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de *Reglementări Urbanistice* din P.U.Z.. Zona studiată în P.U.Z., care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele zone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată distinct:

U_M	**ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ MIXTĂ**
CCSV	**ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII ȘI SPAȚII VERZI**
SV	**SPAȚII VERZI**

CAPITOLUL IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

U_M - ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ MIXTĂ

IV.1.1 Generalități

IV.1.1.1 Caracterul zonei

- **Caracterul propus:**
  - zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral, incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, finaciar - bancare, comerciale (terțiare), de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc, dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municpiului.

IV.1.1.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- Funcţiunea dominantă este cea mixtă (locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice), zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban cu regim de înălțime maxim de 2S+ P+ 6E, 2S+P+4E, 2S+P+2E+Er.
- La stradă, la nivelul Parterului obligatoriu vor fi amplasate spații comerciale, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice.

IV.1.1.3 Funcțiunea complementare admise ale zonei

Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt:

- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente;
- zone verzi amenajate, terenuri de sport, locuri de joacă;
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje.

IV.1.2 Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

IV.1.2.1 Utilizări permise

Este permisă, amplasarea următoarelor:

- locuințe colective cu regim maxim de înălțime S+P+4E+Er.
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică de tip cafenele, pizzerii, restaurante), dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare etc) fiind asigurate în interiorul limitei de proprietate.
- funcțiuni administrative - birouri, sedii de companii etc.
- financiar-bancare.
- comerciale (terțiare) cu caracter interurban.
- sportive și de agrement.
- turism: hoteluri

IV.1.2.2 Utilizări permise cu condiții

(1) Pentru unitățile care, prin specificul lor, necesită protecție specială: - centre de sănătate, centre de diagnostic, ambulatorii de specialitate, instituții de învățământ (creșe, grădinițe, școli publice sau private), se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafi intens, stabilită prin studii de impact (art. 14, OMS 119/2014).

(2) Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru

categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, implică maxim 10 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, dacă se obține acceptul vecinilor direct afectați.

(3) 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 parele cu funcțiunea de locuire.
- să implice maximum 5 persoane.
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluară fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

(4) 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.

(5) Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

IV.1.2.3 Interdicții temporare de construire

- Este interzisă amplasarea construcţiilor în zonele de protecţie a infrastructurii de reţele electrice existente şi a infrastructurii de reţele de irigaţii, până la obţinerea avizului proprietarilor acestora şi îndeplinirea condiţiilor tehnice înscrise în acestea.

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren aferente domeniului public.

IV.1.2.4 Utilizări interzise permanent

Sunt interzise următoarele:

- locuire de tip individual;
- stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto;
- comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.
- 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;
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite
- amplasarea funcțiunii de depozitare de deșeuri solide sau stații de epurare a apelor uzate;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenjările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CCSV - ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII ȘI SPAȚII VERZI

IV.2.1 Generalități

IV.2.1.1 Caracterul zonei

Zona cuprinde:

- subzona căilor de circulaţiilor rutiere şi pietonale ce asigură accesul la parcele, din zona studiată.
- subzona spațiilor verzi amenajate în incintă. Se vor amenaja atât spații verzi cu gazon, cât și spații cu vegetație medie (arbuști), înaltă (arbori).

IV.2.1.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- Funcţiunea dominantă a zonei este cea de căi de comunicaţie rutieră și spații verzi.

IV.2.1.3 Funcțiunea complementare admise ale zonei

Funcţiunile complemetare admise ale zonei sunt:

- echipare tehnico-edilitară;

IV.2.2 Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

IV.2.2.1 Utilizări permise

Sunt permise următoarele:

- căi de comunicaţie, parcaje, trotuare, alei, piste biciclete;
- accese auto pentru parcări subterane și supraterane;
- amenajare şi întreţinere a spaţiilor verzi plantate;
- locuri de joacă pentru copii;
- amplasarea panourilor publicitare, înscrise în atmosfera generală, urbană.
- amplasarea de mobilier urban şi construcţii mici provizorii, înscrise în atmosfera zonei.
- echipare edilitară;

IV.2.2.2 Utilizări permise cu condiții

- La amenajarea, modificarea sau sistematizarea accesului din drumul public se va obţine acordul administratorului drumului, al poliţiei rutiere (art.30, OG43/1997).

- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galeriei vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare (alin.1, art.48, OG43/1997).

- Se pot amplasa pe un spaţiu verde: alei pietonale, pista pentru biciclisti, mobilier urban, loc de joacă pentru copii, amenajări pentru sport, joc şi odihnă, construcţii pentru expoziţii şi activităţi culturale, construcţii uşoare pentru comerţ şi alimentaţie publică, grupuri sanitare, spaţii pentru întreţinere, dar numai în baza unei documentaţii de urbanism pentru întreaga suprafaţă a spaţiului verde şi cu obligaţia ca suprafaţa cumulată a acestor obiective să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a spaţiului verde (alin.7, art.18, L24/2007).

IV.2.2.3 Utilizări interzise permanent

- Este interzisă amplasarea unor clădiri sau amenajări având altă destinaţie decât una din cele menţionate în ultimele două articole.
- Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanţă: mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieşirea din intersecţie (alin.5, art.27, OG43/1997).
- Se interzice obturarea vizibilităţii indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcţiilor, instalaţiilor, panourilor publicitare, plantaţiilor rutiere şi a oricăror alte obstacole (alin.6, art.27, OG43/1997).

SV - ZONĂ VERDE

IV.3.1 Generalități

IV.3.1.1 Caracterul zonei

- **Z3** o zonă cu lățimea de 10,00m, unde este permisă doar construirea subsolului – parcaj subteran – care la nivelul solului va avea funcțiunea de spațiu verde cu acces public.

IV.4.1.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- Funcţiunea dominantă este de zone verzi amenajate şi destinate publicului. Spațiile verzi propuse sunt prevăzute ca spații verzi compacte.

IV.4.1.3 Funcțiunea complementare admise ale zonei

Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt:

- echipare tehnico-edilitară;
- parcare subterană;

IV.4.2 Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

IV.4.2.1 Utilizări permise

(1) Este permisă autorizarea lucrărilor specifice de amenajare şi întreţinere a spaţiilor verzi.

(2) Este permisă construirea subsolui cu funcțiunea de parcaj subteran, care la nivelul solului va avea funcțiunea de spațiu verde cu acces public.

(3) Este permisă autorizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară.

IV.4.2.2 Utilizări permise cu condiții

Se pot amplasa pe un spaţiu verde: alei pietonale, pista pentru biciclisti, mobilier urban, loc de joacă pentru copii, amenajări pentru sport, joc şi odihnă, construcţii pentru expoziţii şi activităţi culturale, construcţii uşoare pentru comerţ şi alimentaţie publică, grupuri sanitare, spaţii pentru întreţinere, dar numai în baza unei documentaţii de urbanism pentru întreaga suprafaţă a spaţiului verde şi cu obligaţia ca suprafaţa cumulată a acestor obiective să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a spaţiului verde (alin.7, art.18, L24/2007).

IV.4.2.3 Utilizări interzise permanent

(1) Este interzisă amplasarea unor construcţii cu funcţiuni de: locuire permanentă, instituţii şi servicii, industrie şi depozitare.
(2) Pe spațiile verzi sunt interzise amplasarea de parcări supraterane sau alte construcții

definitive
(3) Orice alte utilizări decât cele menţionate mai sus.

CAPITOLUL VI. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată ține cont de prevederile planurilor urbanistice aprobate în zonă. SI se înscrie în prevederile *Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord,* urmand a fi integrat in reglementarile PUG-ului Mun. Timisoara.

Întocmit,
arh Bianca Luca

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Bianca I. LUCA
arhitect
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Bianca Luca
Digitally signed by Bianca Luca
Date: 2026.11.06 17:13:07 +02'00'