

REGULAMENT LOCAL
pentru amenajarea obligatorie a locurilor de joacă pentru copii
în cadrul ansamblurilor rezidențiale private
de pe raza Municipiului Timișoara

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Scopul regulamentului

Prezentul Regulament stabilește cadrul obligatoriu pentru amenajarea locurilor de joacă pentru copii în cadrul ansamblurilor rezidențiale noi, construite de investitori privați pe raza Municipiului Timișoara, în scopul asigurării unui mediu de viață de calitate, a dezvoltării sănătoase a copiilor și a integrării spațiilor de joacă în structura urbană a orașului.

Art. 2. Domeniul de aplicare

(1) Prezentul Regulament se aplică tuturor solicitărilor de emiteră a certificatului de urbanism și, ulterior, a autorizației de construire, pentru:

- construirea de clădiri rezidențiale noi cu 5 sau mai multe unități locative (apartamente), indiferent de regimul de înălțime;
- ansambluri rezidențiale alcătuite din mai multe corpuri de clădire, dacă numărul total de unități locative este de minimum 5;
- extinderi sau supraetajări ale clădirilor existente care conduc la atingerea pragului de 5 sau mai multe unități locative.

(2) În zonele construite protejate (ZCP) ale Municipiului Timișoara, definite ca atare prin PUG, prevederile prezentului Regulament se aplică diferențiat, după cum urmează:

- pentru reconversii funcționale și reabilitări ale clădirilor existente: amenajarea locului de joacă are caracter de recomandare, nu de obligație;
- pentru construcții noi: amenajarea locului de joacă este obligatorie doar în condițiile în care suprafața spațiului verde reglementată prin PUG sau PUZ aplicabil este mai mare sau egală cu 15% din suprafața terenului.

Art. 3. Definiții

În sensul prezentului Regulament, termenii de mai jos au următoarele semnificații:

- loc de joacă - spațiu special amenajat, dedicat jocului și recreerii copiilor, dotat cu echipamente specifice, suprafețe de amortizare și elemente de mobilier urban, amplasat pe terenul aferent ansamblului rezidențial;
- ansamblu rezidențial privat - grupare de una sau mai multe clădiri rezidențiale, realizată de un investitor privat, pe un teren proprietate privată;
- spațiu verde aferent - în sensul art. 4 lit. j) din Legea nr. 24/2007 republicată, spațiul verde aferent locuințelor de tip condominiu reprezintă spațiul verde format dintr-un cadru vegetal, amplasat adiacent blocurilor de locuințe, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului;

- echipament de joacă - structură sau instalație destinată jocului copiilor, certificată conform standardelor SR EN 1176 în vigoare la data emiterii autorizației de construire;
- suprafață de amortizare - suprafață acoperită cu material absorbant de impact (nisip certificat, tartan sau alte materiale omologate), amplasată sub și în jurul echipamentelor de joacă, dimensionată conform specificațiilor tehnice ale producătorului și standardelor în vigoare.

CAPITOLUL II - OBLIGAȚII ȘI STANDARDE MINIME

Art. 4. Obligatorietatea amenajării locului de joacă

(1) Orice ansamblu rezidențial privat cu 5 sau mai multe unități locative are obligația de a amenaja cel puțin un loc de joacă pentru copii pe terenul aferent proiectului, anterior recepției finale a lucrărilor de construire.

(2) Obligația prevăzută la alin. (1) va fi menționată expres în Certificatul de Urbanism emis pentru investiția respectivă, cu următorul conținut:

Investiția propusă intră sub incidența Regulamentului local pentru amenajarea obligatorie a locurilor de joacă pentru copii în cadrul ansamblurilor rezidențiale private, aprobat prin HCL Timișoara nr. ___/2025. Beneficiarul are obligația de a amenaja un loc de joacă conform prevederilor regulamentului menționat. Proiectul locului de joacă va fi inclus în documentația DTAC. Locul de joacă va fi finalizat și recepționat anterior sau concomitent cu recepția finală a construcției.

(3) Documentația tehnică pentru autorizația de construire (DTAC) va cuprinde obligatoriu planul de amenajare a locului de joacă la o scară convențională, minim 1:50. În lipsa acestuia, autorizația de construire nu se emite.

(4) Recepția finală a construcției nu se acordă în absența procesului-verbal de recepție a locului de joacă, însoțit de certificatele de conformitate ale echipamentelor instalate.

Art. 5. Suprafața minimă a locului de joacă

(1) Suprafața minimă obligatorie a locurilor de joacă se calculează în funcție de numărul de unități locative, după cum urmează:

- 5-10 apartamente: minimum 50 mp;
- 11-40 apartamente: minimum 5 mp per apartament;
- 41-100 apartamente: minimum 4 mp per apartament, dar nu mai puțin de 200 mp;
- 101-200 apartamente: minimum 3 mp per apartament, dar nu mai puțin de 400 mp;
- Peste 200 apartamente: minimum 2,5 mp per apartament, dar nu mai puțin de 600 mp.

(2) Suprafața minimă calculată potrivit alin. (1) reprezintă suprafața totală delimitată a locului/locurilor de joacă.

Art. 6. Dotarea minimă obligatorie

(1) Locul de joacă va fi dotat cu cel puțin:

- un leagăn cu minimum 2 scaune de leagăn;
- un tobogan sau o structură combinată de cățărare cu tobogan;
- minimum două bănci de odihnă pentru adulți, amplasate în proximitatea locului de joacă;
- un coș de gunoi;
- un panou informativ.

(2) Toate echipamentele de joacă vor fi certificate conform standardelor SR EN 1176 în vigoare la data emiterii autorizației de construire și vor fi instalate conform specificațiilor tehnice ale producătorului.

(3) La fiecare 50 mp de suprafață utilă suplimentară față de minimul prevăzut la art. 5, se va adăuga minimum un echipament de joacă suplimentar. Pentru primele 5 echipamente suplimentare, acestea vor fi din categorii diferite față de cele deja existente. Dincolo de acest prag, categoriile de echipamente se pot repeta în funcție de necesitățile specifice ale amplasamentului.

(4) Pentru locurile de joacă cu suprafața utilă de minimum 200 mp, dotarea va include cel puțin un echipament sau element de activitate fizică adresat grupei de vârstă 12-18 ani. Echipamentele vor fi alese astfel încât să nu genereze disconfort fonic pentru locuitorii ansamblului și vor fi certificate conform standardelor în vigoare la data emiterii autorizației de construire.

Art. 7. Alei de acces și împrejmuire

(1) Accesul în locul de joacă se asigură prin alei realizate din materiale permeabile sau semipermeabile care permit infiltrarea apelor pluviale. Sunt preferate materialele precum podine din lemn tratat sau WPC, pietriș stabilizat, dale pe suprafețe înierbate sau materiale echivalente. Nu sunt admise suprafețe din beton monolit, dale compacte sau asfalt.

(2) Împrejmuirea locului de joacă este obligatorie în următoarele situații:

- când locul de joacă este amplasat la mai puțin de 5,00 m față de o circulație carosabilă.
- când locul de joacă este amplasat la mai puțin de 10,00 m față de ferestrele camerelor de locuit situate la parter sau etaj 1.

(3) Împrejmuirea va fi realizată obligatoriu ca soluție verde, prin plantarea unui gard viu sau a unei benzi de arbuști, dublată de o structură suport din plasă metalică, lemn tratat sau materiale echivalente. Structura suport asigură funcția de împrejmuire pe perioada de creștere a vegetației până la maturitate.

Art. 8. Suprafața de amortizare a impactului

(1) Sub și în jurul fiecărui echipament de joacă se va amenaja obligatoriu o suprafață de amortizare a impactului, conform standardului SR EN 1177+AC:2019, în vigoare la data emiterii autorizației de construire.

(2) Dimensiunile suprafeței de amortizare și grosimea stratului de material absorbant se stabilesc conform specificațiilor tehnice ale producătorului fiecărui echipament în parte, în funcție de înălțimea de cădere.

(3) Suprafața de amortizare poate fi realizată din:

- nisip certificat pentru locuri de joacă, cu granulație corespunzătoare și grosime minimă stabilită conform specificațiilor producătorului și SR EN 1177+AC:2019;
- tartan sau alte materiale omologate conform SR EN 1177+AC:2019.

Art. 9. Asigurarea umbrei

(1) Pe suprafața locului de joacă sau în imediata sa vecinătate se va asigura umbră după cum urmează:

- pentru locuri de joacă cu suprafața de până la 100 mp: minimum 20% din suprafața locului de joacă;
- pentru locuri de joacă cu suprafața între 101 mp și 300 mp: minimum 15% din suprafața locului de joacă, dar nu mai puțin de 20 mp;
- pentru locuri de joacă cu suprafața peste 300 mp: minimum 10% din suprafața locului de joacă, dar nu mai puțin de 45 mp.

(2) Umbrirea se realizează prin plantarea de arbori, diferențiat în funcție de tipul de amplasament:

a) Amplasamente „deep green” — teren direct pe sol natural, inclusiv situațiile în care există doar subsol 2 fără subsol 1, cu condiția ca stratul de sol să comunice lateral cu terenul înconjurător:

- se plantează arbori din specii indigene adaptate climatului local și spațiilor urbane;
- arborii plantați vor avea la momentul plantării o înălțime de minimum 3,50 m și o circumferință a trunchiului măsurată la 1,00 m de la sol de minimum 12-14 cm, conform standardelor de pepinieră;
- specii recomandate: *Tilia platyphyllos*, *Quercus cerris*, *Acer pseudoplatanus*, *Fraxinus angustifolia*, *Ulmus laevis*, *Carpinus betulus* și alte specii indigene cu coroană adecvată umbririi;
- nu sunt acceptate specii alogene invazive.

b) Amplasamente pe structură — orice situație în care există o placă de beton între stratul vegetal și solul natural:

- grosimea stratului vegetal deasupra plăcii va fi de minimum 1,40 m;
- suprafața aferentă fiecărui arbore va fi de minimum 3 mp;
- se plantează exclusiv specii cu sistem radicular compact, adaptate substratului limitat;
- arborii plantați vor avea la momentul plantării o înălțime de minimum 2,00 m și o circumferință a trunchiului măsurată la 1,00 m de la sol de minimum 8-10 cm, conform standardelor de pepinieră;

- specii recomandate: Acer tataricum, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Prunus padus, Sorbus torminalis și alte specii cu sistem radicular compact.

În situația în care condițiile tehnice ale amplasamentului nu permit plantarea conform celor de mai sus, se aplică prevederile lit. d).

c) Indiferent de tipul de amplasament, arborii plantați vor fi:

- însoțiți de un sistem de tutorare cu minimum 3 tutori din lemn tratat, cu bandă de fixare din material textil;
- protejați la baza tulpinii împotriva deteriorărilor mecanice cauzate de activitățile de întreținere;
- plantați cu balot de pământ ambalat, cu diametrul de minimum 40 cm.

d) Indiferent de tipul de amplasament, acolo unde umbrirea naturală prin arbori nu este posibilă din punct de vedere tehnic, umbrirea se va realiza obligatoriu prin pânze de umbrire

CAPITOLUL III - RELAȚIA CU SPAȚIILE VERZI

Art. 10. Suprapunerea locului de joacă cu spațiul verde obligatoriu

(1) Locul de joacă amenajat conform prezentului Regulament se poate amplasa în interiorul spațiului verde aferent ansamblului rezidențial, în conformitate cu art. 18 alin. (7) din Legea nr. 24/2007, care permite amplasarea de amenajări pentru sport, joc și odihnă pe spațiile verzi.

(2) Suprafața locului de joacă se contabilizează în cadrul spațiului verde și nu se adaugă ca suprafață suplimentară obligatorie față de procentul de spațiu verde impus prin documentația de urbanism aprobată.

(3) Suprafața ocupată de elementele locului de joacă (echipamente, alei interioare, suprafețe de amortizare impermeabile, mobilier) nu poate depăși 10% din suprafața totală minimă a spațiului verde aferent ansamblului rezidențial, conform limitei stabilite de art. 18 alin. (7) din Legea nr. 24/2007.

Art. 11. Cerințe de amplasament

Locul de joacă va fi amplasat astfel încât:

- să nu fie situat la mai mult de 150 m față de intrarea principală în imobil;
- să beneficieze de însorire directă minimum 3 ore pe zi în sezonul cald (22 aprilie – 22 octombrie);
- să fie accesibil pentru persoanele cu mobilitate redusă, prin asigurarea unui traseu fără bariere fizice de la intrarea în ansamblu până la locul de joacă.

CAPITOLUL IV - PROCEDURA ADMINISTRATIVĂ

Art. 12. Menționarea obligației în Certificatul de Urbanism

(1) La emiterea Certificatului de Urbanism pentru orice construcție rezidențială care intră sub incidența prezentului Regulament, Direcția Generală Urbanism și Planificare Teritorială va include în cuprinsul certificatului, la secțiunea privind obligațiile beneficiarului, nota prevăzută la art. 4 alin. (2).

(2) Certificatul de Urbanism constituie actul prin care beneficiarul ia la cunoștință obligația amenajării locului de joacă încă din faza incipientă a proiectului, anterior elaborării documentației tehnice.

Art. 13. Includerea în documentația DTAC

(1) Documentația tehnică pentru autorizația de construire (DTAC) va cuprinde un plan de amenajare a locului de joacă care va conține:

- planul de situație cu indicarea amplasamentului locului de joacă în raport cu clădirile și spațiul verde;
- planul detaliat de amenajare a locului de joacă la o scară convențională, minim 1:50
- suprafața totală a locului de joacă și calculul de conformitate cu prevederile art. 5;
- tipurile și numărul de echipamente de joacă propuse, cu specificarea certificărilor conform SR EN 1176 în vigoare;
- soluția de realizare a suprafeței de amortizare, conform specificațiilor producătorului și SR EN 1177+AC:2019;
- soluția de asigurare a umbrei, cu justificarea tehnică a variantei alese (umbrire naturală sau artificială), inclusiv tipul de amplasament — deep green sau pe structură — și dimensiunile suprafeței aferente fiecărui arbore;
- soluția de amenajare a aleilor de acces, cu specificarea tipului de material;
- soluția de împrejmuire, cu indicarea tipului de vegetație propusă, a structurii suport și a distanțelor față de circulațiile carosabile și față de ferestrele camerelor de locuit, acolo unde împrejmuirea este obligatorie conform art. 7;
- planul de amenajare peisagistică, cu indicarea speciilor propuse, a tipului de amplasament (deep green sau pe structură) și a dimensiunilor arborilor la plantare, asumat de un arhitect cu drept de semnătură sau de un peisagist;
- soluția de iluminat a locului de joacă, cu indicarea amplasamentului corpurilor de iluminat;
- calculul suprafețelor impermeabile din cadrul locului de joacă față de suprafața totală a spațiului verde (verificarea limitei de 10% conform art. 10 alin. 3);

(2) Documentația tehnică pentru autorizația de construire (DTAC) va cuprinde un capitol în memoriul de arhitectură cu descrierea locului de joacă.

(3) În lipsa planului de amenajare a locului de joacă și a descrierii din documentația DTAC, autorizația de construire nu se emite.

Art. 14. Recepția locului de joacă

(1) Recepția lucrărilor de amenajare a locului de joacă se face anterior sau concomitent cu recepția finală a construcției.

(2) Procesul-verbal de recepție a locului de joacă, însoțit de certificatele de conformitate ale echipamentelor instalate, face parte din documentația de recepție finală a proiectului.

(3) Recepția finală a construcției nu va fi acordată în absența documentelor prevăzute la alin. (2).

CAPITOLUL V - AMENAJARE ALTERNATIVĂ PE TEREN PUBLIC

Art. 15. Opțiunea de amenajare alternativă

(1) În condiții justificate tehnic sau urbanistic, beneficiarul poate opta, în locul amenajării locului de joacă pe terenul propriu, pentru amenajarea unui loc de joacă pe un teren aflat în proprietatea publică a Municipiului Timișoara, pe cheltuiela sa exclusivă și în beneficiul comunității.

(2) Condițiile care pot justifica opțiunea alternativă includ, fără a se limita la:

- suprafața insuficientă a terenului privat pentru amenajarea unui loc de joacă conform standardelor minime prevăzute la art. 5;
- configurația sau forma terenului care face tehnic imposibilă amenajarea unui loc de joacă conform cerințelor de amplasament prevăzute la art. 11;
- existența unui loc de joacă public la o distanță de maxim 150 m care ar face redundantă amenajarea unui loc de joacă privat suplimentar.

(3) Opțiunea alternativă nu se aplică în cazul ansamblurilor rezidențiale noi cu peste 100 de apartamente, unde obligația amenajării pe teren propriu este imperativă.

Art. 16. Procedura de aprobare a amenajării alternative

(1) Beneficiarul care dorește să opteze pentru amenajarea alternativă va depune o cerere motivată la Direcția Generală Urbanism și Planificare Teritorială, însoțită de o documentație tehnică sumară care să justifice imposibilitatea amenajării pe terenul propriu.

(2) Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism (CTATU) analizează cererea și emite un aviz motivat privind justificarea condițiilor invocate de beneficiar.

(3) În baza avizului favorabil al CTATU, Primarul Municipiului Timișoara aprobă prin dispoziție:

- acceptarea opțiunii de amenajare alternativă;
- terenul public identificat de beneficiar pe care se va realiza amenajarea, cu condiția ca acesta să se afle la o distanță de maximum 300 m față de limita ansamblului rezidențial.

(4) Terenul public propus de beneficiar trebuie să fie liber de sarcini, să nu fie afectat de alte servituți incompatibile și să fie adecvat amenajării unui loc de joacă conform standardelor prevăzute de prezentul Regulament.

Art. 17. Obligațiile beneficiarului în cazul amenajării alternative

(1) Beneficiarul care optează pentru amenajarea alternativă se obligă, prin convenție/protocol încheiat cu Municipiul Timișoara, să suporte integral costurile de:

- proiectarea și autorizarea locului de joacă;
- execuție a lucrărilor de amenajare;
- achiziționare și montare a echipamentelor de joacă certificate;

- amenajare a suprafețelor de amortizare și a elementelor de mobilier urban.
- (2) Locul de joacă amenajat pe terenul public intră în proprietatea publică a Municipiului Timișoara și în administrarea acestuia de la data recepției.
- (3) Standardele tehnice minime aplicabile locului de joacă amenajat pe teren public sunt identice cu cele prevăzute la Capitolele II și III din prezentul Regulament.
- (4) Convenția/protocolul încheiat între beneficiar și Municipiul Timișoara constituie document obligatoriu în dosarul de autorizație de construire și la dosarul de recepție finală a construcției.
- (5) Recepția locului de joacă amenajat pe teren public se realizează anterior sau concomitent cu recepția finală a construcției. Recepția finală a construcției nu se acordă în absența procesului-verbal de recepție a locului de joacă alternativ.

CAPITOLUL VI - ÎNTREȚINEREA LOCULUI DE JOACĂ

Art. 18. Responsabilitatea întreținerii

(1) Întreținerea locului de joacă revine asociației de proprietari a ansamblului rezidențial, constituită în condițiile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

(2) Asociația de proprietari are obligația de a asigura:

- întreținerea curentă a echipamentelor de joacă, a suprafețelor de amortizare, a aleilor, a împrejmuirii, a mobilierului urban, a corpurilor de iluminat și a vegetației din cadrul locului de joacă;
- inspecția periodică a echipamentelor de joacă conform frecvenței și procedurilor stabilite de producătorul fiecărui echipament în parte, menționate în documentația tehnică a acestuia;
- repararea sau înlocuirea oricărui echipament care prezintă defecțiuni, uzură avansată sau risc de accidentare, în termenul recomandat de producător.

(3) Documentația tehnică a echipamentelor de joacă, inclusiv instrucțiunile de inspecție și întreținere ale producătorului, va fi predată de către dezvoltator asociației de proprietari la momentul constituirii acesteia.

(4) Scoaterea din uz a unui echipament de joacă fără înlocuirea sa echivalentă este interzisă. Locul de joacă va fi menținut funcțional și dotat conform standardelor minime prevăzute la art. 6 pe toată durata de existență a ansamblului rezidențial.

(5) Scoaterea din uz a unui echipament de joacă fără înlocuirea sa echivalentă constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 3.000 lei la 8.000 lei, cu posibilitatea achitării, în termen de 15 zile de la data înmânării sau comunicării procesului-verbal, a jumătate din minimul amenzii prevăzute de actul normativ. Aplicarea amenzii nu exonerează asociația de proprietari de obligația înlocuirii echipamentului. Înlocuirea va fi realizată în termen de 60 de zile de la data încheierii procesului-verbal de constatare a contravenției. Constatarea contravenției și aplicarea sancțiunii se realizează de către agenții constatori din cadrul Direcției Generale a Poliției Locale Timișoara, la sesizarea oricărei persoane interesate sau din oficiu.

(6) Împotriva procesului-verbal de constatare a contravenției se poate formula plângere la judecătoria în a cărei circumscripție a fost săvârșită contravenția, în termen de 15 zile de la comunicare, în conformitate cu prevederile OG nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor.

(7) Prevederile prezentului articol nu se aplică locurilor de joacă amenajate pe teren public în baza opțiunii alternative prevăzute la Capitolul V. Întreținerea acestora revine Municipiului Timișoara, în calitate de proprietar, prin serviciile publice competente.

CAPITOLUL VII - DISPOZIȚII FINALE

Art. 19. Intrarea în vigoare

Prezentul Regulament intră în vigoare termen de 30 de zile de la data publicării Hotărârii Consiliului Local prin care a fost aprobat și se aplică tuturor certificatelor de urbanism emise după această dată.

Art. 20. Aplicabilitate

Prezentul Regulament nu se aplică certificatelor de urbanism emise anterior intrării sale în vigoare. Solicitățile de autorizație de construire depuse în baza unor certificate de urbanism emise anterior sunt exceptate de la prevederile prezentului Regulament.

Art. 21. Revizuirea regulamentului

Prezentul Regulament poate fi revizuit prin hotărâre a Consiliului Local Timișoara, la propunerea Primarului sau a consilierilor locali, în funcție de evoluția cadrului legislativ național sau a nevoilor comunității.

Art. 22. Dispoziții complementare

Documentațiile de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal elaborate și aprobate după intrarea în vigoare a prezentului Regulament vor face referire expresă la acesta în cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent, iar prevederile sale vor fi avute în vedere la stabilirea condițiilor de construire pentru funcțiunile rezidențiale reglementate.

Prevederile prezentului Regulament se completează cu dispozițiile Legii nr. 50/1991, Legii nr. 350/2001, Legii nr. 24/2007, Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 457/2023 și Regulamentului Local de Urbanism aferent, cu standardele SR EN 1176 și SR EN 1177+AC:2019, în forma lor actualizată la data aplicării, precum și cu O.G. NR.2/2001-privind regimul juridic al contravențiilor.