

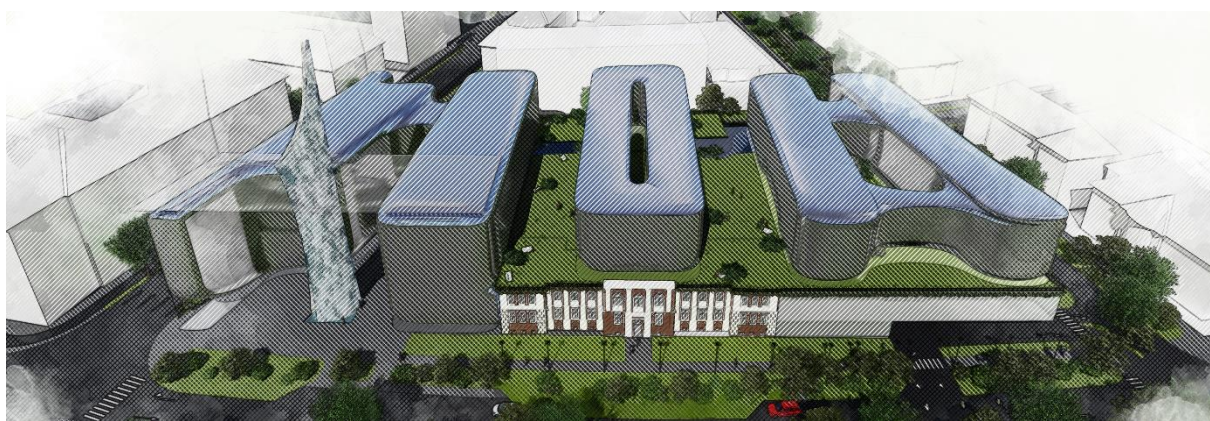


CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARHITECT // ARCHITEKT // معماري مهندس // 建筑师

web: www.claudiuionescu.ro // email: contact@claudiuionescu.ro // tel: +40 727 82 02 12
START S.R.L. // RO1686919 // J2/702/1991 // STR. CEZAR, NR. 25, ARAD, JUD. ARAD

Nr. 1903141400 // 04.2018
VOL.2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PROIECTUL NR. 15/2018 // NIVEL: URBANISM // FAZA: P.U.Z.

FOAIE DE GARDA

ANEXA LA P.U.Z.:

MIXED USE – ZONA CENTRALA

CONSTR. CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUIRE COLECTIVA, ACTIVITATI ADMINISTRATIVE, DE ADMINISTRAREA AFACERILOR, FINANCIAR - BANCARE, COMERCIALE (TERTIARE), CULTURALE, DE TURISM, SERVICII (TERTIARE), PARCAJ COLECTIV PUBLIC SI PRIVAT

AMPLASAMENT:

BD. MIHAI EMINESCU NR.2, BD. C.D. LOGA NR.3 // TIMISOARA // JUD. TIMIS // ROMANIA

TITULARUL/BENEFICIARUL INVESTITIEI:

STUDIUM GREEN S.R.L. // STR. TEODOR MIHALI, NR. 39 // CLUJ-NAPOCA // JUD. CLUJ // RO

ELABORATORUL DOCUMENTATIEI:

S.C. START S.R.L. // STR. CEZAR NR. 25 // ARAD // JUD. ARAD // ROMANIA

FAZA:

URBANISM – PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

DATA:

APRILIE 2018



CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARHITECT // ARCHITEKT // معماري مهندس // 建筑师

web: www.claudiuionescu.ro // email: contact@claudiuionescu.ro // tel: +40 727 82 02 12

START S.R.L. // RO1686919 // J2/702/1991 // STR. CEZAR, NR. 25, ARAD, JUD. ARAD

FISA DE RESPONSABILITATI – LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Proiectant general:

S.C. START S.R.L.

- ARAD – jud. ARAD -

Sef proiect:

arh. Claudiu IONESCU

S.C. START S.R.L.

- ARAD – jud. ARAD -

Proiectanti de specialitate:

Specialist R.U.R. / Urbanism:

Coordonator proiect urbanism:

arh. Catalin JIANU-HANCHES

S.C. ICEBERG S.R.L.

- TIMISOARA – jud. TIMIS -

intocmit:
arh. Claudiu IONESCU



CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARCHITECT // ARCHITEKT // معماري مهندس // 建筑师

web: www.claudiuionescu.ro // email: contact@claudiuionescu.ro // tel: +40 727 82 02 12

START S.R.L. // RO1686919 // J2/702/1991 // STR. CEZAR, NR. 25, ARAD, JUD. ARAD

CUPRINS

A.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG
I.	FOAIE DE GARDA	1
II.	LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR	2
III.	CUPRINS	3
CAP1.	DISPOZITII GENERALE	4
CAP2.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	
I.	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	6
II.	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	7
III.	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	11
IV.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	13
V.	Reguli cu privire la echiparea edilitara	14
VI.	Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	15
VII.	Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii	17
VIII.	Reguli finale	18
CAP3.	ZONIFICAREA FUNCTIONALA	
I.	Zone si subzone functionale	20
II.	Unitati teritoriale de referinta	21
CAP4.	PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE	
I.	M – ZONA MIXTA	21
II.	ZV – ZONA NON-EDIFICABILA SUPRATERAN	28
B.	ANEXE	
I.	Anexa 1 – Extras din reglementari tehnice aplicabile in zona	31

intocmit:
arh. Claudiu IONESCU

verificat:
specialist RUR
arh. Catalin J. HANCHES



CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARCHITECT // ARCHITEKT // معماري مهندس // 建筑师

web: www.claudiuionescu.ro // email: contact@claudiuionescu.ro // tel: +40 727 82 02 12
START S.R.L. // RO1686919 // J2/702/1991 // STR. CEZAR, NR. 25, ARAD, JUD. ARAD

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1. DISPOZITII GENERALE

ART.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza autorizarii si executarii tuturor tipurilor de constructii si amenajari precum si a elaborarii tuturor planurilor urbanistice ulterioare de detaliere a zonei pentru care acesta s-a elaborat.
- (2) Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.
- (3) Regulamentul local de urbanism are un caracter de reglementare specifica si stabileste reguli ce se aplica direct asupra zonei studiate, cuprinzand norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor de pe intreaga zona. Prezentul regulament explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal impreuna cu care a fost elaborat.
- (4) Autoritatile administratiei publice locale au dreptul si datoria de a asigura prin activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului conditiile de dezvoltare durabila si respectarea interesului general, potrivit legii (alin.4, art.1, L 350/2001).
- (5) Regulamentul local de urbanism reprezinta act de autoritate al administratiei publice locale si a fost aprobat, in baza avizelor obtinute in prealabil in conformitate cu legislatia in vigoare, de catre Consiliul Local Timisoara, prin Hotararea nr. din .

ART.2. Baza legala a elaborarii

- (1) Prezentul Regulament local de urbanism este elaborat in baza:
 - Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului,
 - Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor,
 - Hotararii de Guvern 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
 - Ordinului MLPAT 176/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadrului al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 010/2000, si
 - Ordinului MLPAT 21/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000.
- (2) Prezentul Regulament local de urbanism cumuleaza prevederi ale legislatiei de specialitate in domeniul amenajarii teritoriului, urbanismului si a avizarii si autorizarii constructiilor si amenajarilor, precum si din domeniile



CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARHITEKT // ARCHITEKT // معماري مهندس // 建筑师

web: www.claudiuionescu.ro // email: contact@claudiuionescu.ro // tel: +40 727 82 02 12
START S.R.L. // RO1686919 // J2/702/1991 // STR. CEZAR, NR. 25, ARAD, JUD. ARAD

conexe acestora.

- (3) Prezentul Regulament local de urbanism preia si detaliaza prevederi ale Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara aflat in curs de elaborare.
- (4) Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu intreaga legislatie in vigoare la data autorizarii constructiilor si amenajarilor.
- (5) Orice modificare legislativa ce intra in contradictie cu prevederi ale prezentului regulament sau modifica unele restrictii prevazute in legislatie preluate ca atare in prezentul regulament, va modifica in consecinta si acele prevederi corespunzatoare din prezentul regulament.

ART.3. Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea, autorizarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, cuprinse in terenul studiat, identificat prin imobilele inscrise in Cartile Funciare nr. 444184 - Timisoara, cu nr. cad. 444184, cu o suprafata totala de 8.365 mp.
- (2) Se excepteaza de la prevederile alin.1 constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.
- (3) Dreptul de construire se acorda potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit legii (alin.1, art.311IV, L350/2001).
- (4) Prezentul Regulament local de urbanism se aproba odata cu Planul urbanistic zonal pe care il detaliaza.



CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

ART.4. Resursele subsolului

- (1) Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarei si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre Consiliul Local Timisoara, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- (3) In cazul identificarii de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (4) Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la Consiliul Judetenean Timis prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale Timis.

ART.5. Resursele de apa

- (1) Autorizarea executarii lucrarilor permise prin acest Regulament este permisa cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.
- (2) Poluarea in orice mod a resurselor de apa este interzisa (alin.1, art.15, L107/1996).
- (3) Pentru protectia resurselor de apa, se interzic (art.16, L107/1996):
 - (a) punerea in functiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea in functiune de noi ansambluri de locuinte, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de productie modificate, care maresc gradul de incarcare a apelor uzate, fara punerea concomitenta in functiune a retelelor de canalizare si a instalatiilor de epurare ori fara realizarea altor lucrari si masuri care sa asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizatia de gospodarie a apelor;
 - (b) realizarea de lucrari noi pentru alimentare cu apa potabila sau industriala ori de extindere a celor existente, fara realizarea sau extinderea corespunzatoare si concomitenta a retelelor de canalizare si a instalatiilor de epurare necesare;
 - (c) evacuarea de ape uzate in apele subterane, in balti, helesteie sau in iazuri, cu exceptia iazurilor de decantare;



- (d) utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuarile ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu continut periculos;
- (4) Lucrarile de constructii, inginerie civila si cladiri, precum si alte activitati similare pe teren sau in teren care intra in contact cu corpurile de apa subterana pot fi autorizate specificand conditiile particulare ale acestora. In acest scop, aceste activitati trebuie sa se desfasoare in conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitatile respective (alin.3, art.20, L107/1996).

ART.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. depreciaza valoarea peisajului natural inconjurator este interzisa.

ART.7. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

- (1) Zona in studiu se afla in **Ansamblul urban II** din LMI (TM-II-a- B-06100).
- (2) Se propune declasarea intregului ansamblu de pe perimetru studiat.
- (3) Orice interventie se va autoriza dupa declasarea monumentului.

2.II. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ART.8. Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor se va face cu respectarea conditiilor tehnice impuse de situarea terenului in zona cu risc seismic.

ART.9. Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitude si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura, delimitate conform avizelor de specialitate obtinute in prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisa.
- (2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Fac exceptie de la prevederile aliniatului precedent constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele



de specialitate privitoare la energia electrica, gaze, apa, canalizare, cai de comunicatie si alte asemenea lucrari de infrastructura, precizate sau nu in avizele de specialitate obtinute in prealabil, anexe prezentului PUZ.

- (4) Categoriile de constructii care se supun avizarii privind securitatea la incendiu este cuprinsa in HG 1739/2006 si ca anexa la prezentul regulament.

ART.10. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsa in Ordinul Ministrului Industriei si Comertului nr.1587 din 12 septembrie 1997.

ART.11. Expunerea la riscuri armate

- (1) Autoritatile administratiei publice, institutiile publice, operatorii economici si proprietarii de imobile au obligatia sa prevada in planurile de investitii si sa realizeze adaposturi de protectie civila (alin.2, art.45, L481/2004).
- (2) Categoriile de constructii la care este obligatorie realizarea de adaposturi publice de protectie civila, precum si adaposturile care se amenajeaza ca puncte de comanda este cuprinsa in HG 560/2005, modificata de HG 37/2007, cuprinsa si ca anexa a prezentului RLU.

ART.12. Siguranta in constructii

- (1) Autorizarea constructiilor de orice fel se va putea face numai in conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerate ca prioritare fara ca enumerarea sa fi limitativa:
- (a) Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Constructii;
 - (b) Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
 - (c) HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
 - (d) HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996;
- (2) Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor



ART.13. Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
- (3) Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi conditionata de asigurarea cailor de acces, a dotarilor publice si echipamentelor tehnice, necesare functionarii coerente a zonei.
- (4) Pentru zonele prevazute in prezentul PUZ, vor exista urmatoarele dotari tehnico-edilitare (art. 4, OMS 119/2014):
 - (a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoii si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;
 - (b) spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;
 - (c) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.
- (5) Zonele de protectie sanitara se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzatoare dotarilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

ART.14. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.
- (2) Conditii de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul terenului de fata sunt prevazute si in cap. 4 al prezentului



Regulament.

- (3) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor se vor face in zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura (alin.1, art.2, OMS 119/2014):
- (a) reducerea degajarii sau infiltrarii de substante toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului;
 - (b) sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in vigoare;
 - (c) sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
 - (d) sistem de colectare selectiva a deseurilor menajere;

ART.15. Procentul de ocupare a terenului

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita in aliniatele de mai jos.
- (2) In sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului, care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita (anexa nr.2 la L350/2001).
- (3) Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona mixta este de: **80 %**.
- (4) Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonele verzi este de: **10 %**, cu referire la amenajari si mobilier specific amenajarilor peisagere.

ART.16. Coeficientul de utilizare a terenului

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia nedepasirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizata in prevederilor specifice precizate in aliniamentele de mai jos.
- (2) In sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie (anexa nr.2 la L350/2001).



- (3) Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru zona mixta este de **3,80**.
- (4) Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru zonele verzi este de **0,1**, cu referire la amenajari si mobilier specific amenajarilor peisagere.

ART.17. Lucrari de utilitate publica

- (1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in Planul Urbanistic General al mun. Timisoara si/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.
- (2) In toate cazurile, la eliberarea unei Autorizatii de Constructie, interesul public va fi considerat prioritar fata de interesul persoanei direct interesate. Orice actiune de constructie din zona va fi analizata avand in vedere ca aceasta sa nu aduca atingere interesului public.
- (3) Exproprierea de imobile, in tot sau in parte, se face numai pentru cauza de utilitate publica, dupa o dreapta si prealabila desp. (art.1, L33/1994).
- (4) Utilitatea publica se declara pentru lucrari de interes national sau de interes local (art.5, L33/1994).
- (5) Sunt de utilitate publica lucrarile privind: prospectiunile si explorarile geologice; extractia si prelucrarea substantelor minerale utile; instalatii pentru producerea energiei electrice; caile de comunicatii, deschiderea, alinierea si largirea strazilor; sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, termoficare, apa, canalizare; instalatii pentru protectia mediului; statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de alarmare a populatiei, sisteme de irigatii si desecari; lucrari de combatere a eroziunii de adancime; salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice; prevenirea si inlaturarea urmarilor dezastrelor naturale - cutremure, inundatii; apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala (art.6, L33/1994).
- (6) Sunt declarate de utilitate publica urmatoarele lucrari (art.2, L255/2010):
 - (a) lucrarile de constructie, reabilitare si modernizare de drumuri de interes national, judetean si local, precum si toate lucrarile de constructie, reabilitare si extindere a infrastructurii feroviare publice;
 - (b) lucrarile din domeniul gospodarii apelor, instalatiile de determinare automata a calitatii apei, statiile de pompare;
 - (c) lucrarile de interes national de dezvoltare a producerii, transportului si distributiei de energie electrica si gaze naturale;

2.III. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.18. Amplasarea fata de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a



recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, fiind prioritare conditiile tehnologice specifice ale activitatilor.

- (2) Cladirilor destinate locuintelor se va asigura insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate (alin.1, art.3, OMS 119/2014).
- (3) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme nerespectarea prevederii aliniatului precedent (alin.2, art. 3, OMS 119/2014)
- (4) Pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar-bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.
- (5) Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.
- (6) Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.
- (7) Se recomanda evitarea amplasarii dormitoarelor spre nord.

ART.19. Amplasare fata de caile ferate sau aeroporturi

- (1) Nu este cazul.

ART.20. Amplasarea fata de drumurile publice

- (1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:
 - (a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
 - (b) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecom. si infrastucturi ori alte instalatii sau constructii de acest gen.
- (2) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

ART.21. Amplasarea fata de aliniament

- (1) Constructiile noi propuse vor respecta regimul de alin. prevazut in plansa U.05 – Reglem. urbanistice – Etapa 1, U.06 – Reglem. urbanistice – Etapa 2.
- (2) Amplasarea constructiilor noi, se face cu o retragere variabila fata de aliniament, pentru b-dul. Constantin Dinovici Loga si b-dul. Mihai Eminescu, mai putin str. 20 Decembrie 1989 unde regimul de aliniere este obligatoriu fara retragere si str. Patriarh Miron Cristea unde retragerea este de 5,00m.
- (3) La strada 20 Decembrie 1989, regimul de aliniere este obligatoriu, (fara retragere). La strada din Patriarh Miron Cristea regimul de aliniere



mentionat este considerat cel al casei care termina cvartalul vecin (la SUD) pe directia b-dului C.D. Loga, dinspre Primarie, spre strada Michelangelo – 5,00m. La Nord, pe b-dul Mihai Eminescu retragerile sunt variabile, in functie de aliniamentul proprietatii si pe coltul dinspre str. Patriarh Miron Cristea retragerea din aliniament mentionata este considerata ca a imobilului de locuire colectiva S+P+3 de pe coltul cvartalului vecin (la EST) pe directia b-dului Mihai Eminescu, dinspre strada Michelangelo spre Primarie – 5,90m. La b-dul C.D. Loga, se considera o minima retragere de la aliniament cea a cladirii existente, fostul internat al liceului israelit.

- (4) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.
- (5) Colturile cladirilor la intersectia str. 20 Decembrie 1989 cu b-dul Mihai Eminescu sau B-dul C.D. Loga se vor ridica de la CTS, astfel incat sa ofere o sporire a vizibilitatii dupa colt, soferii putand anticipa traficul cu care urmeaza sa se intersecteze.

ART.22. Amplasarea in interiorul parcelei

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:
 - (a) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.
- (2) Amplasarea constructiilor pe aceasi parcela se recomanda a se face cu respectarea unei distante de minim 2/3 din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6 m.

2.IV. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.23. Accese carosabile

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Sunt prevazute in proiect accese auto subterane si supraterane care sa deserveasca atat locuitorii cat si vizitatorii zonei sau aprovizionarea diverselor functiuni cu marfa.
- (2) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru acestea, cat si pentru accesul autospecialelor sanitare, sau a masinilor de gunoi si transport marfa sunt prevazute accese si la nivelul solului.
- (3) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin.1, cu avizul Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta teritorial.
- (4) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin.1 se determina conform

anexei nr. 4 la RGU.

- (5) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ART.24. Accese pietonale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importante si destinatiei constructiei.
- (2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pieton si pietonete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (4) Pentru amenajarile pietonale si aleile semicarosabile se recomanda utilizarea stratificarilor permeabile.

2.V. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.25. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existent

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- (2) Pentru toate categoriile de constructii se poate deroga de la prevederile alin.1 cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.
- (3) Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar dupa realizarea retelelor tehnico-edilitare sau in paralel cu acestea.

ART.26. Realizarea de retele edilitare

- (1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, in intregime, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local Timisoara.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de catre proprietari.
- (3) Toate retelele stradale: de alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii, se vor realiza subteran, cu exceptia celor aflate deja in curs de executie.



- (4) Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stalpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.
- (5) Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei rețelilor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea.
- (6) Lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se executa de regula, anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, in conformitate cu programele anuale / multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate in conditiile legii.
- (7) Documentatiile tehnice elaborate pentru obiective de investitii privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum si a drumurilor de interes local (si/sau national), daca este cazul, vor prevedea in mod obligatoriu canale subterane in vederea amplasarii rețelilor edilitare.

ART.27. Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare

- (1) Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt propr. a mun. Timisoara, daca legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrarile prevazute la alin.1 si 2, indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica, daca legea nu dispune altfel.

2.VI. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

ART.28. Parcelarea

- (1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren, in vederea realizarii de noi constructii.
- (2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca suprafata minima a parcelei obtinute in urma dezmembrarilor ulterioare va respecta Regulamentul General si cel Local de Urbanism de la vremea respectiva.
- (3) Sunt admise comasari si dezmembrari. Comasarea se poate face doar in urma elaborarii si aprobarii unui PUD pentru zona respectiva.
- (4) Regulamentul Local de Urbanism este facut pentru forma actuala a parcelei. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regasi in prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri.



ART.29. Înălțimea construcțiilor

- (1) În Varianta 1 a Reglementarilor Urbanistice, regimul maxim de înălțime admis este de 3S+P+9E (+47m) pentru subzona M1, 3S+P+5E+Er (+26m) pentru subzona M3 sau 3S+P+6E+Er (+26m) pentru subzona M2. Regimul maxim de înălțime va fi corelat conform zonificării din planșa de Reglementari urbanistice – Varianta 1 (Etapa 1 și Etapa 2). Zonificare, în sensul că în zona de SUD (o parte din piața pietonală), regimul maxim de înălțime admis este de 3S+P+9E (+47m), în zona de VEST regimul maxim de înălțime admis este de 3S+P+6E+Er (+26m), iar în zona de EST regimul maxim de înălțime este 3S+P+5E+Er.
- (2) În Varianta 2 a Reglementarilor Urbanistice, regimul maxim de înălțime admis este de 3S(max. 8m adancime)+P+6E+Er (+26m) pentru subzona M1, 3S(max. 8m adancime)+P+5E+Er (+26m) pentru subzona M3 sau 3S(max. 8m adancime)+P+6E+Er (+26m) pentru subzona M2. Regimul maxim de înălțime va fi corelat conform zonificării din planșa de Reglementari urbanistice – Varianta 2 (Etapa 1 și Etapa 2). Zonificare, în sensul că în zona de SUD (o parte din piața pietonală), regimul maxim de înălțime admis este de 3S(max. 8m adancime)+P+6E+Er (+26m), în zona de VEST regimul maxim de înălțime admis este de 3S(max. 8m adancime)+P+6E+Er (+26m), iar în zona de EST regimul maxim de înălțime este 3S(max. 8m adancime)+P+5E+Er.
- (3) În varianta 1 a Reglementarilor Urbanistice, înălțimea totală a construcțiilor nu va depăși +47 m, iar în varianta 2 a Reglementarilor Urbanistice, înălțimea totală a construcțiilor nu va depăși +26 m. Pentru zona de element de signalistică urbană – grupul sigma, delimitată în planșa de Reglementari Urbanistice – varianta 1, înălțimea totală a construcțiilor nu va depăși +47 m, iar în rest, înălțimea construcțiilor nu va depăși +26 m. În varianta 2 a Reglementarilor Urbanistice, toate construcțiile vor respecta înălțimea maximă de +26m și adâncimea maximă a subsolurilor de 8m.
- (4) Se admit nivele parțiale (supanțe mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișa reglementată.

ART.30. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Este obligatorie realizarea integrării noii arhitecturi în fondul construit existent.
- (4) 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 cornisa si sa ocupe, cumulat, maxim 1/3 din lungimea frontului cladirii.

- (5) Cladirile se vor acoperi cu terase sau acoperisuri existente cu panta variabila si se vor propune pe cat posibil zone (terase) verzi la cota de calcare a acceselor in si dinspre zonele de locuire colectiva.
- (6) Pentru a determina o imagine urbana unitara se vor utiliza de o maniera limitativa, o suita de doar cateva materialele de finisaj care sa nu contravina celor specifice zonei, acestea conformandu-se macar la nivel de textura sau culoare cu cele deja existente;
- (7) Materialele folosite pentru finisaje, inchideri sau placari vor fi calitate buna sau foarte buna. Acestea vor trebui sa reziste in timp atat uzurii fizice cat si uzurii morale.
- (8) Se permite folosirea culorilor saturate, dar pe portiuni limitate si care nu depreciaza aspectul general al zonei, in conf. cu regulamentul privind identitatea cromatica a cladirilor din municipiul Timisoara aprobat prin HCL 455/2014.
- (9) Firmele comerciale sau necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 la Regulamentul de Urbanism al noului PUG, dar se vor conforma unui manual de identitate vizuala, realizat dedicat pentru aceasta zona.

2.VII. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

ART.31. Parcaje

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita locuri de parcare se emite doar daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public. Premisa de proiectare este ca toate locurile de parcare necesare zonei vor fi amplasate in subteran inclusiv pentru vizitatorii zonei.
- (2) Suprafetete parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la RGU si anexei 2 la Regulamentul noului PUG:
- (3) Necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.
- (4) Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor de la nivelul solului sau in zonele special amenajate in acest sens (zone cu marcaj de zona de aprovizionare).

ART.32. Spatii verzi si plantate

- (1) Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiilor.



- (2) Este obligatorie amenajarea de spatii verzi cu rol decorativ si de protectie, minim 10% din suprafata terenului.
- (3) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiului verde aferent circulatiilor carosabile, adica a zonele de protectie.
- (4) Schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor este interzisa, indiferent de regimul juridic al acestora (alin.1, art.71, OUG195/2005).
- (5) Actele administrative emise cu nerespectarea prevederilor aliniatului precedent sunt lovite de nulitate absoluta (alin.2, art.71, OUG195/2005).

ART.33. Imprejurimi

- (1) Premisa de proiectare este ca intreaga zona va avea acces public nelimitat astfel incat nu sunt prevazute imprejurimi de proprietate.

2.VIII. Reguli finale

ART.34. Procesele de aprobare si autorizare

- (1) Executarea lucrarilor de constructii este permisa numai pe baza unei autorizatii de construire sau de desfiintare, emisa in conditiile legii 50/1991, in cazul in care legea nu dispune altfel (alin.1, art.1, L50/1991).
- (2) Autorizatia de construire se emite in baza documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii, in temeiul si cu respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism, avizate si aprobate potrivit legii (alin.2, art.2, L50/1991).
- (3) Se pot executa fara autorizatie de constructie lucrari care nu modifica structura de rezistenta si / sau aspectul arhitectural al constructiilor, prevazute la art.11 din legea 50/1991.
- (4) In conditiile legii, nu se emit autorizatii provizorii (alin.11, art.7, L50/1991).
- (5) Pentru obtinerea unor constructii de calitate corespunzatoare sunt obligatorii realizarea si mentinerea, pe intreaga durata de existenta a constructiilor (deci si in procesul de autorizare) a urmatoarelor cerinte esentiale:
 - (a) rezistenta mecanica si stabilitate;
 - (b) securitate la incendiu;
 - (c) igiena, sanatate si mediu;
 - (d) siguranta in exploatare;
 - (e) protectie impotriva zgomotului;
 - (f) economie de energie si izolare termica; (art.5, L10/1995)
 - (g) se recomanda conf. normelor U.E. – cerinta de coerenta
 - (h) se recomanda conf. normelor U.E. – cerinta de eleganta



- (6) Nivelul si cerintele esentiale de calitate se vor stabili de catre proiectanti si investitori pentru fiecare obiectiv in parte, conform reglementarilor in vigoare.
- (7) Verificarea proiectelor pentru executia constructiilor, in ceea ce priveste respectarea reglementarilor tehnice referitoare la cerintele esentiale de calitate, se va face numai de catre specialistii verficatori de proiecte atestati, altii decat specialistii elaboratori ai proiectelor (alin.1, art.13, L10/1995).
- (8) Este interzisa autorizarea obiectivelor ce nu se inscriu in nivelul si cerintele esentiale de calitate minime, prevazute in reglementarile in vigoare, si/sau neverificate in conditiile aliniatului precedent.

ART.35. Detalieri prin planuri urbanistice de detaliu

- (1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifica, pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate (alin.1, art.48, L350/2001).
- (2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbana care reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto si pietonale, conformarea arhitecturala arhitectural volumetrica, modul de ocupare a terenului, designul spatiilor publice (alin.2, art.48, L350/2001).
- (3) Planul urbanistic de detaliu se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic zonal (alin.3, art.48, L350/2001).
- (4) Nu pot fi initiate si aprobate documentatii de urbanism care au ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire (art.561, L350/2001).

ART.36. Modificari ale Planului urbanistic zonal

- (1) Prezentul Regulament local de urbanism poate fi modificat doar dupa 12 luni de la aprobare si doar prin aceeasi procedura ca in cazul aprobarii sale initiale, impreuna cu Planul urbanistic zonal.
- (2) In cazul in care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentatiei de urbanism aprobate sau daca conditiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investitii o impun, autoritatea publica locala are dreptul ca, dupa caz, prin certificatul de urbanism :
 - (a) sa respinga cererea in mod justificat cererea de modificare a



- prevederilor documentatilor de urbanism aprobate;
- (b) sa conditioneze autorizarea investitiei de elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;
 - (c) sa permita intocmirea documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire, in situatia solicitarii construirii pe o parcela in cadrul unui front construit continuu preexistent in care cladirile de pe parcelele adiacente au acelasi regim de inaltime cu cel solicitat.
- (3) Pentru situatiile prevazute la alin.2, lit. c), initierea planului urbanistic zonal se face dupa obtinerea unui aviz de oportunitate intocmit de arhitectul-sef si aprobat de primarul municipiului Timisoara.
- (4) Dupa elaborarea si aprobarea conform legii a Planului urbanistic zonal mentionat mai sus, se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire (alin.1-5, art.32, L350/2001).

ART.37. Litigiile

- (1) Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti, in conditiile Legii contenciosului administrativ.

CAPITOLUL 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1. Zone si subzone functionale:

ART.38. Generalitati

- (1) Zona functionala reprezinta o parte din teritoriul unei localitati in care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.) (anexa la L350/2001).
- (2) Zonificarea functionala este actiunea impartirii teritoriului in zone functionale (anexa la L350/2001).
- (3) Subzona functionala reprezinta o parte din teritoriul unei zone functionale, cuprinsa intr-o singura unitate teritoriala de referinta, omogena din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra careia se pot aplica acelasi set de reguli.

ART.39. Zone si subzone functionale

- (1) Teritoriului zonei studiate este compus din urmatoarele zone functionale:
- (a) **M – Zona mixta** pentru locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar - bancare, comerciale (tertiare), culturale, de turism, servicii (tertiare), parcaj colectiv public si privat;
 - (i) **M1 – element de signalistica urbana – Grupul Sigma:** Subzona



mixta pentru activitati administrative, de administrarea afacerilor, comerciale (tertiare), culturale, de turism, servicii (tertiare), parcaj colectiv public si privat;

- (ii) **M2:** Subzona mixta pentru activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar - bancare, comerciale (tertiare), culturale, de turism, servicii (tertiare), parcaj colectiv public si privat;
- (iii) **M3:** Subzona mixta pentru locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar - bancare, comerciale (tertiare), culturale, de turism, servicii (tertiare), parcaj colectiv public si privat, zone verzi;
- (b) **ZV:** Subzona non – edificabila supraterran pentru parcaj colectiv public si privat, zona verde si cai de comunicatie rutiera, velo si pietonala;
- (c) **CCR (cai de comunicatie rutiera):** Suprafata cedata pentru realizarea obiectivului de utilitate publica, Inelul 1 de circulatie.

3.II. Unitati teritoriale de referinta:

ART.40. Unitati teritoriale de referinta

- (1) Unitatea teritoriala de referinta (UTR) reprezinta o subdiviziune urbanistica a teritoriului intravilan, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, avand ca scop reglementarea urbanistica omogena. UTR se delimiteaza, dupa caz, in functie de relief si peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada, sistem parcellar si mod de construire omogen, folosinte de aceeasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr.2 la L350/2001).
- (2) Teritoriul zonei studiate este cuprins intr-o singura Unitate Teritoriala de Referinta. In cadrul PUG in lucru aceasta se inscrie in UTR ZCP M1 Cetate: Zona construita protejata, Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic – Zona mixta.

CAPITOLUL 4. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

4.I. M – ZONA MIXTA:

4.I.1. GENERALITATI:

ART.41. Caracterul zonei

- (1) Zona are un caracter mixt urban, in care se regasesc proportii diferite de



functiuni pentru locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar - bancare, comerciale (tertiare), culturale, de turism, servicii (tertiare), parcaj colectiv public si privat.

- (2) Zona este gandita ca o dala urbana, sub care se desfasoara 3 (trei) subsoluri destinate parcajelor, si pe care este favorizata la maximum circulatia pietonala atat perimetrala cat si pe directiile principale.

ART.42. Tipuri de subzone functionale

- (1) Zona mixta este impartita in 3 (trei) subzone functionale, in conformitate cu plansele U.05 - Reglementari urbanistice – Etapa 1 si U.06 - Reglementari urbanistice – Etapa 2 atat varianta 1, cat si varianta 2. Zonificare:

- (a) **M1 – element de signalistica urbana – Grupul Sigma:** Subzona mixta cu activitati: comerciale (tertiare), culturale, de turism, servicii (tertiare), parcaj colectiv public si privat propusa la SUD;
- (b) **M2:** Subzona mixta pentru activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar - bancare, comerciale (tertiare), culturale, de turism, servicii (tertiare), parcaj colectiv public si privat propusa la VEST;
- (c) **M3:** Subzona mixta pentru locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar - bancare, comerciale (tertiare), culturale, de turism, servicii (tertiare), parcaj colectiv public si privat, zone verzi, propusa la EST;

- (2) Fiecare subzona functionala va prelua reglementarile regulamentului local de urbanism al prezentului P.U.Z. si va aplica restrictii in functie de permisiunile functionale ale fiecărei subzone in parte.

ART.43. Functiunea dominanta a zonei

- (1) Functiunea dominanta din mixtura zonei este cea de locuire colectiva.

ART.44. Functiunile complementare admise ale zonei

- (1) **Functiunile complemetare admise ale zonei sunt:**

- (a) functiuni administrative;
- (b) de administrarea afacerilor;
- (c) financiar-bancare;
- (d) comerciale (tertiare);
- (e) culturale;
- (f) de turism;
- (g) servicii (tertiare);
- (h) parcaj colectiv public si privat;
- (i) institutii si servicii publice;
- (j) sanatate;
- (k) functiuni de agrement si sport;
- (l) echipare tehnico-edilitara;

(m) zone verzi amenajate.

4.1.2. SUB ZONA M1 – ELEMENT DE SIGNALISTICA URBANA – GRUPUL SIGMA - UTILIZARE FUNCTIONALA:

ART.45. Utilizari permise

- (1) Este permisa, amplasarea de cladiri cu urmatoarele tipuri de functiuni:
- (a) comerciale (tertiare) cu caracter intraurban;
 - (b) culturale;
 - (c) de turism;
 - (d) servicii (tertiare);
 - (e) parcaj colectiv public si privat;
 - (f) echipare tehnico-edilitara;
 - (g) zone verzi amenajate.

ART.46. Utilizari permise cu conditii

- (1) In cadrul amenajarii si dotarii zonelor destinate odihnei si recreerii se vor asigura (art.8, OMS 119/2014), cu conditia integrarii acestora in coerenta spatiului urban:
- (a) instalatii de alimentare cu apa potabila;
 - (b) colectarea si indepartarea apelor uzate prin instalatii de canalizare, locale sau zonale, a caror constructie si exploatare sa evite poluarea factorilor de mediu;
 - (c) banci si spatii amenajate pentru recreere.
- (2) Este permis accesul public neingradit in cladirile supraterane din aceasta zona , cu exceptia spatiilor tehnice, a celor inchiriate in scop privat, in situatii de probleme tehnice, conditii meteo exceptionale, in afara orelor de program stabilite de catre operatorul acestora sau situatiilor de forta majora.

ART.47. Utilizari interzise temporar

- (1) Este interzisa amplasarea constructiilor in zonele de protectie a infrastructurii de retele electrice existente si ulterior a infrastructurii de retele de irigatii ale spatiilor verzi, pana la obtinerea avizului proprietarilor acestora si indeplinirea conditiilor tehnice inscrise in acestea.

ART.48. Utilizari interzise permanent

- (1) Comert en detail cu suprafata utila mai mare de 50 mp / unitate de vanzare in Parter.
- (2) Activitati sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;
- (3) Depozitare en-gros;



- (4) Locuire de orice tip;
- (5) Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (6) Se interzice schimbarea destinatiei functionale a unor zone, daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din sub-zona locuita adiacenta (alin. 2, art.5, OMS 119/2014).

4.1.3. SUB ZONA M2 - UTILIZARE FUNCTIONALA:

ART.49. Utilizari permise

- (1) Este permisa, amplasarea de cladiri cu urmatoarele tipuri de functiuni:
 - (a) administrarea afacerilor – birouri, sedii de companii, etc;
 - (b) financiar-bancare;
 - (c) comerciale (tertiare) cu caracter intraurban;
 - (d) culturale;
 - (e) de turism;
 - (f) servicii (tertiare);
 - (g) parcaj colectiv public si privat;
 - (h) institutii si servicii publice;
 - (i) sanatate;
 - (j) sportive si de agrement;
 - (k) echipare tehnico-edilitara;
 - (l) zone verzi amenajate.

ART.50. Utilizari permise cu conditii

- (1) Unitatile comerciale si de prestari servicii, precum si spalatorii auto (automatizare si amplasate doar in subsolurile cladirii) care pot crea riscuri pentru sanatate si disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc, se vor amplasa in cladiri separate sau in subsol, la distanta de minim 15 m de ferestrele locuintelor din zonele adiacente. Distanța se masoara intre fatada locuintei si perimetrul unitatii, reprezentand limita suprafetei unitatii respective. Pentru unitatile mai sus mentionate se asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare (alin.1, art. 5, OMS 119/2014).
- (2) Conform OMS 119/2014, zonele necesare odihnei si recreerii se vor amplasa in locuri care prezinta cele mai avantajoase elemente naturale.
- (3) In cadrul amenajarii si dotarii zonelor destinate odihnei si recreerii se vor asigura (art.8, OMS 119/2014):
 - (a) instalatii de alimentare cu apa potabila;
 - (b) W.C.-uri publice si locuri pentru colectarea selectiva a deseurilor;



- (c) colectarea si indepartarea apelor uzate prin instalatii de canalizare, locale sau zonale, a caror constructie si exploatare sa evite poluarea factorilor de mediu;
- (d) spatiu ingradit pentru cainii de companie, cu modalitati adecvate de colectare a dejectiilor acestora;
- (e) banci si spatii amenajate pentru picnic.
- (4) Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul adiacent zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare (art.10, OMS 119/2014).
- (5) Pentru unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protectie sanitara fata de locuinte, arterele de circulatie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact (art. 14, OMS 119/2014).
- (6) Demolarea fondului construit existent este permisa doar dupa declassarea lui din Lista Monumentelor Istorice (LMI).

ART.51. Utilizari interzise temporar

- (1) Este interzisa amplasarea constructiilor in zonele de protectie a infrastructurii de retele electrice existente si ulterior a infrastructurii de retele de irigatii ale spatiilor verzi, pana la obtinerea avizului proprietarilor acestora si indeplinirea conditiilor tehnice inscise in acestea.

ART.52. Utilizari interzise permanent

- (1) Comert en detail cu suprafata utila mai mare de 800 mp / unitate de vanzare in Parter.
- (2) Comert en detail cu suprafata utila de vanzare mai mare de 3000 mp, in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, etc.
- (3) Activitati sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;
- (4) Depozitare en-gros;
- (5) Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (6) In zonele de odihna si recreere nu se vor amplasa:
 - (a) obiective industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibratii sau impurifica apa, aerul, solul;
 - (b) unitati de transporturi;
 - (c) statii de epurare a apelor uzate si a depozitelor de deseuri solide;
 - (d) artere de circulatie cu trafic rutier intens.
- (7) Se interzice schimbarea destinatiei functionale a unor zone, daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea



populatiei din zona locuita (alin. 2, art.5, OMS 119/2014).

4.1.4. SUB ZONA M3 - UTILIZARE FUNCTIONALA:

ART.53. Utilizari permise

- (1) Este permisa, amplasarea de cladiri cu urmatoarele tipuri de functiuni:
- (a) locuire colectiva;
 - (b) administrarea afacerilor – birouri, sedii de companii, etc;
 - (c) financiar-bancare;
 - (d) comerciale (tertiare) cu caracter intraurban;
 - (e) culturale;
 - (f) servicii (tertiare);
 - (g) parcaj colectiv public si privat;
 - (h) institutii si servicii publice;
 - (i) sanatate;
 - (j) sportive si de agrement;
 - (k) echipare tehnico-edilitara;
 - (l) zone verzi amenajate.

ART.54. Utilizari permise cu conditii

- (1) La etajul inferior destinat unitatilor de locuit (art. 6, OMS 119/2014):
- (a) se pot amplasa/amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale umane fara paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie, care nu vor crea disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor; pentru unitatile sus-mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor;
 - (b) se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;
 - (c) se pot amenaja si alte anexe ale locuintelor, doar cu acceptul asociatiei de locatari sau proprietari;
 - (d) activitatile de birou se pot organiza si la alte etaje ale imobilelor de locuit daca se obtine acceptul vecinilor directi;
 - (e) schimbarea destinatiei unui spatiu de locuit se va face numai cu respectarea conditiilor prevazute de Legea nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, cu modificarile ulterioare.
- (2) Unitatile comerciale si de prestari servicii, precum si spalatorii auto (automatizare si amplasate doar in subsolurile cladirii) care pot crea riscuri pentru sanatate si disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc, se vor amplasa in cladiri separate sau in subsol, la distanta de minim 15 m de ferestrele locuintelor. Distanța se masoara intre fatada locuintei si perimetrul unitatii,

reprezentand limita suprafetei unitatii respective. Pentru unitatile mai sus mentionate se asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare (alin.1, art. 5, OMS 119/2014).

- (3) Conform OMS 119/2014, zonele necesare odihnei si recreerii se vor amplasa in locuri care prezinta cele mai avantajoase elemente naturale.
- (4) In cadrul amenajarii si dotarii zonelor destinate odihnei si recreerii se vor asigura (art.8, OMS 119/2014):
 - (a) instalatii de alimentare cu apa potabila;
 - (b) W.C.-uri publice si locuri pentru colectarea selectiva a deseurilor;
 - (c) colectarea si indepartarea apelor uzate prin instalatii de canalizare, locale sau zonale, a caror constructie si exploatare sa evite poluarea factorilor de mediu;
 - (d) spatiu ingradit pentru cainii de companie, cu modalitati adecvate de colectare a dejectiilor acestora;
 - (e) banci si spatii amenajate pentru picnic.
- (5) Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare (art.10, OMS 119/2014).
- (6) Pentru unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protectie sanitara fata de locuinte, arterele de circulatie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact (art. 14, OMS 119/2014).
- (7) Demolarea fondului construit existent este permisa doar dupa declassarea lui din Lista Monumentelor Istorice (LMI).

ART.55. Utilizari interzise temporar

- (1) Este interzisa amplasarea constructiilor in zonele de protectie a infrastructurii de retele electrice existente si ulterior a infrastructurii de retele de irigatii ale spatiilor verzi, pana la obtinerea avizului proprietarilor acestora si indeplinirea conditiilor tehnice inscrise in acestea.

ART.56. Utilizari interzise permanent

- (1) Comert en detail cu suprafata utila mai mare de 800 mp / unitate de vanzare in Parter.
- (2) Comert en detail cu suprafata utila de vanzare mai mare de 3000 mp, in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, etc.
- (3) Ansambluri monofunctionale, rezidentiale;
- (4) Activitati sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;

- (5) Depozitare en-gros;
- (6) Locuire de tip individual;
- (7) Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (8) In zonele de odihna si recreere nu se vor amplasa:
 - (a) obiective industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibratii sau impurifica apa, aerul, solul;
 - (b) unitati de transporturi;
 - (c) statii de epurare a apelor uzate si a depozitelor de deseuri solide;
 - (d) artere de circulatie cu trafic rutier intens.Se interzice schimbarea destinatiei functionale a unor zone, daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuita (alin. 2, art.5, OMS 119/2014).

4.II. ZV – ZONA NON-EDIFICABILA SUPRATERAN:

4.II.1. GENERALITATI:

ART.57. Caracterul zonei

- (1) Zona are un caracter predominant de zona verde amenajata la nivelul strazii si pe alocuri parcaj colectiv public si privat in subsoluri. Aceasta zona va acomoda cai de comunicare pietonale in limita de C.U.T. = 0,1. Zona va putea fi intrerupta de cai de acces rutiere in si dinspre cladiri.
- (2) Zona este gandita ca o dala urbana, sub care partial se desfasoara 3 (trei) subsoluri destinate parcajelor si pe care este favorizata la maximum circulatia pietonala atat perimetrala cat si pe directiile principale.
- (3) Zona este cu acces public neingradit.

ART.58. Tipuri de subzone functionale

- (1) Zona non-edificabila destinata spatiilor verzii, cailor de comunicare pietonale si rutiere, in conformitate cu plansele U.05 - Reglementari urbanistice – Etapa 1 si U.06 - Reglementari urbanistice – Etapa 2 varianta 1 si varianta 2. Partial, in subsoluri se afla functiuni de parcaj public si privat. Nu exista subzone functionale.

ART.59. Functiunea dominanta a zonei

- (1) Functiunea dominanta a zonei este cea de zona verde amenajata.

ART.60. Functiunile complementare admise ale zonei

- (1) Functiunile complementare admise ale zonei sunt:
 - (a) cai de comunicare rutiera;
 - (b) cai de comunicare pietonala;

- (c) parcaj colectiv public si privat;
- (d) zona verde amenajata cu sculpturi;

4.II.2. UTILIZARE FUNCTIONALA:

ART.61. Utilizari permise

- (1) Este permisa amplasarea cladirilor si amenajarilor destinate cailor de comunicatie pietonale si cailor de comunicatie si transporturilor auto.
- (2) Este permisa amplasarea de zone verzi de protectie, aliniamente de protectie si lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive.
- (3) Este permisa amplasarea de zone verzi amenajate si mobilate cu vegetatie de mica, medie si mare inaltime precum si mobilate cu sculpturi.
- (4) Este permisa amplasarea de parcaje de-a lungul cailor de circulatie, in conformitate cu profilele stradale din cadrul proiectului.
- (5) Este permisa realizarea strict in subsol a parcajelor colective publice si private si a spatiilor tehnice necesare cladirilor adiacente.
- (6) Este permisa realizarea strict in subsol a depozitelor necesare functionarii cladirilor adiacente.
- (7) Este permisa, amplasarea de mobilier urban si constructii mici provizorii, inscrise in atmosfera zonei in limita a C.U.T. = 0,1.

ART.62. Utilizari permise cu conditii

- (1) Amplasarea constructiilor si amenajarilor in zona drumului public este permisa cu avizul administratorului de drum.
- (2) La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersectiilor dintre drumurile publice se va obtine acordul administratorului drumului, al politiei rutiere (art.30, OG43/1997).
- (3) Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza in afara amprizei, in afara zonei de siguranta a drumului public sau in galerii vizitabile. Constructia, repararea si intretinerea acestor lucrari in zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei in vigoare (alin.1, art.48, OG43/1997).

ART.63. Utilizari interzise permanent

- (1) Este interzisa amplasarea unor cladiri sau amenajari avand alta destinatie decat una din cele mentionate in ultimele doua articole.
- (2) Se interzice amplasarea panourilor publicitare cu exceptia unor totemuri conform manualului de identitate vizuala ce urmeaza a fi elaborat pentru intreg ansamblul si distantele legale fata de intersectii si drumuri publice (conform OG 43/1997).
- (3) Se interzice obturarea vizibilitatii indicatoarelor rutiere prin amplasarea



CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARHITECT // ARCHITEKT // معماري مهندس // 建筑师

web: www.claudiuionescu.ro // email: contact@claudiuionescu.ro // tel: +40 727 82 02 12

START S.R.L. // RO1686919 // J2/702/1991 // STR. CEZAR, NR. 25, ARAD, JUD. ARAD

construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole (conform OG43/1997).

APRILIE 2018

Intocmit,
Arh. **Claudiu IONESCU**

Verificat,
Specialist RUR,
Arh. **Catalin J. HANCHES**



CLAUDIU IONESCU

ARCHITECT // ARHITECT // ARCHITEKT // معماري مهندس // 建筑师

web: www.claudiuionescu.ro // email: contact@claudiuionescu.ro // tel: +40 727 82 02 12

START S.R.L. // RO1686919 // J2/702/1991 // STR. CEZAR, NR. 25, ARAD, JUD. ARAD

ANEXE

I. ANEXA 1 – EXTRAS DIN REGLEMENTARI TEHNICE APLICABILE IN ZONA

- (a) Extras din RLU PUG Timisoara in lucru, revizia 3, privind subzona ZCP M1
- (b) Categoriile de constructii care se supun avizarii privind securitatea la incendiu, extras din HG 1739/2006.
- (c) Categoriile de constructii la care este obligatorie realizarea de adaposturi publice de protectie civila, precum si adaposturile care se amenajeaza ca puncte de comanda extras din HG 560/2005, modificata de HG 37/2007.