



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

proiect 143/2018

PUZ - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE | TIMIȘOARA, TIMIȘ
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism (RLU)

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

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

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, odată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Prezentul regulament este structurat astfel:

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

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai în condițiile în care modificările nu contravin reglementărilor propuse la nivel funcțional pentru zona studiată și numai cu acordul beneficiarului și al proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului și al proiectantului general.

1.2. Baza legală

- Planul de amenajare al teritoriului național;
- Planul de amenajare al teritoriului județean Timiș;
- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara proiect IPROTIM nr. 34.233/010/B;
- Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara proiect IPROTIM nr. 34.233/010/Kb
- HCL. 61/28.02.2012 privind "Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)"
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.



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

proiect 143/2018

PUZ - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE | TIMIȘOARA, TIMIȘ
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor.

1.3. Domeniul de aplicare

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

2. Zonificare funcțională

Zonele funcționale au fost stabilite în planșa de reglementări urbanistice.

Pentru parcelele studiate se propune funcțiunea dominantă de locuire și funcțiuni complementare.

Pentru integrarea în zona a construcțiilor se va ține seama de normele de igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 / 1997.

3. Tipuri de subzone funcționale

- 3.1. Subzona locuire, funcțiuni complementare.
- 3.2. Subzona instituții, comerț, servicii publice.
- 3.3. Subzona zonă verde.

4. SUBZONA LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

4.1. Caracterul zonei

Subzonă rezidențială cu locuințe, funcțiuni complementare cu acces public (de proximitate), servicii profesionale sau manufacturiere.

4.2. Utilizare funcțională

4.2.1. Utilizări admise:

- locuințe individuale cu caracter urban
- locuințe familiale cu maxim două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit: de ex. birouri, prestări servicii, cabinete medicale, alte funcțiuni similare, etc. dacă implică maxim 10 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate (în caz contrar se va obține acordul vecinilor), este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru astfel de funcțiuni complementare locuirii, cu activitate desfășurată doar la interior, în aceleași condiții



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

proiect 143/2018

PUZ - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE | TIMIȘOARA, TIMIȘ
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- funcțiuni complementare admise zonei de locuit: spații verzi; locuri de joacă pentru copii; staționare autovehicule; instalații tehnico-edilitare necesare zonei;

4.2.2. Utilizări admise cu condiții:

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit: de ex. birouri, prestări servicii, cabinete medicale, alte funcțiuni similare, etc. dacă implică mai mult de 10 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate se face doar cu acordul vecinilor.

Alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante), se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile; dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

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

Servicii profesionale sau manufacturiere (care nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate, au o suprafață utilă maximă de 160 m², cu maxim 10 persoane implicate, cu activitate desfășurată doar la interior); instituții de învățământ (creșe, grădinițe, școli publice sau private) cu îndeplinirea condițiilor RLU și asigurarea suprafețelor necesare în funcție de capacitate și normele în vigoare;

4.2.3. Utilizări interzise:

Altă tipologie de locuire.

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

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refofosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate exclusiv prin vitrine / ferestre.

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

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

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

4.3. Caracteristicile parcelelor:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:



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

proiect 143/2018

PUZ - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE | TIMIȘOARA, TIMIȘ
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- să aibă front la stradă
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă, cu excepția parcelelor de colț

4.4. Condiții de amplasare:

4.4.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației Ordinul nr. 119/2014. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

4.4.2. Amplasare fata de aliniament:

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de reglementări urbanistice, respectiv 5m. Prin excepție pentru strada dinspre aeroport unde se instituie zonă de protecție de 50m față de aeroportul utilitar, amplasarea construcțiilor se face la 2m de la limita acestei zone de protecție, conform planșei de reglementări urbanistice.

4.4.3. Amplasare fata de limitele laterale si posterioare:

Distanța minimă față de parcelele vecine este de 2m. Se admit calcane spre vecini doar pentru clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.

Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil sau în aliniament, cu respectarea unei înălțimi maxime de 3.5m.

Clădirile principale se vor amplasa la o distanță de 10 m față de limita posterioară, conform planșei de reglementări urbanistice.

Anexele gospodărești, garajele se pot amplasa pe limita de proprietate condiția să nu depășească înălțimea de 3,5 m.

4.4.4. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii cu înălțimea cea mai mare.

4.4.5. Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (drumuri de exploatare, după caz) direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un acces carosabil spre strada adiacenta, cu lățimea de maximum 3m.



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

proiect 143/2018

PUZ - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE | TIMIȘOARA, TIMIȘ
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

4.5. Staționarea autovehiculelor / necesarul de parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 2 mașini.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății. Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

4.6. Înălțimea maximă admisă

Regimul de înălțime maxim va fi S(D)+P+E+M/Er.

Posibilitatea realizării de subsoluri și/sau demisoluri nu afectează regimul de înălțime maxim.

Înălțimea maximă nu va depăși 12m, cu maxim 9m la cornișă sau atic.

4.7. Aspectul exterior al clădirilor:

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

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

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – de preferință țiglă ceramică, metal pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, ceramice sau lemn, metal.

4.8. Condiții de echipare edilitara si evacuarea deșeurilor:

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice sau dacă acestea nu sunt disponibile beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când acestea se vor executa.

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

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



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

proiect 143/2018

PUZ - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE | TIMIȘOARA, TIMIȘ
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

4.9. Spații libere și spații plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

4.10. Împrejmuiri:

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

4.11. Indici de ocupare și utilizare a terenului

4.11.1. Procentul maxim de ocupare a terenului:

Procentul maxim de ocupare propus (POT) este de 35%.

4.11.2. Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim 1,05.

5. SUBZONA INSTITUȚII, COMERȚ ȘI SERVICII PUBLICE.

5.1. Caracterul subzonei

Zonă activități economice, dotări servicii, unități comerciale, unități de învățământ adiacentă și complementară subzonei rezidențiale de densitate mică.

5.2. Utilizare funcțională

5.2.1. Utilizări admise:

Dotări adiacente zonei de locuit: comerț, servicii (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (creșe, grădinițe publice sau private, școli),



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

proiect 143/2018

PUZ - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE | TIMIȘOARA, TIMIȘ
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;

Alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială; dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

5.2.2. Utilizări admise cu condiții:

Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Comerț en detail cu suprafața construită desfășurată mai mare de 1000 m², activități de mică producție, cu / fără flux tehnologic (de exemplu prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, etc.), depozitare materiale de construcții, cosmetică auto / spălătorie auto – cu condiția elaborării unui P.U.D. prealabil autorizării,
Săli de evenimente (ex. nunți, botezuri, etc.), doar cu acordul vecinilor direct afectați, în spații închise, pe o raza de 50 m de la limita parcelei în toate direcțiile.

5.2.3. Utilizări interzise:

Locuire de orice tip

Activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante

Depozitare en gros

Depozitare de materiale refofosibile / deșeuri

Clădiri provizorii de orice natură

Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

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

5.3. Caracteristicile parcelelor:

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, cu excepția parcelelor de colț.

5.4. Condiții de amplasare

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

5.4.1. Amplasare fata de aliniament:

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de reglementări urbanistice, respectiv 5m. Prin excepție



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

proiect 143/2018

PUZ - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE | TIMIȘOARA, TIMIȘ
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

pentru strada dinspre aeroport unde se instituie zonă de protecție de 50m față de aeroportul utilitar, amplasarea construcțiilor se face la 2m de la limita acestei zone de protecție, conform planșei de reglementări urbanistice.

5.4.2. Amplasare fata de limitele laterale si posterioare:

Distanța minimă față de parcelele vecine este de 2m.

Se admit calcane spre vecini doar pentru clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.

Clădirile principale se vor amplasa la o distanță de 10 m față de limita posterioară, conform planșei de reglementări.

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

In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii cu înălțimea cea mai mare.

5.5. Staționarea autovehiculelor / Necesarul de parcaje:

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

5.6. Înălțimea maxima admisa:

Regimul de înălțime maxim va fi $S(D)+P+E+M/Er$.

Posibilitatea realizării de subsoluri și/sau demisoluri nu afectează regimul de înălțime maxim.

Înălțimea maximă nu va depăși 12m, cu maxim 9m la cornișă sau atic.

5.7. Aspectul exterior al clădirilor:

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

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

Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – de preferință țiglă ceramică, metal pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, ceramice sau lemn, metal.

5.8. Condiții de echipare edilitara si evacuarea deșeurilor:



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

proiect 143/2018

PUZ - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE | TIMIȘOARA, TIMIȘ
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

5.9. Spații libere și spații plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

5.10. Împrejurimi:

Împrejuririle spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

5.11. Indici de ocupare și utilizare a terenului

5.11.1. Procentul maxim de ocupare a terenului:

Procentul maxim de ocupare propus (POT) este de 35%

5.11.2. Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim 1,05

6. SUBZONA ZONĂ VERDE

6.1. Caracterul subzonei

Zonă cu spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

6.2. Utilizare funcțională

6.2.1. Utilizări admise:



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

proiect 143/2018

PUZ - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE | TIMIȘOARA, TIMIȘ
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații.
Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
Edicule, componente ale amenajării peisagere.
Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere .

6.2.2. Utilizări admise cu condiții:

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme
pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
Construcții pentru expoziții și activități culturale dacă suprafața cumulată a acestor obiective nu
depășește 10% din suprafața totală a spațiului verde.

6.2.3. Utilizări interzise:

Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din
spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

6.3. Condiții de amplasare

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

6.3.1. Amplasare fata de aliniament:

Amplasarea eventualelor construcții (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții
pentru expoziții și activități culturale) se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele
învecinate curții construcții. Se recomandă integrarea în peisaj și respectarea zonelor de activitate
existente în arealul de acces situat la frontul stradal.

6.3.2. Amplasare în interiorul parcelei:

Amplasarea eventualelor construcții se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele
învecinate curții construcții.

6.4. Staționarea autovehiculelor / Necesarul de parcaje:

În această zonă nu se admit parcaje, acestea fiind realizate exclusiv pe străzi sau pe loturile aferente.

6.5. Înălțimea maxima admisa:

Pentru clădirile noi (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții
și activități culturale), înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5m, respectiv regim de înălțime parter.



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

proiect 143/2018

PUZ - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE | TIMIȘOARA, TIMIȘ
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

6.6. Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

6.7. Condiții de echipare edilitara si evacuarea deșeurilor:

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către investitor (elaborator P.U.Z.). Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

6.8. Spații libere și spații plantate:

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

6.9. Împrejmuiri:

Împrejmuirile se vor realiza ca și garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejmuiri existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,00m.

6.10. Indici de ocupare si utilizare a terenului

6.10.1. Procentul maxim de ocupare a terenului:

Procentul maxim de ocupare propus (POT) este de 5%

6.10.2. Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim 0,1

Întocmit

arh. Constantin CIOCAN