

# C – ZONA CENTRALĂ

## CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

---

### Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Art. 1. Zona este constituită din diferite funcțiuni publice și de interes general și locuințe situate în centrul de greutate al corpului principal al localității, de-a lungul principalelor căi de circulație: B-dul Republicii, Calea Timișorii, str. T. Vladimirescu.

Zona centrală este compusă din următoarele zone și subzone funcționale.

CI – zona centrală din interiorul zonei istorice urbane, cu următoarele subzone:

CIM – subzonă centrală mixtă, cuprinzând instituțiile publice și servicii de interes orășenesc precum și locuințe

CIV – subzona centrală istorică de spații verzi și amenajări sportive, cuprinzând parcul central (CIVa), spațiile verzi de aliniament supralărgite de pe B-dul Republicii (CIVb) situate între intersecțiile acestuia cu str. Lorena, respectiv cu Calea Timișorii, precum și terenul de sport de lângă parcul central (CIVc)

CP – zona centrală din interiorul zonei de protecție a zonei istorice urbane cuprinzând locuințe și funcțiuni complementare.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este dată de instituțiile publice și serviciile existente: administrație publică, comerț, învățământ, cultură, spații verzi de aliniament pe B-dul Republicii, etc.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt rețelele tehnico – edilitare ce deserveșc zona și construcțiile aferente.

## CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

---

### Art. 4. Utilizări permise.

- În subzonele CIM, CIL și CP sunt admise:
  - instituții servicii și echipamente publice
  - lăcașuri de cult
  - sedii firme, servicii pentru întreprinderi, activități de proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale (notariat, birou avocatură, etc.)
  - bănci finanțe, credit
  - servicii sociale, colective și personale
  - sedii partide, O.N.G.

- • comerț cu amănuntul
- alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.
- hotel, pensiuni, agenții de turism
- învățământ, cultură, informații
- locuire
- parcaje
- spații publice plantate
- În subzonele CIV sunt permise amenajări specifice spațiilor verzi pentru agrement, odihnă și sport:
- CIVb – alei pietonale, pergole monumente de artă plastică, mobilier urban (bănci, corpuri de iluminat, etc.)
- CIVc – amenajări pentru sport.

#### **Art. 5. Utilizări permise cu condiții.**

- Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi sau pentru orice intervenție asupra clădirilor existente în subzonele CIM, CIL și CIV se vor acorda după obținerea prealabilă a avizului Comisiei Teritoriale Monumentelor Istorice conform legislației în vigoare.
- Orice intervenție asupra clădirilor declarate cu valoare arhitectural – ambientală sau asupra monumentelor de arhitectură din zona centrală se va efectua cu condiția obținerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial.
- Parcelările se vor realiza pe baza unor proiecte PUD sau PUZ aprobate
- Toate proiectele PUD și PUZ ce se vor realiza pe terenurile din zona istorică urbană (subzonele CIM, CIV, CIL, CIP) vor fi aprobate după obținerea prealabilă a avizului Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice.
- Localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primarie, policlinici, școli, etc.) și față de biserici.
- În subzonele CIL și CIM extinderea aceleiași funcțiuni pe 2 sau mai multe parcele învecinate în clădiri existente se admite numai în condiții bine justificate și cu condiția păstrării individualității fiecărei clădiri de pe fiecare parcelă în parte, a fațadei, a sistemului structural și al expresiei arhitecturale.
- În subzonele CIL, CIM și CP autorizațiile de demolare ale clădirilor existente situate la stradă se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice.

#### **Art. 6. Interdicții temporare de construire**

Orice intervenție în spațiul verde din subzona CIVb (lărgiri de trotuare, piste de bicicliști, mobilier urban, amenajări decorative, amplasări de monumente, etc.) se pot realiza numai pe bază unei documentații PUZ aprobate. Până la aprobarea acestora subzona se află în interdicția temporară de construire.

#### **Art. 7. Interdicții definitive de construire**

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea porcilor (în subzonele CIM și CIV)
- panouri publicitare pe clădiri existente;
- parcaje pentru staționarea autovehiculelor în subzona CIVb, în detrimentul spațiului verde amenajat;
- stații de benzină.

Este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

Subzona CIVa se află într-un regim de interdicție de construire pentru construcții noi. Se admit reparații și refaceri ale construcțiilor și amenajărilor existente la data aprobării prezentului Regulament.

### **CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.**

##### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Conform art. 17 – RGU și Anexa nr. 3 RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății.

##### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.**

Conform art. 18 – RGU.

Nici o construcție nu se va realiza între drumurile publice și aliniamentul existent în subzonele CIM, CIL și CIP.

##### **Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.**

Nu este cazul.

##### **Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..**

Nu este cazul.

##### **Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.**

Nu este cazul.

**Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .**  
Nu este cazul.

**Art. 14. Amplasarea față de aliniament.**

Toate construcțiile ce urmează a se construi la stradă, se vor amplasa obligatoriu la aliniament.

Nu se admit scări, trepte și nici o altă ieșire baraje din limita de aliniere, cu mai mult de 0,15 m, cu excepția streșinilor și parasolare. Nu se admit din aliniament ieșiri cu consolă la etajele superioare.

Nu se admit balcoane spre stradă la clădirile tradiționale în afara celor existente la data aprobării prezentului Regulament.

Nu se admit balcoane spre stradă la clădirile noi.

Firmele ieșite perpendicular din aliniere nu vor depăși 2/3 din lățimea trotuarului.

Construcțiile anexe cu profil zootehnic se vor amplasa la minimum 20 m față de aliniament.

Este interzis accesul în garaje din frontul stradal. Garajele se vor amplasa retras de la aliniament.

**Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.**

Se respectă toate prevederile art. 24- R.G.U.

a) **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:**

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime
- pentru clădirile de pe B-dul Republicii pe tronsonul cuprins între intersecțiile cu str. Lorena și str. I. Slavici, se va menține regimul înșiruit de construire în subzona CIM
- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin egală cu jumătatea înălțimii clădirii, dar nu mai mică de 3 m
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de înșirire conform normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997.

b) **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:**

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită
- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.

c) **Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.**

-Proiectul pentru autorizația de construire în acest caz va cuprinde obligatoriu o desfășurare a frontului stradal pe o lungime de 100 m de-o parte și de alta a parcelei, precum și un profil transversal (ca siluetă) al clădirilor existente și celei propuse.

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.**

#### **Art. 16. Accese carosabile.**

Conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

#### **Art. 17. Accese pietonale.**

Conform Art. 26- R.G.U.

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ .**

#### **Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Conform art. 27 din R.G.U.

Racordurile la toate rețelele tehnico – edilitare se va face subteran. Sunt interzise racorduri pe fațade, împrejurimi, etc.

#### **Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Conform art. 28 din R.G.U.

Toate rețelele vor fi pozate subteran.

#### **Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Conform art. 29 din R.G.U.

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.**

#### **Art. 21. Parcelarea.**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect PUD sau PUZ.

Parcelele construibile sunt cele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 12 m . Se exceptează de la aceasta regulă loturile cu fronturi mai mici existente la data aprobării prezentului regulament. Se recomandă ca parcelele noi să aibă fronturi de minimum 15 m;

- adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei cu excepția celor care există la data aprobării prezentului regulament;
- suprafața parcelei va fi de minimum 300 mp.

## Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei istorice urbane;
  - respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- Nici o clădire nu va depăși P + 2 niveluri.

### • Pentru subzona CIM se prevăd următoarele reglementări:

În cazul clădirilor înșiruite existente situate pe latura vestică a B-dului Republicii se vor respecta următoarele:

- este interzisă supraetajarea clădirilor P + 1, acestea putându-se mansarda, în volumul acoperișului existent
- supraetajarea clădirilor care în prezent au un regim de înălțime parter, se poate face cu condiția de a prelua înălțimea la cornișă a uneia din clădirile P + 1 învecinate în cazul clădirilor situate între intersecția B-dului Republicii cu Calea Timișorii și intersecția cu str. T. Vladimirescu. În cazul clădirilor situate între intersecția B-dului Republicii cu Calea Timișorii și cea cu str. I. Slavici supraetajările clădirilor parter se va face respectând înălțimea la cornișă a clădirilor de la nr. 38, 36 sau 34
- supraetajarea clădirilor parter de pe frontul estic al B-dului Republicii este posibilă după cum urmează: pe tronsonul dintre intersecțiile B-dului Republicii cu Calea Timișorii și str. I. Slavici pot fi supraetajate toate clădirile până la maximum P + 1 + M (mansardă), cu excepția clădirii nr. 17 care poate fi doar mansardată, în volumul existent al acoperișului. Clădirile înșiruite vor avea aceeași înălțime la cornișă;

◆ construcțiile parter de pe B-dul Republicii între intersecțiile acestuia cu Calea Timișorii și str. T. Vladimirescu și anume cele de pe parcelele cu nr. 31 și 33 – 35 se vor putea supraetaja până la P + 1 + M, cu condiția de a prelua înălțimea cornișei clădirii nr. 37, iar clădirea de la nr. 45 va prelua cornișa uneia din clădirile cu care se învecinează;

◆ construcțiile parter de pe B-dul Republicii, între intersecțiile acestuia cu str. T. Vladimirescu și str. Lorena pot fi supraetajate până la P + 1 + M respectând înălțimea la cornișă a clădirilor P + 1 existente.

### • Pentru subzonele CIL și CP se vor respecta prevederile art. 31 din RGU.

Nu se vor supraetaja clădirile cu valoare arhitectural – ambianală cuprinse în lista de la anexa 1 și în planșa nr. 41032/010-14-UAT:  
"REGLEMENTĂRI ÎN VEDEREA PROTEJĂRII PATRIMONIULUI"

- *Pentru toate subzonele construibile* regimul maxim de înălțime poate fi modificat în situații justificate, cu condiția elaborării unei documentații PUZ care să cuprindă un studiu privitor la importul creșterii regimului de înălțime asupra siluetei urbane.

## Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.

Conform art. 32 din R.G.U.

### A. Dispoziții generale

- a) 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.
- b) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- c) Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.
- d) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- e) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.
- f) Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

### B. Fațade

- a) În cazul clădirilor cu valoare arhitectural – ambianală indicate în anexa nr. 1 se interzice folosirea tencuielilor moderne cu textură puternică (terasit, tehnică "stropirii cu mătura", etc.)  
Este interzisă placarea fațadelor care inițial au avut finisaje realizate din tencuială.
- b) La construcțiile vechi cu valoare arhitecturală cuprinse în anexa nr. 1 este interzisă înlocuirea tâmplăriilor din lemn cu tâmplării din metal sau plastic. Se vor folosi geamuri transparente la exterior.
- c) Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele caselor vechi. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate,

- utilizând aceleași materiale ca cele inițiale, pe bază de material iconografic de epocă.
- d) Toate documentațiile de avizare pentru lucrările de refacere sau restaurare ale fațadelor clădirilor vechi vor fi însoțite de fotografii color ale situației existente.
- e) Este interzisă folosirea pe fațadele clădirilor tradiționale a materialelor scumpe (marmură, travertin, etc.) la clădiri care nu au folosit astfel de materiale și înainte. Noblețea fațadelor va rezulta din claritatea concepției generale, acuratețea detaliilor, etc.
- f) Este interzisă utilizarea gratiilor la vitrine montate la exterior. Se admit gratiile montate la interior.
- g) Este interzisă realizarea de "balcoane franțuzești" la clădirile existente cu valoare arhitecturală ambianală.
- h) Nu se admite realizarea de balcoane la clădirile existente, cu excepția balcoanelor actuale. Acestea vor păstra elementele de feronerie originale. Orice intervenție asupra acestora se va face cu respectarea detaliilor inițiale.
- i) Se interzice amplasarea caselor de lemn. Construcțiile din lemn admise dincolo de 20 m de la aliniamentul străzii sunt: magazii de unelte și magazii de păstrare a produselor agricole.
- j) Intervențiile asupra clădirilor valoroase existente cuprinse în anexa 1 vor fi făcute cu păstrarea golurilor existente în fațadă. În cazuri bine argumentate (ex.: deschideri de goluri pentru acces în spațiul parterului) este posibilă practicarea unui gol de ușă numai dacă intervenția nu afectează coerența compozițională a fațadei sau potențialul de organizare funcțională a întregului imobil. Pentru orice deschidere de goluri este necesar avizul Inspecției în Construcții, Lucrări Publice, Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Jud. Timiș.
- k) Clădirile noi vor fi realizate având fațade cu o expresie modernă cu obligația de a ține seama de scara arhitecturală a fațadelor și fronturilor învecinate existente, de cadența, ritmul, raportul plin – gol în favoarea plinului, caracteristice clădirilor existente.
- l) Cromatica fațadelor clădirilor cuprinse în anexa 1 va păstra caracterul tradițional.

### **C. Firme, reclame, elemente de signalistică**

- a) Nu se admite montarea pe fațadele vechi a firmelor și reclamelor deasupra cornișelor peste parter. Este posibilă montarea lor doar sub linia de demarcație dintre parter și etaj.
- b) Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade de balcon, frontoane, etc.) cu elemente de signalistică, reclame, firme.



- c) Nu se admite montarea de reclame, benere elemente de semnalizare auto care să obtureze imaginea statuii Sf. Florian – monument de artă plastică, cap de perspectivă al B-ului Republicii și str. T. Vladimirescu.

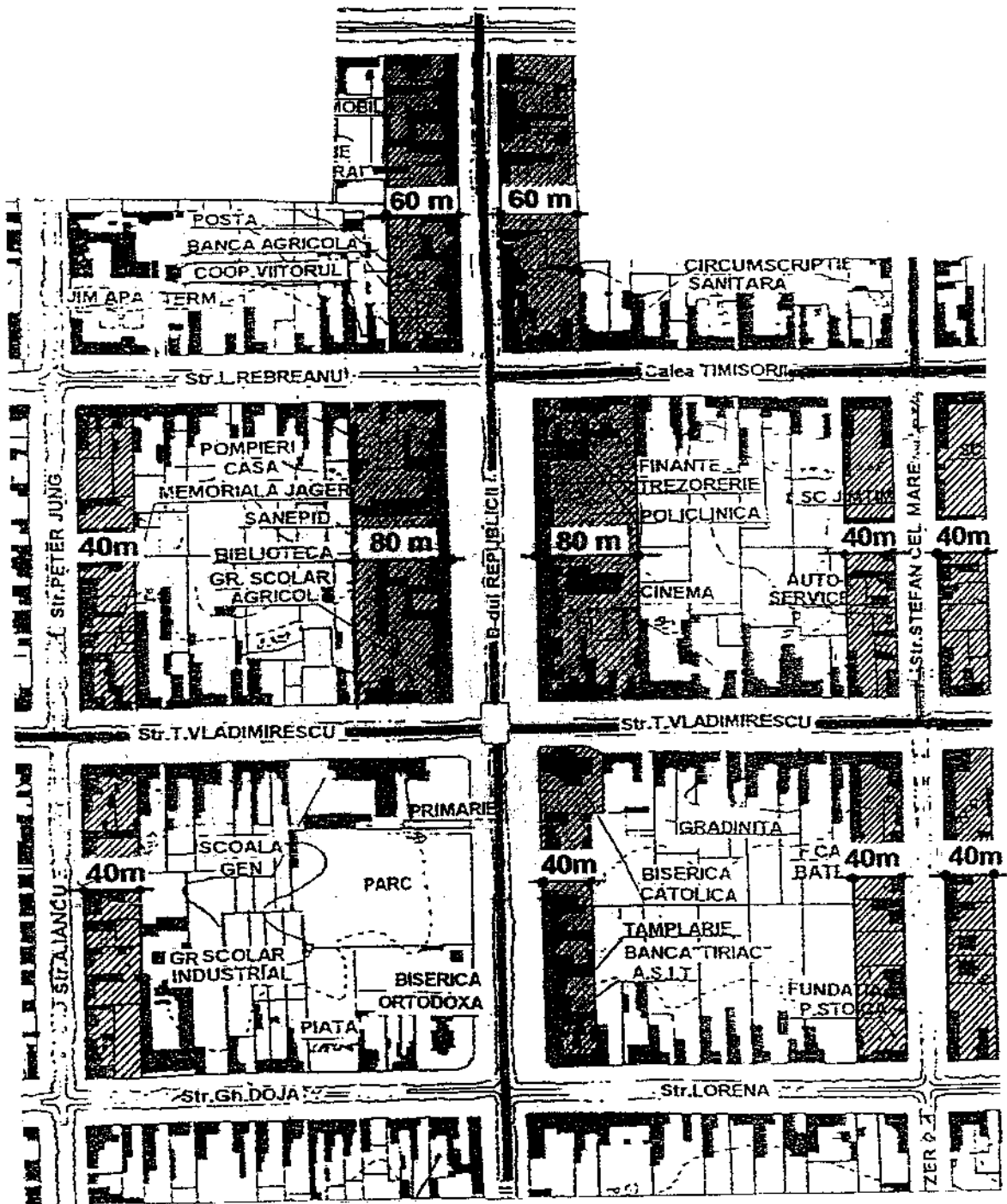
#### **D. Acoperișuri**

- a) La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- b) La acoperișurile fără rupere de pantă se acceptă pantă de maximum  $40^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ .
- c) Învelitorile clădirilor (principale) vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei. Învelitorile din tablă se pot folosi la clădirile care au folosit inițial acest material cu obligația de a folosi același tip de tablă și la construcții anexe situate dincolo de limita de 20 m de la aliniament. Este permisă utilizarea sticlei în cazul serelor, verandelor pe fațadele dinspre interiorul parcelei.
- d) Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor va fi realizate din același material ca și construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.
- e) În cazul mansardării construcțiilor cu valoare arhitectural – ambianală menționate în Anexa nr. 1 nu se admit modificări ale geometria acoperișului. Iluminarea mansardei se va face prin ferestre de tip "VELLUX", poziționate la minimum 2,0 m măsurați pe orizontală de la streășină.
- f) Nu se admite realizarea de clădiri cu acoperișuri în terasă pe o distanță de 20,0 m de la aliniamentul stradal.




#### **Art. 24. Procentul de ocupare a terenului.**

Procentul maxim de ocupare a terenului este stabilit conform schemei de la pagina 25.

# ZONA CENTRALĂ



## L E G E N D Ă

- 
 ZONĂ CU P.O.T. MAXIM: - 50 % PENTRU LOCUIRE  
 - 70 % PENTRU ALTE FUNCȚIUNI
- 
 ZONĂ CU P.O.T. MAXIM: - 45 % PENTRU ORICE FUNCȚIUNE
- 
 ZONĂ CU P.O.T. MAXIM: - 40 % PENTRU ORICE FUNCȚIUNE

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.**

#### **Art. 25. Parcaje**

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

- Parcajele ce se vor crea pentru instituțiile publice, locuințe sau alte funcțiuni vor fi amenajate în interiorul parcelelor respective.
- Este interzisă amenajarea de parcaje în subzona CIV.

#### **Art. 26. Spații verzi.**

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

- Subzona CIVa – parcul orașenesc se află într-un regim de interdicție de construire pentru construcții noi. Sunt admise reparării, renovări ale construcțiilor și amenajărilor existente. Capacul Quercus robur se află într-un regim de protecție.
- Subzona CIVb poate fi reamenajată (ex.: pistă de bicicliști, etc.) în baza unei documentații PUD aprobată și cu avizul prealabil al Comisiei Naționale a Monumentelor. Orice intervenție se va face urmărind coerența ansamblului arhitectural – urbanistic.

#### **Art. 27. Împrejmuiri.**

Conform art. 35 – R.G.U.

În cazul parcelelor cu clădiri valoroase cuprinse în anexa ne. 1, împrejmuirile tradiționale vor fi menținute, renovate restaurate, cu utilizarea materialelor tradiționale.

În cazul unor reparcelării și realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

# L – ZONA REZIDENȚIALĂ

## CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

---

**Art. 1.** În funcție de regimul de înălțime, în orașul Jimbolia se întâlnesc două tipuri de zone rezidențiale:

- LM – zona rezidențială cu locuințe mici: clădiri P, P + 1 și P + 2, cu caracter rural și semi - rural
- LU – zona rezidențială cu locuințe înalte: clădiri cu mai mult de 3 niveluri, cu caracter urban.

**Tipurile de subzone funcționale:**

- LI – subzona rezidențială cu locuințe mici (clădiri P, P + 1, P + 2) situate în zona de protecție a zonei istorice urbane
- LP – subzona rezidențială cu locuințe mici (clădiri P, P + 1, P + 2) situată în zona de protecție a zonei istorice urbane
- LM-p -subzona rezidențială cu locuințe mici (clădiri P, P + 1, P + 2) cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea P.U.Z., P.U.D.
- LUP – subzona rezidențială cu locuințe înalte (clădiri cu mai mult de 3 niveluri cu caracter urban) situată în zona de protecție a zonei istorice urbane

**Art. 2. Funcțiunea dominantă**

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din:

- locuințe cu caracter rural și semi – rural cu regim de înălțime p, P + 1 și rar P + 2, în cadrul zonei funcționale LM, respectiv subzonelor LP și LI
- locuințe de tip urban cu regim de înălțime preponderent p + 4, realizate în majoritatea lor din panouri mari. Acestea se găsesc în zonele LU respectiv LUP.

**Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- instituții publice și servicii
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente

## CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

---

### Art. 4. Utilizări permise.

- locuințe individuale cu caracter urban și semi urban în subzonele funcționale LM, Li și LP
- locuințe pentru maximum 2 familii în subzonele LM 19-p, LM 22-p, LM 24-p, LM 16-p, LM23-P
- locuințe pentru maximum 6 familii în subzona LM 23-p
- locuințe colective în zonele LU și LUP
- locuințe de vacanță cu maximum P + 2 niveluri în LM 30-p
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.

### Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

- Localurile care comercializează băuturi alcoolice sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m de serviciile și echipamentele publice și de biserici
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
  - să nu genereze transport greu
  - să aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni (conform normelor)
  - să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc.
- se admite construirea de locuințe în subzona LM 23-p și LM 24-p cu condiția efectuării unui studiu geotehnic în vederea stabilirii riscurilor și a condițiilor de realizare a construcțiilor
- în subzona LM 3 se admite și realizarea unor locuințe colective cu condiția amplasării lor în partea de nord a subzonei cu acces din Calea Mărășești și cu condiția de a nu depăși o înălțime de P + 4 niveluri
- autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se realiza în subzonele LI2 și LI3 se vor acorda după obținerea avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial.
- autorizațiile de demolare în subzonele LI2 și LI3 se vor acorda după obținerea avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial, în baza căruia se va elibera autorizația de construire
- în zonele de locuit din UTR 16 și UTR 18 cuprinse în zona tampon de 500 m a stației meteorologice, construcțiile mai înalte decât o șesime din distanța dintre construcții și limita zonei de protecție (30 m de la stația meteorologică), rețelele de înaltă tensiune, sau telecomunicații se face numai cu acordul de mediu emis de Agenția pentru Protecția Mediului – Timișoara
- se admite construirea de anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu condiția de a fi amplasate la minim 20 m față de aliniamentul stradal și în condițiile respectării Ordinului nr. 536/1991 al Ministerului Sănătății.

## **Art. 6. Interdicții temporare.**

Indicațiile temporare au fost instituite pentru cazurile în care apare ca necesară elaborarea unor documentații de urbanism în zonele neconstruite, în zonele de locuințe cu rezerve de teren, sau în zonele de dezvoltare a localității.

Autorizațiile de construire pentru obiectivele cuprinse în aceste zone se vor elabora după elaborarea și aprobarea documentațiilor P.U.Z., pentru zonele respective. Se vor elabora P.U.Z. pentru următoarele zone și subzone funcționale:

- UTR 13 : LM 13-p
- UTR 16 : LM 16-p
- UTR 18 : LM 18-p
- UTR 19 : LM 19-p
- UTR 22 : LM 22-p
- UTR 22 : LM 23-p
- UTR 24 : LM 24-p
- UTR 25 : LM 25-p
- UTR 30 : LM 30-p

Autorizațiile de demolare în subzonele LI și LP se vor acorda numai cu avizul prealabil al Comisiei Monumentelor Istorice.

## **Art. 7. Interdicții definitive**

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.
- Ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Depozite de deșeuri.

## **CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.**

#### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

#### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecții a drumurilor.

Amplasarea echipamentelor publice se va face conform art. 18 R.G.U.

#### **Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil**

Nu este cazul.

**Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..**  
Amplasarea obiectivelor se va face conform art. 20 din R.G.U.

**Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.**  
Nu este cazul.

**Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .**  
Conform Art. 22- R.G.U.

**Art. 14. Amplasarea față de aliniament.**

Se vor respecta prevederile Art. 23- R.G.U.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea după cum urmează:

- a) Clădirile din UTR nr. 2, UTR 12, UTR 24, se vor amplasa obligatoriu la limita aliniamentului
- b) clădirile din UTR nr. 3, UTR 6, UTR 18, UTR 27 și din subzona LM 24-p din UTR 24, se vor amplasa fie la limita aliniamentului fie retras de la acesta, cu condiția respectării coerenței și caracterului fronturilor stradale
- c) clădirile din UTR 13, UTR 16, UTR 19, UTR 22, UTR 23, UTR 25, UTR 30 se vor amplasa conform prevederilor ce se stabilesc în documentațiile P.U.Z. pentru UTR respective
- d) construcțiile anexe pentru creșterea animalelor se va amplasa la minimum 20 m față de aliniament.

**Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.**

Se vor respecta toate prevederile Art. 24- R.G.U.

**A. Pentru subzonele LM, LI și LP;**

a) *Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei* se va face respectând condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime
- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin egală cu jumătatea înălțimii clădirii, dar nu mai mică de 3 m
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

b) *Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor* va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, în subzonele LM2 LM3, LI3 și LP3 iar pentru subzonele LM6, LM10, LM11, LM12, LM 18, LM 24 se acceptă o distanță de 5 m
- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.

- c) *Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții* existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Proiectul pentru autorizația de construire în acest caz va cuprinde obligatoriu o perspectivă din stradă a ansamblului .

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art. 2,3,4,5 16 și 17.

**B. pentru subzonele LM 13-p, LM 16-p, LM 19-p, LM 22-p, LM 25-p și LM 30-p**

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform regulamentelor ce vor fi prevăzute în documentațiile PUZ, cu respectarea obligatorie a normelor de însorire și igienă sanitară din Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății și prevederilor art. 24-RGU.

**C. Pentru subzonele LU și LUP**

Conform art. 24-RGU.

**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.**

**Art. 16. Accese carosabile.**

Conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

**Art. 17. Accese pietonale.**

Conform Art. 26- R.G.U.

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ EXISTENTĂ.**

**Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Conform art. 27 din R.G.U.

Racordurile la toate rețelele tehnico – edilitare se va face subteran. Sunt interzise racorduri pe fațade, împrejmuiri, etc.

Orice modificare a canalului de desecare de centură al orașului vizând reprofilarea, întubarea pe anumite porțiuni, sau/și lucrări de sistematizare pe verticală în zona canalului comportă studii de specialitate avizate conform legislației în vigoare.

**Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Conform art. 28 din R.G.U.

Toate rețelele vor fi pozate subteran.



**Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**  
Conform art. 29 din R.G.U.

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.**

#### **Art. 21. Parcelarea.**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de turn minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect PUD sau PUZ.

Parcelele construibile sunt cele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădirile înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 14 m pentru clădirile izolate. Se acceptă 12 m la clădirile izolate în UTR 10, 12, 18, 24, 27 și 6.

- aceste fronturi minime vor fi luate în considerare în cazul loturilor existente la data aprobării prezentului regulament. Se recomandă ca parcelele noi să aibă fronturi de minimum 15 m.

- adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei. Adâncimea parcelei nu va fi mai mică de 20 m.

- suprafața parcelei va fi de minimum:

-200 mp. în UTR 2, 3, 13, 16, 19,22, și 30

-250m în UTR 23

-150 mp în celelalte UTR.

#### **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Nici o clădire nu va depăși P + 2 niveluri cu excepția celor din subzonele LU3, LP3 și LU28, unde înălțimea maximă va fi de P + 5 + M niveluri. Se acceptă de asemenea o înălțime maximă de P + 4 niveluri și în cazul unor locuințe colective în LM3, pe baza unui PUD.

Este interzisă supraetajarea clădirilor cu valoare arhitectural – ambianală cuprinsă în lista de la Anexa 1 sau a monumentului de arhitectură de pe str. Diel. Acestea se vor extinde păstrând înălțimea actuală sau se vor putea mansarda cu condiția menținerii geometriei actuale a acoperișurilor. Celelalte construcții vor respecta prevederile art. 31 din RGU.

Modificarea regimului maxim de înălțime poate fi făcută în situații justificate, cu condiția elaborării unei documentații PUZ care să cuprindă un studiu referitor la impactul creșterii înălțimii asupra siluetei urbane.

## Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

### A. Dispoziții generale

- a) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicții cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- b) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- c) Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.
- d) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- e) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare
- f) Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

### B. Fațade

- a) În cazul clădirilor cu valoare arhitectural – ambientală indicate în anexa nr. 1 se interzice folosirea tencuielilor moderne cu textură puternică (terasit, tehnică “stropirii cu mătura”, etc.)
- b) Este interzisă placarea fațadelor care inițial au avut finisaje realizate din tencuială.
- d) La construcțiile vechi cu valoare arhitecturală cuprinse în anexa nr. 1 este interzisă înlocuirea tâmplărilor din lemn cu tâmplării din metal sau plastic. Se vor folosi geamuri transparente la exterior.
- e) Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele caselor vechi. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale, pe bază de material iconografic de epocă.
- f) Toate documentațiile de avizare pentru lucrările de refacere sau restaurare ale fațadelor clădirilor vechi vor fi însoțite de fotografii color ale situației existente.
- g) Este interzisă folosirea pe fațadele clădirilor tradiționale a materialelor scumpe (marmură, travertin, etc.) la clădiri care nu au folosit astfel de materiale și înainte. Noblețea fațadelor va rezulta din claritatea concepției generale, acuratețea detaliilor, etc.

- h) Este interzisă utilizarea grătilor la vitrine montate la exterior. Se admit grătile montate la interior.
- i) Este interzisă realizarea de "balcoane franțuzești" la clădirile existente cu caloare arhitectural ambienal.
- j) Nu se admite realizarea de balcoane noi la clădirile existente, cu excepția celor actuale. Acestea vor păstra elementele de feronerie originale. Orice intervenție asupra acestora se va face cu respectarea detaliilor inițiale. Clădirile noi din UTR nr. 2 nu vor avea balcoane spre stradă.
- k) Se interzice amplasarea caselor de lemn în UTR 2, 3, 10, 12, 16, 11, 19, 22, 24, 27. Construcțiile din lemn admise dincolo de 20 m de la aliniamentul stradal sunt: magazii de unelte și magazii de păstrare a produselor agricole. Sunt permise case din lemn în UTR 30.
- l) Intervențiile asupra clădirilor valoroase existente cuprinse în anexa 1 vor fi făcute cu păstrarea golurilor existente în fațadă. În cazuri bine justificate (ex.: deschideri de goluri pentru acces în spațiul parterului) este posibilă practicarea unui gol de ușă numai dacă intervenția nu afectează coerența compozițională a fațadei sau potențialul de organizare funcțională a întregului imobil.  
Pentru orice deschidere de goluri este necesar avizul Inspecției în Construcții, Lucrări Publice, Urbanism și Amenajarea Teritoriului – jud. Timis.
- m) În UTR 2, 3, 12, 24 și 27 clădirile noi vor fi realizate având fațade cu o expresie modernă cu obligația de a ține seama de scara arhitecturală a fațadelor și fronturilor învecinate existente, de cadența, ritmul, raportul plin – gol în favoarea plinului, caracteristice clădirilor existente.
- n) Cromatica fațadelor clădirilor cuprinse în anexa 1 va păstra caracterul tradițional. Alegerea culorii se va face pe bază de eșantioane și probe avizate de Comisia Monumentelor Istorice.

#### **C. Firme, reclame, elemente de signalistică**

- a) Nu se admite montarea pe fațadele vechi a firmelor și reclamelor deasupra cornișelor peste parter. Este posibilă montarea lor doar sub linia de demarcație dintre parter și etaj.
- b) Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade de balcon, frontoane, etc.) cu elemente de signalistică, reclame, firme.

#### **D. Acoperișuri**

- a)- La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- b)- La acoperișurile fără rupere de pantă se acceptă pantă de maximum 40° – 45°.
- c)- Învelitorile clădirilor (principale) din UTR 2, 3, 6, 10, 11, 12, 24, 27 vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei. Învelitorile din tablă se pot folosi la clădirile care au folosit inițial acest material cu obligația

de a folosi același tip de tablă și la construcții anexe situate dincolo de limita de 20 m de la aliniament. Este permisă utilizarea sticlei în cazul serelor, verandelor pe fațadele dintre interiorul parcelei.

- d)- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor va fi realizate din același material ca și construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.
- e)- În cazul mansardării construcțiilor cu valoare arhitectural – ambienală menționate în Anexa nr. 1 nu se admit modificări ale geometriei acoperișului. Iluminarea mansardei se va face prin ferestre de tip “VELLUX”, poziționate la minimum 2,0 m măsurați pe orizontală de la streșină.
- f) -Nu se admite realizarea de clădiri cu acoperișuri în terasă pe o distanță de 20,0 m de la aliniamentul stradal.

#### Art. 24. Procentul de ocupare a terenului.

Conform art. 15 și Anexa 2 din R.G.U. pentru toate funcțiunile exceptând locuirea. În cazul locuirii POT maxim admis s-a stabilit după cum urmează:


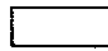
- POT max. : 20 % - în subzonrnr LU și LUP din UTR 3 și 28
- POT max. : 30 % - în UTR nr. 30
- POT max.: 40 % - în UTR nr. 6, 11, 12, 18, 19, 22 și 27

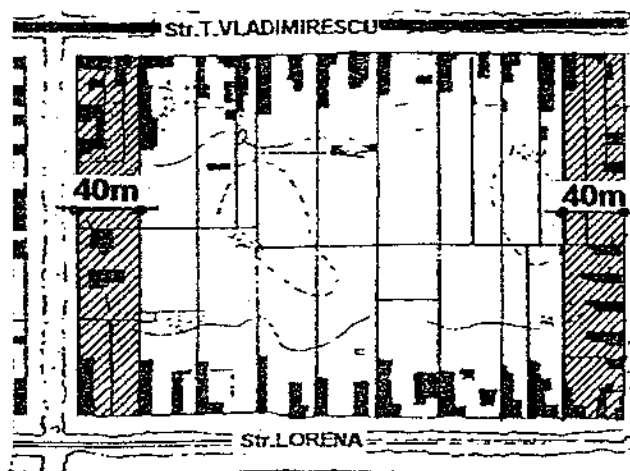
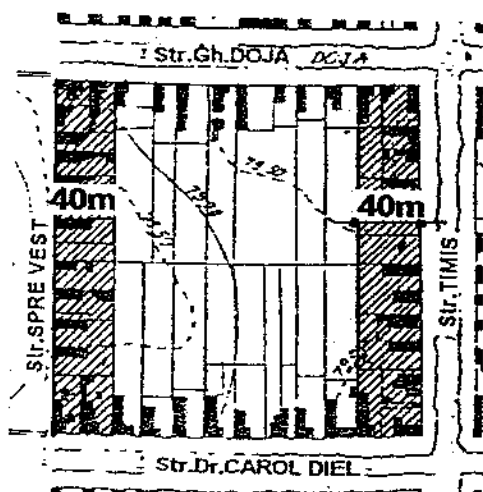
În UTR nr. 2 ocuparea terenului unei parcele cu orice funcțiune va respecta următoarele condiții:

- POT max. : 40 % pe parcele cuprinse în fâșiile de 40 m de-a lungul străzilor cu orientzare N-S (vezi schema alăturată)
- POT max. ; 30 % pentru celelalte parcele de pe străzile cu orientare E-V.

#### Exemplificare:

#### P.O.T. MAXIM ÎN SUBZONA LM 2

-  ZONE CU P.O.T. MAXIM: 40%
-  ZONE CU P.O.T. MAXIM: 30%



### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.**

#### **Art. 25. Parcaje**

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

- Parcajele aferente oricărei funcțiuni din UTR 2 și 3 vor fi amenajate în interiorul parcelei.

#### **Art. 26. Spații verzi.**

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există.

Se recomandă realizarea de spații verzi plantate de aliniament în zonele în care se va realiza PUZ.

#### **Art. 27. Împrejmuiri.**

Conform art. 35 – R.G.U.

În cazul parcelelor cu clădiri valoroase cuprinse în anexa nr. 1, împrejmuirile tradiționale vor fi menținute, renovate respectate, cu utilizarea materialelor tradiționale.

În UTR 2 și 3, în cazul unor reparcelării și realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

# IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

## CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

---

### Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Zona IS cuprinde instituțiile publice, serviciile, unitățile comerciale existente și propuse care nu sunt cuprinse în zona centrală.

Zona cuprinde următoarele subzone:

- IS17, IS 32, IS24: instituții publice existente: spitalul orășenesc, stația meteo, școală
- ISI24: subzona pentru instituții publice existentă din interiorul zonei istorice urbane
- ISP3-p: subzona pentru instituții publice și servicii propuse din zona de protecție a zonei istorice urbane, destinată amplasării sălii de sport orășenești
- IS3-p, IS10-p: subzone pentru unități de servicii și comerț propuse
- IS8, IS14, IS15: subzonă cu unități comerciale și de servicii existente.

### Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Instituții publice și servicii

### Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Locuințe
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Rețele și instalații tehnico – edilitare.

## CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

---

### Art. 4. Utilizări permise.

- instituții publice, servicii, comerț, alimentație publică, cultură, cult și funcțiunile complementare admise ale zonei
- în subzona ISP3 sunt permise următoarele funcțiuni: sală de sport orășenească, accese auto și pietonale, parcaje, rețele și instalații tehnico – edilitare aferente sălii de sport, spații verzi amenajate.

### Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

- Orice intervenție asupra clădirilor existente sau investiție nouă în subzona ISI24 și ISP se va realiza în urma obținerii avizului de la Comisia Monumentelor Istorice pentru jud. Timiș.

**Art. 6. Interdicții temporare.**

- Se instituie interdicție temporară de construire pentru subzona ISP3-p, până la elaborarea documentației P.U.D. , obținerea avizului Comisiei Monumentelor Istorice pentru județul Timiș și aprobarea P.U.D.
- Se instituie interdicții de construire pentru subzonele IS3-p și IS10-p până la elaborarea și aprobarea documentațiilor PUD sau PUZ pentru zonele respective.

**Art. 7. Interdicții definitive.**

- Se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea , salubritatea și confortul zonei
- Construcții pentru activități de producție
- Construcții pentru creșterea animalelor
- În subzona ISP3-p se interzice orice altă funcțiune decât cele menționate la art. 4 al prezentului regulament
- În subzona IS32 se instituie o zonă de protecție severă de 30 m în jurul platformei meteorologice. În această zonă este interzisă executarea oricărei construcții și instalații supraterane.

**CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

**3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.**

**Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**  
Conform art. 17 - RGU

**Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.**  
Conform art. 18 - RGU

**Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.**  
Nu este cazul.

**Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..**  
Conform art. 20 - RGU

Amplasarea oricărei lucrări de investiții pe zona de siguranță și de protecție a căii ferate se face numai după obținerea prealabilă a acordurilor RCF Timișoara, a CN "Căi Ferate CFR" SA li a Ministerului Transporturilor.

**Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.**  
Nu este cazul.

**Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .**

Nu este cazul

**Art. 14. Amplasarea față de aliniament.**

Conform Art. 23- R.G.U.

**Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.**

Conform Art. 24- R.G.U.

**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.**

**Art. 16. Accese carosabile.**

Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

**Art. 17. Accese pietonale.**

Conform Art. 26- R.G.U.

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ .**

**Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Conform art. 27 din R.G.U.

Racordurile la rețelele electrice, de gaze naturale , energie termică, televiziune prin cablu se vor amplasa subteran.

**Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Conform art. 28 din R.G.U.

Rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

**Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Conform art. 29 din R.G.U.

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.**

**Art. 21. Parcelarea.**

Conform Art. 30- R.G.U.

**Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

Conform Art. 31- R.G.U.

La stabilirea înălțimii sălii de sport propuse în subzona ISP3-p, se va ține seama de respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistice ale ansamblului urban existent. Proiectul pentru autorizația de construcție a sălii de sport va cuprinde obligatoriu un studiu asupra modului de încadrare a siluetei sălii de sport în situl existent, cu o perspectivă de pe B-dul Republicii și de pe Calea Timișorii. Autorizația de construire nu se va acorda dacă sala de sport, prin



înălțimea și volumetria ei va domina zona urbană, generând o stare de incompatibilitate compozițională cu aceasta.

Înălțimea maximă a construcțiilor din subzona IS10-p va fi de P + 1 niveluri, cu posibilitatea de mansardare.

#### **Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.**

Conform art. 32 din R.G.U.

- a. Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- b. 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.
- c. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- d. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- e. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al elementelor de împrejmuire. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.
- f. Orice intervenție în subzona ISI 24 va respecta condițiile de la art. 23 al Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală "C".

#### **Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.**

Conform art. 15 și Anexei 2 din R.G.U.

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.**

#### **Art. 25. Parcaje**

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

#### **Art. 26. Spații verzi.**

Conform art. 34 și Anexei nr. 6 din R.G.U.

#### **Art. 27. Împrejmuiiri.**

Conform art. 35 – R.G.U.

În cazul subzonelor Isp3-p și IS3 se recomandă împrejmuiiri vegetale.