
PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ COMPLEX PARK PLAZA Timisoara, Calea Aradului nr. 1, judetul Timis

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Articolul 1 – DEFINITIE SI SCOP

- a. **Regulamentul local de urbanism** este sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice zonale si de detaliu precum si a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior in zona studiata.
- b. **Regulamentul local de urbanism** stabileste, conform legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.
- c. **Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism** aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Prezentul Regulamentul local de urbanism se aplica la terenul cu suprafata de 21495 mp, situat in Timisoara, in zona de nord a teritoriului intravilan, pe Calea Aradului nr. 1.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii prezentului Regulament local de urbanism stau :
Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul republicata
Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata
HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata.
Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 2 - DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul PUZ.

Zonificarea functionala propusa prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata in plansa Reglementari urbanistice – zonificare etapa 1 si etapa 2. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce vor fi respectate in cadrul fiecarei zone functionale.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZATimisoara, Calea Aradului nr. 1
Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT****Articolul 3 - ZONE CU VALOARE PEISAGISTICA SI ZONE NATURALE PROTEJATE**

Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si al echilibrului ecologic.

Pe spatiile nebetonate si necostructuite s-a identificat un nuc - Juglans regia.

Vegetatia existenta este crescuta neorganizat.

Articolul 4 - ZONE CONSTRUIE PROTEJATE

In cadrul parcelei studiate nu exista cladiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**Articolul 5 - EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE**

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Articolul 6 - EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Articolul 7 - ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

Autorizarea executarii constructiilor se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau in sistem centralizat.

Articolul 8 - ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

Functiunile propuse prin PUZ in cadrul zonei studiate se incadreaza in Regulamentul general de urbanism.

Articolul 9 - PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

In cazul prezentului regulament pentru zona propusa se prevede:

Pentru UTR 1: POT maxim de 30% si CUT maxim de 3.5.

Pentru UTR 2: POT maxim de 30% si CUT maxim de 3.0.

Articolul 10 - LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in prezenta documentatie pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de constructie aprobate conform legii.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZATimisoara, Calea Aradului nr. 1
Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**Articolul 11 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism.

Se va asigura pentru fiecare cladire posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea constructiilor se va face astfel incat camerele de hotel, camerele pentru locuinte, sa asigure durata minima de insorire de 1h - 1+1/2h. Camerele de hotel se vor amplasa peste nivelul P+4 (+20m).

Articolul 12 - AMPLASARE FATA DE DRUMURI PUBLICE

Cladirile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse (strazi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor strazilor.

Articolul 13 - AMPLASARE FATA DE CAI FERATE DIN ADMINISTRATIA SNCFR

Amplasarea oricarei lucrari de investitii pe zona de siguranta este interzisa. Zona de siguranta a caii ferate: 20m de-o parte si de alta a axului caii ferate.

Amplasarea oricarei lucrari de investitii pe zona de protectie a caii ferate (100m de o parte si de alta a caii ferate, masurata de la limita zonei cadastrale) se va autoriza cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA.

Sistematizarea verticala a terenului, inclusiv a drumurilor de incinta, se vor proiecta astfel incat apele pluviale sa nu fie dirijate spre calea ferata.

Sunt interzise depozitele de deseuri, gropi ce acumuleaza ape meteorice, terenuri lipsite de vegetatie.

Articolul 14 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

In zona arterei colectoare majore (Calea Aradului) constructiile vor fi amplasate retrase cu 10,0m fata de limita de proprietate,

Amplasarea constructiilor la str. Pictor Zaicu se va face cu o retragere de 12m.

Amplasarea constructiilor cu vecinatatea de la nord se va face cu o retragere de 12m.

Articolul 15 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Cladirile se vor amplasa in limita zonelor de implantare prevazute in planșa 285.03 Reglementari urbanistice.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**Articolul 16 - ACCESE CAROSABILE**

Numarul si configuratia acceselor s-a determinat in cadrul zonei studiate in baza unui studiu de trafic, realizat de o firma specializata, SC VELTONA SRL, contract nr.5/24.06.2014 –editia II.

S-au determinat 3 accese pe parcela: din Calea Aradului, in str. Pictor Zaicu si din Calea Cicumalatiunii.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZATimisoara, Calea Aradului nr. 1
Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 17 - ACCESE PIETONALE

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile prezentate este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Este obligatorie realizarea unei pietete cu o suprafață de minim 800 mp.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**Articolul 18 - RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit și a antenelor de telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Articolul 19 - REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Proprietarul va fi obligat să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare: de apă canal, electricitate, plantatii, gaz, telefon, etc pentru amenajarea strazilor nou înființate, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV, cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, ele fiind propuse îngropat. Se admit în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supraterană a rețelilor de echipare a clădirilor.

Se va realiza mutarea și modernizarea postului de transformare existent pe teren pe o suprafață special alocată de 40 mp.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**Articolul 20 - PARCELAREA**

Clădirile vor fi realizate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Articolul 21 - INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Înălțimea maximă admisă la corp B este de 72m, cu regim de înălțime de 2S + P + 17E + E tehnic .

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZATimisoara, Calea Aradului nr. 1
Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Inaltimea maxima admisa al corpurilor A si C, este de 50m cu regim de inaltime de S + P + 10E+E tehnic.

Inaltimea maxima admisa al corpurilor D si E este de 45m cu regim de inaltime de S + P + 9E+E tehnic.

Articolul 22 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice fiecarei functiuni si dorintei investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspectul arhitectural (materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior) depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Fatalele laterale si posterioare ale cladirilor se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Articolul 23 - PARCAJE**

Suprafata parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiilor, conform normativelor in vigoare si a avizului Comisiei de Circulatie.

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei in afara circulatiilor sau spatiilor publice.

Amplasarea parcajelor fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza. Rampele de acces la parcajele subterane nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

Articolul 24 - SPATII VERZI SI PLANTATE

Autorizatia de construire va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism.

Se propune amenajarea si plantarea cu arbori si arbusti o suprafata de 3457 mp.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 14 locuri de parcare.

Articolul 25 - IMPREJMUIRI

Inaltimea admisa a imprejmuirilor la drumurile publice va fi de maxim 1.80m de la nivelul terenului respectiv al trotuarului, iar stalpii imprejmuirii nu vor depasi 2.00m. Acestea vor fi transparente, si doar pe portiuni opac, atat spre strada cat si pe limitele laterale si posterioare ale parcelei. Inaltimea maxima a soclului unei imprejmuiri va fi de 60cm de la nivelul terenului respectiv al trotuarului.

Se admite de asemenea ca la dorinta beneficiarului imprejmuirile transparente sa fie dublate de gard viu.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZATimisoara, Calea Aradului nr. 1
Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

In cadrul zonei studiate in Planul urbanistic zonal s-au identificat urmatoarele tipuri de unitati functionale:

UTR 1 - IS: ZONA DE DOTARI SI SERVICII PUBICE - sedii ale unor companii si firme, sedii ale unor organizatii, hotel, servicii, comert, sedii financiar bancare, restaurante, cafenele, sali conferinte, birouri, spatii libere pietonale, piateta, spatii plantate, parcaje la sol si subsol.

UTR 1 - V: SPATIU VERDE- Amenajarea spatiului cu vegetatie, mobilier urban, alei pietonale, fantana.

UTR 1 – C: CAI DE COMUNICATIE – cale carosabila cu prospect de 5.5m propus cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament si circulatii interioare si parcaje.

UTR 2 - MIXT: ZONA DE DOTARI SI SERVICII PUBICE SI LOCUINTE- sedii ale unor companii si firme, sedii ale unor organizatii, servicii, comert, birouri, spatii libere pietonale, apartamente pentru locuinte colective si locuinte de serviciu, spatii plantate, scuaruri, parcaje la sol si subsol.

UTR 2 - V: SPATIU VERDE- Amenajarea spatiului cu vegetatie, mobilier urban, alei pietonale, fantana.

UTR 3 – C: CAI DE COMUNICATIE – drum cu prospect de 16m propus cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament si circulatii interioare si parcaje.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**UTR1: IS – ZONA DE DOTARI SI SERVICII PUBLICE****1. GENERALITATI**

Articolul 1: Tipuri de subunitati functionale: - institutii, servicii de interes general.

Articolul 2: Functiunea dominanta a unitatii: - birouri, servicii, comert, hotel, conferinta.

Articolul 3: Functiunile complementare admise ale unitatii sunt: cai de comunicatii, parcaje, spatii plantate, piateta, echipare edilitara.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

Articolul 4: Utilizari permise:

- servicii,

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

- comert,
- alimentatie publica,
- sedii de companii, organizatii, institutii
- spatii de cazare,
- spatii pentru conferinte
- spatii pentru expozitii,
- parcaje la sol si subterane,
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale,
- piateta,
- spatii plantate,
- constructii pentru echiparea tehnico - edilitara,
- cai de acces carosabile.

Articolul 5: Utilizari permise cu conditii:

Cladirile cu functiuni comerciale si servicii vor avea parterul orientat spre strada / piata si spre trasee pietonale.

Articolul 6: Utilizari interzise:

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozite en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice.

Articolul 7: Interdictii definitive (permanente) de construire:

- in zona culoarelor de protectie a retelelor electrice sau in zona de protectie a posturilor de transformare
- in zona de protectie a statiilor de reglare - masurare
- pe culoarele rezervate amplasarii retelei de cai de comunicatie interioare (strazi principale sau secundare) stabilite in PUZ.

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**3.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT****Articolul 8: Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

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 - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Articolul 9: Zone construite protejate

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZATimisoara, Calea Aradului nr. 1
Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Amenajarii Teritoriului.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Articolul 10: Expunerea la riscuri naturale - amplasarea constructiilor este permisa pe terenuri pe care au fost luate masuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc).

Articolul 11: Expunerea la riscuri tehnologice - amplasarea constructiilor este permisa in zonele neexpuise la riscuri tehnologice (culoare si zone de protectie ale retelelor electrice, a conductelor de transport gaz, a statiilor de reglare masurare).

Articolul 12: Asigurarea echiparii edilitare - amplasarea constructiilor este permisa cu conditia stabilirii obligatiei de a se efectua partial sau total lucrari de echipare edilitara (bransament de apa, racord la canalizare, bransament gaz, racord la retea electrica).

Articolul 13: Asigurarea compatibilitatii functiunilor - amplasarea constructiilor cu functiune mixta este permisa cu asigurarea compatibilitatii cu celelalte functiuni.

Articolul 14: Procentul de ocupare a terenului - POT maxim de 30% si CUT maxim de 3.5.

Articolul 15: Lucrari de utilitate publica – cladirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica.

3.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Articolul 16: Orientarea fata de punctele cardinale - se va respecta orientarea corecta fata de punctele cardinale (insorire, iluminat natural, confort psihologic); conform cu anexa 3 din Regulamentul General de Urbanism si OMS 114/2014.

Articolul 17: Amplasarea fata de drumuri publice - cladirile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse (strazi majore, principale, secundare), cu respectarea profilului strazilor.

Articolul 18: Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR: Autorizarea constructiilor aflate in zona de protectie a SNCFR se va face doar cu avizul SNCFR SA.

Articolul 19: Amplasarea fata de aeroporturi: nu este cazul.

Articolul 20: Amplasarea fata de aliniament : se face dupa cum urmeaza:

- fata de Calea Aradului: constructiile se vor amplasa cu o retragere de 10m fata de limita de proprietate,
- fata de strada Pictor Zaicu: constructiile se vor amplasa cu o retragere de 12m fata de limita de proprietate,
- fata de strada nou propusa prin PUZ: constructiile se vor amplasa cu o retragere de 12m fata de limita de proprietate,
- fata de limita din nord: constructiile se vor amplasa cu o retragere de 12m fata de limita de

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZATimisoara, Calea Aradului nr. 1
Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

proprietate conform plansei U285.06 Posibilitati de mobilare urbanistica.

Articolul 21: Amplasarea in interiorul parcelei: cladirile vor amplasa in limita zonelor de implantare prevazute in plansa 285.03 Reglementari urbanistice. Se pot amplasa in afara zonelor de implantare prevazute constructii subterane, cu respectarea limitei de proprietate si constructii provizorii, mobilier urban, fantani, pavilioane.

Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela se recomanda a se face cu respectarea normelor de insorire legale si a OMS 119/2014.

Corpul de cladire cu H max 72m se va amplasa la intersectia arterelor principale Calea Aradului cu str. Pictor Zaicu. Corpul de cladire ‚B’ va constitui un capat de perspectiva si reprezinta accentul de inaltime din cadrul PUZ-ului.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Articolul 22: Accese carosabile: autorizarea executarii constructiilor se va face doar in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drum public sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Articolul 23: Accese pietonale: se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si accese de serviciu.

In toate cazurile prezentate este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Este obligatorie realizarea unei pietete cu o suprafata de minim 800 mp.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Articolul 24: Racordarea la retele publice de echipare edilitara: se va asigura racordarea la retelele publice de echipare edilitara pentru toate constructiile: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz.

Articolul 25: Realizarea de retele edilitare - autorizarea constructiilor este permisa cu conditia conectarii la retelele edilitare odata cu realizarea lor.

3.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Articolul 26: Parcelarea : corpurile de cladiri propuse vor fi realizate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

Articolul 27: Inaltimea constructiilor : - inaltimea maxima a cladirilor va fi :

- H maxim 72m pentru un regim de inaltime de 2S+P+17E+E tehnic, pentru corpul B.

- H maxim 50m pentru un regim de inaltime de S+P+10E+E tehnic, pentru corpurile A si C,

Articolul 28: Aspectul exterior al constructiilor : aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice fiecarei functiuni si dorintei investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei.

3.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Articolul 29: Parcaje: se vor asigura locuri de parcare pentru toate functiunile propuse,

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZATimisoara, Calea Aradului nr. 1
Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

proportional cu suprafata si destinatia acestora si conform avizului Comisiei de Circulatie si normativelor in vigoare.

Articolul 30: Spatii verzi si plantate: spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu arbori, arbusti de diferite specii si gazon si vor fi amenajate specific : alei pietonale, pergole, mobilier urban, fantani, plantatii.

Articolul 31: Imprejmuiri: sunt recomandate imprejmuirile de tip transparent sau partial opac cu inaltimea de maxim 1.80m, sau garduri vii.

La gardurile transparente se admite realizarea unui parapet de 60cm.

UTR1: V – SPATIU VERDE AMENAJAT

1. GENERALITATI

Articolul 32: Tipuri de subunitati functionale: - spatiu verde.

Articolul 2: Functiunea dominanta a unitatii: - spatiu verde amenajat.

Articolul 3: Functiunile complementare admise ale unitatii sunt: mobilier urban, alei pietonale, echipare edilitara.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

Articolul 33: Utilizari permise:

- mobilier,
- fantana,
- alei pietonale,
- echipare edilitara.

Articolul 34: Utilizari permise cu conditii:

Cladirile cu functiuni comerciale si servicii vor avea parterul orientat spre strada / piata si spre trasee pietonale.

Articolul 35: Utilizari interzise:

Se interzic urmatoarele utilizari:

- circulatii auto,
- parcare,
- constructii permanente.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

UTR1: C – CAI DE COMUNICATIE**1. GENERALITATI****Articolul 1 - Zone si subzone functionale**

- cai de comunicatii rutiere propuse, cai carosabile cu prospect de 5.5m,

Articolul 2 - Functiunea dominanta

- cai de comunicatii si constructii aferente

Articolul 3 - Functiuni complementare

- servicii compatibile functiunii de baza a zonei
- retele tehnico edilitare

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA**Articolul 4 - Utilizari permise**

- cai de comunicatie
- parcaje
- spatii de stationare
- trotuare,
- spatii verzi
- refugii si treceri pentru pietoni
- functiuni complementare pentru deservirea populatiei
- post de transformare electric

Articolul 5 - Utilizari permise cu conditii

Constructiile permise pot fi realizate cu conditia sa se ia toate masurile pentru a nu provoca alunecari de teren, surpari sau a nu modifica echilibrul panzei freatice.

In zona de protectie a caii ferate (100m de la limita cadastrala) cu avizul SNCFR SA.

Articolul 6 - Interdictii temporare de construire - Nu este cazul.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZATimisoara, Calea Aradului nr. 1
Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

UTR 2: MIXT: BIROURI, COMERT, SERVICII, LOCUINTE**1. GENERALITATI****Articolul 1: Tipuri de subunitati functionale:** - institutii, servicii de interes general si locuinte.**Articolul 2:** Functiunea dominanta a unitatii: - institutii, servicii, comert si birouri.**Articolul 3:** Functiunile complementare admise ale unitatii sunt: cai de comunicatii, spatii plantate, gospodarie comunală, echipare edilitara.**2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR****Articolul 4: Utilizari permise:**

- servicii,
- comert,
- alimentatie publica,
- sedii de companii, organizatii, institutii
- spatii pentru expozitii,
- locuinte in sistem colectiv si locuinte de serviciu,
- parcaje la sol si subterane,
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale
- spatii plantate,
- constructii pentru echiparea tehnico - edilitara,
- cai de acces carosabile.

Articolul 5: Utilizari permise cu conditii:

Cladirile cu functiuni comerciale si servicii vor avea parterul orientat spre strada / piata si spre trasee pietonale.

Articolul 6: Utilizari interzise:

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- constructii provizorii de orice natura
- depozite en-gros
- statii de intretinere auto
- depozitari de materiale refofosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice.

Articolul 7: Interdictii definitive (permanente) de construire:

- in zona culoarelor de protectie a retelelor electrice sau in zona de protectie a posturilor de transformare
- pe culoarele rezervate amplasarii retelei de cai de comunicatie interioare (strazi principale sau secundare) stabilite in PUZ.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**3.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT****Articolul 8: Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

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 - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Articolul 9: Zone construite protejate

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Articolul 10: Expunerea la riscuri naturale - amplasarea constructiilor este permisa pe terenuri pe care au fost luate masuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc).

Articolul 11: Expunerea la riscuri tehnologice - amplasarea constructiilor este permisa in zonele neexpuse la riscuri tehnologice (culoare si zone de protectie ale retelelor electrice, a conductelor de transport gaz, a statiilor de reglare masurare).

Articolul 12: Asigurarea echiparii edilitare - amplasarea constructiilor este permisa cu conditia stabilirii obligatiei de a se efectua partial sau total lucrari de echipare edilitara (bransament de apa, racord la canalizare, bransament gaz, racord la retea electrica).

Articolul 13: Asigurarea compatibilitatii functiunilor - amplasarea constructiilor cu functiune mixta este permisa cu asigurarea compatibilitatii cu celelalte functiuni.

Articolul 14: Procentul de ocupare a terenului - POT maxim de 30% si CUT maxim de 3.0.

Articolul 15: Lucrari de utilitate publica - cladirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru lucrari de utilitate publica (cai de comunicatii, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii etc).

3.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Articolul 16: Orientarea fata de punctele cardinale - se va respecta orientarea corecta fata de punctele cardinale (insorire, iluminat natural, confort psihologic); conform cu anexa 3 din Regulamentul General de Urbanism si OMS 114/2014.

Articolul 17: Amplasarea fata de drumuri publice - cladirile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse (strazi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor strazilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZATimisoara, Calea Aradului nr. 1
Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Articolul 18: Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR: Autorizarea constructiilor aflate in zona de protectie a SNCFR se va face doar cu avizul SNCFR SA.

Articolul 19: Amplasarea fata de aeroporturi: nu este cazul.

Articolul 20: Amplasarea fata de aliniament : se face dupa cum urmeaza:

- fata de strada Pictor Zaicu: constructiile se vor amplasa cu o retragere de 12m fata de limita de proprietate,
- fata de limita din nord constructiile se vor amplasa cu o retragere de 12m,
- fata de strazile noi propuse prin PUZ: constructiile se vor amplasa cu o retragere variabila de minim 2m si maxim 10m fata de limita de proprietate conform plansei U285.06 Posibilitati de mobilare urbanistica.

Articolul 21: Amplasarea in interiorul parcelei: cladirile vor amplasa in limita zonelor de implantare prevazute in plansa 285.03 Reglementari urbanistice. Se pot amplasa in afara zonelor de implantare prevazute constructii subterane, cu respectarea limitei de proprietate si constructii provizorii, mobilier urban, fantani, pavilioane.

Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela se recomanda a se face cu respectarea normelor de insorire legale si a OMS 119/2014.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 22: Accese carosabile: autorizarea executarii constructiilor se va face doar in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drum public sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Articolul 23: Accese pietonale: se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si accese de serviciu. In toate cazurile prezentate este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Articolul 24: Racordarea la retele publice de echipare edilitara: se va asigura racordarea la retelele publice de echipare edilitara pentru toate constructiile: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz.

Articolul 25: Realizarea de retele edilitare - autorizarea constructiilor este permisa cu conditia conectarii la retelele edilitare odata cu realizarea lor.

3.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Articolul 26: Parcelarea : cladirile de cladiri propuse vor fi realizate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

Articolul 27: Inaltimea constructiilor : inaltimea maxima a cladirilor D si E va fi :
H maxim 45m pentru un regim de inaltime de S+P+9E+Etehnic

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZATimisoara, Calea Aradului nr. 1
Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Articolul 28: Aspectul exterior al constructiilor : aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice fiecarei functiuni si dorintei investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei.

3.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Articolul 29: Parcaje : se vor asigura locuri de parcare pentru toate functiunile propuse, proportional cu suprafata si destinatia acestora, si conform avizului Comisiei de circulatie si a normativelor in vigoare.

Articolul 30: Spatii verzi si plantate: spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si vor fi amenajate specific : alei pietonale, pergole, mobilier urban, fantani, plantatii de arbori si arbusti de diferite specii.

Articolul 31: Imprejmuiri: sunt recomandate imprejmuirile de tip transparent sau partial opac cu inaltimea de maxim 1.80m, sau garduri vii.

La gardurile transparente se admite realizarea unui parapet de 60cm.

UTR2: V – SPATIU VERDE AMENAJAT

1. GENERALITATI

Articolul 32: Tipuri de subunitati functionale: - spatiu verde.

Articolul 2: Functiunea dominanta a unitatii: - spatiu verde amenajat.

Articolul 3: Functiunile complementare admise ale unitatii sunt: mobilier urban, alei pietonale, echipare edilitara.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

Articolul 33: Utilizari permise:

- mobilier,
- fantana,
- alei pietonale,
- echipare edilitara.

Articolul 34: Utilizari permise cu conditii:

Cladirile cu functiuni comerciale si servicii vor avea parterul orientat spre strada / piata si spre trasee pietonale.

Articolul 35: Utilizari interzise:

Se interzic urmatoarele utilizari:

- circulatii auto,
- parcari,
- constructii permanente.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

**UTR 3: C – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII
SI CONSTRUCTII AFERENTE****3. GENERALITATI****Articolul 1 - Zone si subzone functionale**

– cai de comunicatii rutiere propuse, drum public propus cu prospect de 16m,

Articolul 2 - Functiunea dominanta

- cai de comunicatii si constructii aferente

Articolul 3 - Functiuni complementare

- servicii compatibile functiunii de baza a zonei
- retele tehnico edilitare

4. UTILIZAREA FUNCTIONALA**Articolul 4 - Utilizari permise**

- cai de comunicatie
- parcaje
- spatii de stationare
- trotuare,
- spatii verzi
- refugii si treceri pentru pietoni
- functiuni complementare pentru deservirea populatiei
- post de transformare electric

Articolul 5 - Utilizari permise cu conditii

Constructiile permise pot fi realizate cu conditia sa se ia toate masurile pentru a nu provoca alunecari de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul panzei freatice.

In zona de protectie a caii ferate (100m de la limita cadastrala) cu avizul SNCFR SA.

Articolul 6 - Interdictii temporare de construire - Nu este cazul.

5. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**5.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Articolul 8 - Orientarea fata de punctele cardinale - Nu este cazul.

Articolul 9 - Amplasarea fata de drumurile publice – nu este cazul.

Articolul 10 - Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil - Nu este cazul.

Articolul 11 - Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR -cu avizul SNCFR.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Articolul 12 - Amplasarea fata de aeroporturi - Nu este cazul.

Articolul 13 - Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei - Nu este cazul.

Articolul 14 - Retrageri fata de aliniament - Nu se instituie o regula.

Articolul 15 - Amplasarea in interiorul parcelei - Nu se instituie o regula.

5.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**Articolul 16 - Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 17 - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

5.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**Articolul 18 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta.**

Se interzice amplasarea supraterana a rețelelor de alimentare cu gaze.

Articolul 19 - Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Rețelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Articolul 20 - Proprietatea publica asupra drumului

Drumul cu prospect de 16m va intra in proprietatea publica a localitatii la finalizarea etapei a 2-a a proiectului imobiliar, conform avizului Comisiei de Circulatie a Primariei Municipiului Timisoara nr. DT2014-004453/16.10.2014.

5.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Articolul 21 – Parcelarea - Nu este cazul

Articolul 22 - Aspectul exterior al constructiilor

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZATimisoara, Calea Aradului nr. 1
Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Se va asigura mascarea cu perdele de protectie a incintelor vizibile din drumurile publice.

Articolul 23 - Procentul de ocupare a terenului - Nu se instituie POT maxim.

5.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Articolul 24 - Imprejmuiri

Nu este cazul

Intocmit,
arh. Loredana PESCARU