
PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**I. DISPOZITII GENERALE****1. ROLUL R.L.U.****Articolul 1 - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

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.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea de centru nord, pe Calea Aradului nr. 1.

Terenul este inscris in:

CF nr 425177 avand nr. Top

1693/2,1699/2,1700/1/1,1701/1,1702/1/1/a/1-693/2,1699/2,1700/1/1,1701/1,1702/1/1/a/2-1693/2,1699/2,1700/1/1,1701/1,1702/1/1/b in suprafata de 7456mp

si

CF 425177 avand nr. Top

1693/2,1699/2,1700/1/1,1701/1,1702/1/1/d/1 in suprafata de 14.039mp.

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.

La elaborarea prezentului regulament au fost preluate prevederi cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate conform legii, in cazul de fata:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara
- PUZ Locuinte colective, servicii, comert, aprobat cu HCL 322/29.07.2010

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

- PUZ Spatii comerciale, birouri, servicii, unitati de cazare si dotari aferete (HALA TIMCO)
- DTAC Cladire birouri FRUCTUS
- DTAC Cladire birouri BOSCH
- DTAC Cladiri birouri CBC (P-TA 700)
- DTAC Cladire birouri ALCATEL
- DTAC Cladire birouri FINANTE
- DTAC Complex hotelier conform PUD aprobat prin HCL 195/2007 - Hotel Continental Ibis
- PUZ Infrastructura regionala de afaceri si inovatie in sectorul tehnologia informatiilor si comunicatii (TI&C)
- PUZ Constructie Centru Multifunctional. Centru comercial si locuinte - aprobat prin HCL 130/2010.

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. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce vor fi respectate in cadrul fiecarei zone functionale.

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.

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.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

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 centralizat.

Articolul 8 - ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR

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

Conditia de amplasarea constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul zonei studiate este prevazuta in anexa 1 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 9 - PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

In cazul prezentului regulament pentru zona mixta : birouri, hotel, conferinta, comert si servicii se prevede POT maxim 30% si CUT maxim 3.5 pentru regim de inaltime 2S + P + 17E si H maxim 72m.

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 urbanism aprobate conform legii.

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 pentru toate spatiile de birouri si camere de hotel sa se asigure durata minima de insorire de 1h - 1+1/2h. Camerele de hotel se vor amplasa peste nivelul P+6 (+27m).

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

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 sau de protectie a caii ferate se va face numai dupa obtinerea acordurilor prealabile a Regionalei CF Timisoara. Zona de siguranta a caii ferate: 20m de-o parte si de alta a caii ferate.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare: fasia de teren cu latimea de 100m masurata de la limita zonei cadastrale CFR situata de-o parte si de alta a caii ferate.

Articolul 14 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

In zona arterelor colectoare majore (calea Aradului) constructiile vor fi amplasate retrase cu 10,0m fata de aliniamentul stradal.

Articolul 15 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte (la cornisa) dar nu mai putin de 6,00m.

Cladirea hotelului a fost gandita ca un capat de perspectiva si reprezinta accentul de inaltime din cadrul PUZ-ului. Camerele hotelului au nevoie de insozire si vor fi dispuse perimetral pe toate fatadele constructiei si de la cota de +15m a terenului amenajat.

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

Numarul si configuratia acceselor se determina in cadrul zonei studiate conform anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism.

Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

Construcții administrative

Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport este obligatorie.

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 17 - ACCESE PIETONALE

Se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu.

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

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

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV satelit si a antenelor de telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

Articolul 19 - REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

Proprietarul va fi obligat sa execute toate lucrarile edilitare de echipare necesare, de apa canal, electricitate, plantatii, gaz, telefon, etc pentru amenajarea strazilor nou infiintate, lucrari ce se vor racorda la retelele publice existente.

Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica, telefonie, TV, cablu) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

Se admit in cazuri bine justificate si in mod exceptional, pozarea supraterana a retelelor de echipare a cladirilor.

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

Cladirile de birouri, servicii si hotelul vor fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Articolul 21 - INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Inaltimea maxima admisibila este $2S + P + 17E$.

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.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor tratare 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 constructiei, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

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 fluanta 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 mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism.

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 20% din suprafata terenului ca spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 150mp de spatiu liber in jurul constructiei.

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.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Se admite de asemenea ca la dorinta beneficiarului imprejmurile transparente sa fie dublate de gard voi.

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

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

MIXT: birouri, comert, servicii, hotel - sedii ale unor companii si firme, sedii ale unor organizatii, hotel, servicii comerciale, sedii financiar bancare si de asigurari, restaurante, cafenele, sali conferinte, birouri profesioni liberale, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje la sol si subsol.

C - Cai de comunicatie - trama stradala formata din strazi principale si secundare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, parcaje si piste de biciclete.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**MIXT: birouri, comert, servicii, hotel****1. GENERALITATI**

Articolul 1: Tipuri de subunitati functionale: - institutii, servicii de interes general (comert, hotel, restaurante).

Articolul 2: Functiunea dominanta a unitatii: - institutii, servicii, comert.

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 de cazare,
- spatii pentru conferinte
- spatii pentru expozitii,
- parcaje la sol si subterane,
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale
- spatii plantate,

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

- constructii pentru echiparea tehnico - edilitara,
- cai de acces carosabile, strazi noi, modernizare si largire de drumuri existente.

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 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**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.

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).

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

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 - pentru zona mixta se prevede POT maxim 30% si CUT maxim 3.5.

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).

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 536/1997.

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: doar cu avizul SNCFR.

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 10m
- fata de strazile noi propuse prin PUZ: constructiile se vor amplasa cu o retragere de minim 10m fata de limita de proprietate conform plansei de Mobilare.

Articolul 21: Amplasarea in interiorul parcelei: cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte (la cornisa) dar nu mai putin de 6,00m.

Cladirea hotelului a fost gandita ca un capat de perspectiva si reprezinta accentul de inaltime din cadrul PUZ-ului. Camerele hotelului au nevoie de insorire si vedere si vor fi dispuse perimetral pe toate fatadele constructiei si de la cota de +27m a terenului amenajat fata de corp A si de la cota de +12m a terenului amenajat fata de corp C.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

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.

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.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Articolul 26: Parcelarea : cladirile cu functiuni mixte (birouri, servicii si hotelul) vor fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesese asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

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

- H maxim 40m pentru un regim de inaltime de S+P+9E
- H maxim 72m pentru un regim de inaltime de 2S+P+17E.

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.

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, conform RLU.

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.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

C - cai de comunicatii**1. GENERALITATI****Articolul 1: Tipuri de subunitati functionale:** - cai de comunicatii existente si propuse.**Articolul 2: Functiunea dominanta a unitatii:** - cai de comunicatii rutiere existente si propuse (strazi principale, secundare).**Articolul 3: Functiunile complementare admise ale unitatii sunt:** - spatii plantate, echipare edilitara.**2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR****Articolul 4: Utilizari permise:**

- retea stradala noua, modernizare si largire drumuri existente, parcaje, trotuare, spatii plantate, echipare edilitara.

Articolul 5: Utilizari permise cu conditii: in zona de protectie a caili ferate (100m de la limita cadastrala) doar cu avizul SNCFR.**Articolul 6: Interdictii temporare de construire:** nu este cazul.**Articolul 7: Interdictii definitive (permanente) de construire:** nu este cazul.**3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR****Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:****Articolul 8: Terenuri agricole din extravilan :** nu este cazul.**Articolul 9: Terenuri agricole din intravilan :** nu este cazul.**Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:****Articolul 10: Expunerea la riscuri naturale** - caile de comunicatii se pot amplasa 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** - caile de comunicatii se pot amplasa in zonele neexpuse la riscuri tehnologice (culoare si zone de protectie ale retelelor electrice, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a statiilor de reglare masurare).**Articolul 12: Asigurarea echiparii edilitare** - caile de comunicatii se pot amplasa cu conditia stabilirii obligatiei de a se rezerva un culoar aferent pentru amplasarea tuturor retelelor de echipare edilitara necesare care vor deservi toate obiectivele din zona.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Articolul 13: Asigurarea compatibilitatii functiunilor - caile de comunicatii se pot amplasa cu conditia asigurarii compatibilitatii cu celelalte functiuni.

Articolul 14: Procentul de ocupare a terenului - nu este cazul.

Articolul 15: Lucrari de utilitate publica - caile de comunicatii se vor amplasa cu conditia pastrarii unui culoar de rezerva pentru amplasarea lucrarilor de utilitate publica - retele edilitare.

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Articolul 16: Orientarea fata de punctele cardinale - nu este cazul.

Articolul 17: Amplasarea fata de drumuri publice -nu este cazul.

Articolul 18: Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR: doar cu avizul SNCFR.

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

Articolul 20: Amplasarea fata de aliniament : se vor respecta profilurile transversale din PUZ.

Articolul 21: Amplasarea in interiorul parcelei: caile de comunicatii se vor amplsa conform PUZ astfel incat sa asigure accesul mijloacelor de interventie in interiorul parcelei.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Articolul 22: Accese carosabile: caile de comunicatie se vor amplasa astfel incat sa asigure accese carosabile la drumurile publice, directe sau cu servitute de trecere pentru toate obiectivele.

Articolul 23: Accese pietonale: caile de comunicatie se vor amplasa astfel incat sa asigure accese pietonale pentru toate obiectivele.

Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Articolul 24: Racordarea la retele publice de echipare edilitara: caile de comunicatii se vor realiza astfel incat sa se asigure posibilitatea racordarii tuturor obiectivelor deservite la retelele publice de echipare edilitara: alimentare cu apa, canalizare, retele electrice, retele de gaz, telefonie.

Articolul 25: Realizarea de retele edilitare - caile de comunicatii se vor proiecta si realiza astfel incat sa asigure posibilitatea conectarii cladirilor la retelele edilitare odata cu realizarea acestora.

Articolul 26: Proprietatea publica asupra retelelor edilitare - nu este cazul.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:**Articolul 27: Parcelarea** : nu este cazul.

Articolul 28: Inaltimea constructiilor : nu este cazul.

Articolul 29: Aspectul exterior al constructiilor : caile de comunicatii vor fi proiectate la parametri conformi cu caracterul zonei.**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri:****Articolul 30: Parcaje** : se vor amplasa parcaje orientate in lungul sau perpendicular pe caile de comunicatii, pe platforme special amenajate .**Articolul 31: Spatii verzi si plantate:** caile de comunicatii vor fi prevazute cu plantatii de aliniament.**Articolul 32: Imprejmuiri:** nu este cazul.**V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

In cadrul planului urbanistic zonal unitatile teritoriale de referinta s-au delimitat dupa criteriile de omogenitate morfologica si functionala, tinand cont de limitele cadastrale si de principalele cai de comunicatii.

UTR 1 - zona mixta : birouri, hotel, conferinta, comert si servicii.

Intocmit, arh. Anca Bustescu