



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

---

Denumire proiect:	<b>ABATOR-PROIECT IMOBILIAR MIXT</b>
Adresa:	<b>Bdul Eroilor de la Tisa, nr.24, Timisoara</b>
Numar proiect:	<b>2414.05.1</b>
Faza:	<b>P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)</b>
Data:	<b>Iunie 2020</b>
Beneficiar:	<b>SC GOLDALE REAL ESTATE SRL</b>
Proiectant de specialitate:	<b>SC SUBCONTROL SRL</b>
Specialist RUR:	<b>Dipl. Arh. Radu D. Radoslav</b>

---

## CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DISPOZITII GENERALE.....	5
Rolul RLU .....	5
Baza legala a elaborarii .....	5
Domeniul de aplicare .....	6
Zonificare functionala propusa.....	6
Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului .....	6
Zona Abator: Zona mixta: locuire colectiva, comert, servicii, hotel si birouri.....	7
Caracterul zonei .....	7
<b>Subzona: Et // ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR</b> .....	8
Caracterul zonei .....	8
Servitutii pentru obiective de utilitate publica:.....	8
Reglementari pentru spatiul public: .....	8
Utilizare functionala.....	8
Utilizari admise: .....	8
Utilizari admise cu conditii: .....	9
Utilizari interzise: .....	9
Conditii de amplasare .....	10
Caracteristicile parcelelor.....	10
Amplasare fata de aliniament: .....	10
Amplasare fata de limitele laterale si posterioare:.....	10
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: .....	10
Circulatii si accese: .....	10
Stationarea autovehicolelor: .....	11
Inaltimea maxima admisa: .....	11
Aspectul exterior al cladirilor:.....	11
Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:.....	11
Spatii libere si spatii plantate: .....	12
Imprejmuiri:.....	12

Indici de ocupare si utilizare a terenului .....	12
Procentul maxim de ocupare a terenului:.....	12
Coeficientul de utilizare maxim a terenului: .....	12
<b>Subzona: Lc_A // ZONA LOCUIRE COLECTIVA .....</b>	<b>13</b>
Caracterul zonei .....	13
Servituti pentru obiective de utilitate publica:.....	13
Reglementari pentru spatiul public: .....	13
Utilizare functionala.....	13
Utilizari admise: .....	13
Utilizari admise cu conditii: .....	13
Utilizari interzise: .....	14
Conditii de amplasare, echipare si configurare .....	14
Caracteristicile parcelei:.....	14
Amplasare fata de aliniament: .....	14
Amplasare fata de limite: .....	14
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: .....	15
Circulatii si accese:.....	15
Stationarea autovehiculelor .....	15
Inaltimea maxima admisa: .....	16
Aspectul exterior al cladirilor:.....	16
Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:.....	16
Spatii libere si spatii plantate: .....	17
Imprejmuiri:.....	17
Indici de ocupare si utilizare a terenului .....	17
Procentul maxim de ocupare a terenului:.....	17
Coeficientul de utilizare maxim a terenului: .....	17
<b>Subzona: M2 // ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE .....</b>	<b>18</b>
Caracterul zonei .....	18
Servituti pentru obiective de utilitate publica:.....	18
Reglementari pentru spatiul public: .....	18
Utilizare functionala.....	18

Utilizari admise: .....	18
Utilizari admise cu conditii: .....	19
Utilizari interzise: .....	19
Conditii de amplasare, echipare si configurare .....	19
Caracteristicile parcelei: .....	19
Amplasare fata de aliniament: .....	19
Amplasare fata de limite: .....	19
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: .....	20
Circulatii si accese: .....	20
Stationarea autovehicolelor .....	20
Inaltimea maxima admisa: .....	21
Aspectul exterior al cladirilor: .....	21
Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor: .....	21
Spatii libere si spatii plantate: .....	22
Imprejmuiri: .....	22
Indici de ocupare si utilizare a terenului .....	22
Procentul maxim de ocupare a terenului: .....	22
Coeficientul de utilizare maxim a terenului: .....	22
CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE .....	22

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

---

## DISPOZITII GENERALE

### Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - R.L.U. – este parte integranta din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia in forma scrisa reglementarile acestuia.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pe intreg teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, odata cu aprobarea lor, in baza carora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescriptii generale la nivelul zonei studiate;
- Prescriptii specifice la nivelul zonelor functionale.

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in conditiile in care modificarile nu contravin reglementarilor propuse la nivel functional pentru zona studiatasi numai cu acordul beneficiarului si al proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului si al proiectantului general.

### Baza legala a elaborarii

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea Locuintei nr. 114/1996, actualizata;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.994/2018 pentru modificarea si completarea Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;

- Hotararea C.J.Timis nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare si continutul cadru al documentelor.

si are la baza prevederile cuprinse in studiile si documentatiile de urbanism avizate si aprobate care au tangenta cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- P.U.G. al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002 (prelungit prin HCL nr.131/24.04.2017);
- Etapa 2 P.U.G. al Municipiului Timisoara-Concept general de dezvoltare urbana (Masterplan) 2012;
- Etapa 3 P.U.G. al Municipiului Timisoara – in curs de aprobare;
- P.U.Z. “Zona ABATOR” aprobat cu H.C.L. 617/2007prelungit cu H.C.L. 227/2016: “Reconversie zona industriala ABATOR – realizare Complex Comercial 2S+P+4E si Complex de birouri, hotelier si de locuinte de 2S+P+11E”.

### **Domeniul de aplicare**

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se refera la proiectarea si realizarea tuturor constructiilor ce vor fi amplasate pe suprafata de teren aflata in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis, avand o suprafata totala de 48.877,00 mp, cu front la strada Bdul Eroilor de la Tisa, strada Delibлата si strada 1 Decembrie 1918, elaborat pe terenul, curti constructii, aflat in intravilanul Municipiului Timisoara, identificat prin C.F. nr. 444554, 444555, 444556 avand ca proprietar pe S.C. GOLDALE REAL ESTATE S.R.L..

Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z..

Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata in plansa nr. U.05 - “Reglementari urbanistice”. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

### **Zonificare functionala propusa**

*FUNCTIUNI MIXTE: LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII, HOTEL SI BIROURI.*

### **Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului**

In cazul prezentului regulament, P.O.T. si C.U.T. se stabilesc la nivel de suprafata totala din studiul prezent, pentru toate subzonele comasate:

**P.O.T. = maxim 60%**

**C.U.T. = maxim 3**

**S zone verzi = 20%**

**Regim de inaltime maxim = (2S)+P+12E**

**H maxim = 47m**

## **Zona Abator: Zona mixta: locuire colectiva, comert, servicii, hotel si birouri**

### **Caracterul zonei**

Zona istorica de referinta care este formata din arealul aferent abatorului si salii de sport Olimpia (Constantin Jude). Caracterul istoric definitoriu il are obiectivul Abatorului, restul tesutului fiind definitivat in etape succesive ulterioare constructiei acestuia. Din acest punct de vedere Abatorul este identificat ca un monument istoric izolat, in afara cartierelor inchegate din punct de vedere istoric, partial datorita caracterului actual al zonei si partial datorita pierderii caracterului istoric al bulevardului Eroilor de la Tisa care a reprezentat axul de generare al cresterii urbane istorice.

Ansamblul „Abator” care include turnul emblematic, halele laterale ale acestuia, poarta de intrare cu cele doua grupuri statuare si casele ce flancheaza intrarea principala este inscris in Lista Monumentelor Istorice 2010 aprobata prin Ordinul M.C.P.N. nr. 2361/12.07.2010, la pozitia 98, cod TM-II-m-A-06135.

Zona cu functiuni mixte de tip subcentral dezvoltata in lungul unor artere de importanta locala. Zona se remarca printr-o structura functionala heterogena, caracterizata de mixajul intre activitatile de interes general, cu acces public, ce tind sa ocupe parterele si locuirea de tip colectiv, situata la nivelele superioare ale imobilelor multifunctionale.

### **Subzone:**

**Et** – Zona de activitati economice cu caracter tertiar

**Lc\_A** – Zona locuire colectiva

**M2** – Zona cu funtiuni mixte.

## Subzona: Et // ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR

### Caracterul zonei

Zona dedicata activitatilor economice de tip tertiar, grupate in ansambluri semnificative, dispunand de cladiri dedicate, inserate in zone cu caracter preponderant rezidential de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

### Servituti pentru obiective de utilitate publica:

Servitutile impuse de necesitatea realizarii unor obiective de utilitate publica sau alte restrictii sunt evidentiata in plansa anexa nr. *U.05 – REGLEMENTARI URBANISTICE*.

### Reglementari pentru spatiul public:

- Restructurarea acestor unitati industriale are ca scop transformarea lor in teritorii urbane cu caracter mixt, relevand o structura functionala complexa si echilibrata, o structura spatiala bazata de preferinta pe principiul cvartalului si spatii publice - strazi, pieti, spatii verzi etc - net determinate.
- Procesul de reabilitare si modernizare a spatiului public se va desfasura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane in concordanta cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasarilor pietonale si a spatiilor destinate acestora, a modalitatilor de deplasare velo, reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei. Acestea vor fi avizate de CTATU/INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF.
- Pentru reseaua de strazi, se vor aplica profile transversale unitare. Acestea vor cuprinde in mod obligatoriu plantatii de arbori in aliniament, trotuare de minimum 2,00 latime, piste pentru biciclisti, etc.
- Pietele vor fi organizate ca spatii pietonale.
- Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor vor avea acces public nelimitat.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu
- Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

### Utilizare functionala

#### Utilizari admise:

- Structura functionala dedicata exclusiv activitatilor economice de tip tertiar:
  - Comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentatie publica;
  - Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
  - Structura functionala mixta incluzand activitati de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism, cercetare, etc.;



- Agreement public: alimentatie publica, amenajari pentru activitati in aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinatii diverse (spectacole, picnic, etc), edicule, ca parte a amenajarilor pentru sustinerea activitatilor in aer liber.

### Utilizari admise cu conditii:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.
- Activitati de mica productie, cu urmatoarele conditii:
  - sa fie parte a unei activitati de tip comercial – productia sa fie desfacuta preponderent in aceasta locatie;
  - spatiile de productie sa nu fie dispuse spre spatiile publice;
  - nivelul de poluare sa se incadreze in limitele admise pentru aceasta zona;
- Agreement public:  
Comert si servicii de sustinere a functiei de baza - agreement public si privat, cu urmatoarele conditii:
  - sa se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;
  - profilul si anvergura activitatilor sa fie in concordanta cu nevoile generate de utilizările de baza (admise);
  - sa se desfasoare ca activitati complementare, pe langa una din cele cuprinse in categoria agreementului public;
  - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- Agreement privat:
  - edicule - constructii inchise sau deschise - pentru sustinerea activitatii de baza, cu conditia ca acestea sa fie din categoria constructiilor provizorii, realizate din materiale usoare, fara fundatii.

### Utilizari interzise:

- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctele anterioare;
- Locuire de orice tip;
- Activitati / servicii de tip industrial poluante;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refofosibile;
- Comert en gros;
- Comert en detail cu suprafata mai mare de 1000mp;
- Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelei;
- Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatade;
- Orice utilizari, altele decat cele admise la punctele anterioare;
- Imprejmuiri de orice fel cu exceptia situatiilor prevazute de lege;

## Conditii de amplasare

### Caracteristicile parcelelor

#### Amplasare fata de aliniament:

- In conformitate cu planșa anexa nr. *U.05 - REGLEMENTARI URBANISTICE*.
- Aliniamentul existent, bulevardul Eroilor de la Tisa, se va conserva.

#### Amplasare fata de limitele laterale si posterioare:

- Se va conserva aliniamentul halelor ansamblului abatorului pe limita din sud. Extinderea corpurilor de cladire (corp C si Corp D) este permisa doar pe latura scurta; Este permisa extinderea corpului E, turnul, doar pe fatada sudica.
- In cazul extinderii cladirilor existente descrise mai sus, acestea vor respecta simetria existent fata de turnul abatorului;
- Retragerea fata de aliniamentul strazii Deliblată nu va fi mai mica de 8.0 m, respectiv va putea fi mai mare, conform planșei anexa nr. *U.05 - REGLEMENTARI URBANISTICE*;
- Retragerea minima obligatorie a cladirilor fata de limita comuna cu subzona M2, este mai mare sau egala cu jumătate din înaltimea cladirilor masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul maxim. Retragerea minima este de 6m.
- Exceptie de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia, posturilor de transformare si a S.R.M.S., casele lifturilor si a caselor de scara care permit accesul direct din parcare subterana la nivelul terenului sistematizat, care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

#### Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

- Extinderea, amplificarea (mansardarea, extinderea in plan) a cladirilor ansamblu monument, este admisa; in cazul extinderii se vor respecta regulile enuntate la punctul anterior.
- Exceptie de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia, posturilor de transformare si a S.R.M.S., casele lifturilor si a caselor de scara care permit accesul direct din parcare subterana la nivelul terenului sistematizat, care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

#### Circulatii si accese:

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de stratificari permeabile;
- Se va asigura obligatoriu in conditii de siguranta accesibilitatea pentru toate categoriile de varsta, persoane cu dizabilitati si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferentiat, sistem ghidaj persoane cu deficiente de vedere, borduri joase, denivelari cu marcaj vizibil si tactil, semnalizare acustica, etc.).

### Stationarea autovehiculelor:

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor in vigoare.
- Parcajele vor fi amplasate preponderent in subteran, si vor fi calculate pentru toate cele trei subzone la un loc; se permite alocarea parcarilor aferente subzonei Et si pe parcelele subzonelor Lc\_A si M2.
- Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte;
- Stationarea autovehiculelor se poate organiza in:
  - In garaje colective subterane, pe unul sau mai multe niveluri;
  - La sol, in interiorul parcelei, pentru stationari de durata limitata;
- Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor.

### Inaltimea maxima admisa:

- Inaltimea maxima nu va depasi (2S)+P+1E.
- Se permite aducerea turnului abatorului la forma initiala sau refacerea acestuia cu o arhitectura de factura moderna;
- Este interzisa modificarea inaltimilor corpurilor existente de cladire monument A, B, C si D.

### Aspectul exterior al cladirilor:

- Interventiile asupra cladirilor monument istoric se vor realiza in regim specific, numai pe baza de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice si investigatii complexe asupra constructiilor, avizate si autorizate conform legii;  
Se vor folosi materiale si tehnici adecvate, in armonie cu arhitectura si materialitatea originala; autorizarea lucrarilor de construire se va face conform prezentului regulament si cu avizul DJCCPNT;
- In cazul interventiilor vizand reparatia, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:
  - Se va conserva expresia arhitecturala si modernitatea fatadelor acestora cu exceptia cazurilor in care se revine la o situatie initiala sau anterioara considerata favorabila;
  - Se interzice eliminarea decoratiilor specifice (ancadramente, cornise, brauri, colonete, pilastri, etc). Reabilitarea termica nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementari, in unele cazuri aceasta putand implica tehnologii si materiale speciale;
- In cazul interventiilor vizand restructurarea / extinderea corpurilor existente:
  - Se vor aplica reglementarile anterioare;
  - Se vor evidentia / diferentia in structura spatiala si expresia arhitecturala propusa, elementele existente conservate si cele noi;

### Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:

- Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retele edilitare publice;

- Se va da o atentie deosebita iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public si alti consumatori;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejurimi sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintei;
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc) pe spatiul public;
- Ansamblul va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
- In zona verde de aliniament sunt permise amplasarea de instalatii si echipamente edilitare, post de transformare, etc..
- Se interzice montarea de echipamente edilitare, parti ale instalatiilor de climatizare etc. pe fatadele imobilului sau in locuri vizibile dinspre domeniul public.

#### Spatii libere si spatii plantate:

- Procentul de spatiu verde organizat la sol este gandit la nivel de intreaga zona din prezentul studiu, pentru cele trei subzone impreuna. Procentul de spatiu verde aferent pentru fiecare subzona va fi gandit astfel incat, per total, sa reiasa minimum 20%.
- In zona verde de aliniament sunt permise amplasarea de elemente publicitare, amenajari pentru accese auto si pietonale, etc.;
- Sunt permise amplasarea de elemente publicitare si de echipamente tehnico-edilitare in zona verde amenajata in incinta;

#### Imprejurimi:

- Imprejurimi de orice fel, cu exceptia situatiilor prevazute de lege, sunt interzise.

#### Indici de ocupare si utilizare a terenului

In cazul extinderii calculul indicilor de ocupare si utilizare a terenului se va face raportat la intreaga parcela constructibila in sens urbanistic, asa cum a fost ea descrisa prin prezentul RL si cu respectarea reglementarii prezente.

#### Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT maxim = 40%.

#### Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

- CUT maxim = 1.

## Subzona: Lc\_A // ZONA LOCUIRE COLECTIVA

### Caracterul zonei

Zona a marilor ansambluri monofunctionale rezidentiale.

### Servituti pentru obiective de utilitate publica:

Servitutile impuse de necesitatea realizarii unor obiective de utilitate publica sau alte restrictii sunt evidentiata in plansa anexa nr. *U.05 – REGLEMENTARI URBANISTICE*.

### Reglementari pentru spatiul public:

- Restructurarea acestor unitati industriale are ca scop transformarea lor in teritorii urbane cu caracter mixt, relevand o structura functionala complexa si echilibrata, o structura spatiala bazata de preferinta pe principiul cvartalului si spatii publice - strazi, pietee, spatii verzi etc - net determinate.
- Procesul de reabilitare si modernizare a spatiului public se va desfasura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane in concordanta cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasarilor pietonale si a spatiilor destinate acestora, a modalitatilor de deplasare velo, reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcsrii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei. Acestea vor fi avizate de CTATU/INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF.
- Pentru reseaua de strazi, se vor aplica profile transversale unitare. Acestea vor cuprinde in mod obligatoriu plantatii de arbori in aliniament, trotuare de minimum 2,00 latime, piste pentru biciclisti, etc.
- Pietele vor fi organizate ca spatii pietonale.
- Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor vor avea acces public nelimitat.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu
- Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

### Utilizare functionala

#### Utilizari admise:

- Locuinte colective si activitati complementare – functiuni sociale si de interes public la parterele si primul nivel al cladirilor. Amplasarea functiunilor de interes public la primul nivel al cladirilor se permite doar pe fatadele de nord, adiacente halelor corp C respectiv corp D, parte a ansamblului abatorului.

#### Utilizari admise cu conditii:

- Functiuni tertiare: comert alimentar si nealimentar, servicii profesionale, servicii medicale cu urmatoarele conditii:
  - Amplasate la parterele cladirilor;
  - Atat accesul publicului cat si accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deseurilor, etc.) sa fie separate de accesele locuintelor;

- Sa nu afecteze in nici un fel spatiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusive rezidentilor – sa nu existe accese inspre aceste spatii;
- Instalatiile exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura, etc.) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Functiuni complementare: garaje colective subterane si/sau supraterane, integrate in cladirile locuinte colective:
  - Parcaje integrate la subsolul sau nivelele supraterane ale cladirilor;
- Pentru evenimente temporare destinate comunitatii se accepta publicitatea temporara.
- Publicitatea comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile – fatade, calcane se va realiza intr-o maniera coerenta, pentru a determina o imagine urbana unitara.

### Utilizari interzise:

- Activitati de tip tertiar ale locatarilor, desfasurate in interiorul locuintelor, altele decat cele de locuire;
- Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comert en gros.
- Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje individuale in cladiri provizorii sau permanente independente.
- Constructii provizorii de orice natura.
- Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile - acoperisuri, terase.
- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctele anterioare. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.

### Conditii de amplasare, echipare si configurare

#### Caracteristicile parcelei:

#### Amplasare fata de aliniament:

- In conformitate cu planșa anexa nr. *U.05 - REGLEMENTARI URBANISTICE*.
- Aliniamentul existent, strada 1 Decembrie 1918, respectiv 8.0 m, se va conserva.

#### Amplasare fata de limite:

- Conform planșei anexa nr. *U.05 - REGLEMENTARI URBANISTICE*;
- Retragerea fata de strada Deliblata nu va fi mai mica de 8.0 m, respectiv va putea fi mai mare;
- Retragerea minima obligatorie a cladirilor fata de limita parcelei comuna cu subzona Et, este de 6.0m.

- Retragerea minima obligatorie a cladirilor fata de limita parcelei comuna cu subzona M2, este mai mare sau egala cu jumatate din inaltimea cladirilor masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul maxim. Retragerea minima este de 6.0m.
- Exceptie de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia, posturilor de transformare si a S.R.M.S., casele lifturilor si a caselor de scara care permit accesul direct din parcare subterana la nivelul terenului sitematizat, care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

### Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

- Distanta minima intre fatadele a doua corpuri de cladiri situate pe aceeasi parcela va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte la atic sau cornita; exceptie de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia, posturilor de transformare si a S.R.M.S., casele lifturilor si a caselor de scara care permit accesul direct din parcare subterana la nivelul terenului sitematizat, care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.
- Amplasarea cladirilor se va face in concordanta cu OMS nr. 119 / 2014, art. 3;
- Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante aflate in vigoare la data realizarii lor, impuse de anumite activitati, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate in regulament.

### Circulatii si accese:

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de stratificari permeabile;
- Se va asigura obligatoriu in conditii de siguranta accesibilitatea pentru toate categoriile de varsta, persoane cu dizabilitati si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferentiat, sistem ghidaj persoane cu deficiente de vedere, borduri joase, denivelari cu marcaj vizibil si tactil, semnalizare acustica, etc).

### Stationarea autovehicolelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor in vigoare;
- Parcajele vor fi amplasate preponderent in subteran, si vor fi calculate pentru toate cele trei subzone la un loc;
- Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte;
- Stationarea autovehiculelor se poate organiza in:
  - In garaje colective subterane si/sau supraterane, integrate la subsolul sau etajele supraterane ale cladirilor, respectand precizarile de la punctul Utilizari admise cu conditii;
  - La sol, in interiorul parcelei, pentru stationari de durata limitata;
- Stationarea in curtile cladirilor nu este admisa;
- Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor.

### Inaltimea maxima admisa:

- Conform plansei anexa nr. *U.05 - REGLEMENTARI URBANISTICE*;
- Inaltimea maxima nu va depasi 33.0 m, (2S)+P+10E, cu scaderea regimului de inaltime catre parcul Karlsruhe la (2S)+P+8E cu H maxim 27m si (2S)+P+7E cu H maxim 24m.  
Fac exceptie nivelul tehnic (case de scari, lifturi etc) si elemente ale sistemelor de instalatii, care pot depasi inaltimea maxima de 33 m.

### Aspectul exterior al cladirilor:

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa (HG 525/1996, Art. 32);
- Arhitectura cladirilor va exprima caracterul programului si se va subordona nevoii de incadrare in peisajul format de cadrul natural si asezari urbane existente;
- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Volumetria va fi de natura a determina impreuna cu cladirile adiacente un ansamblu coerent si unitar.
- Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional, dar si cu specificul zonei;
- Ca elemente importante in definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de buna calitate, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte buna calitate, indiferent ca sunt de tip traditional (lemn);
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica, fibrociment sau tabla lisa faltuita pentru acoperise inclinate, tencuieli pentru fatade, tencuieli speciale sau placaje de piatra naturala, ceramice sau lemn, metal, mozaicuri turnate in situ, simlipiatra pentru socluri si alte elemente arhitecturale, sau alte materiale conform caracterului ansamblului si-sau al zonei. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda material lemnos sau metalic.

### Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:

- Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice;
- Se va da o atentie deosebita iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public si alti consumatori;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrat in imprejurimi sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintei;
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc) pe spatiul public;
- Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
- In zona verde de aliniament sunt permise amplasarea de instalatii si echipamente edilitare, post de transformare, etc..



- Se interzice montarea de echipamente edilitare, parti ale instalatiilor de climatizare etc. pe fatadele imobilului sau in locuri vizibile dinspre domeniul public.

#### Spatii libere si spatii plantate:

- Procentul de spatiu verde organizat la sol este gandit la nivel de intreaga zona din prezentul studiu, pentru cele trei subzone impreuna. Procentul de spatiu verde aferent pentru fiecare subzona va fi gandit astfel incat, per total, sa reiasa minimum 20%.
- In zona verde de aliniament sunt permise amplasarea de elemente publicitare, amenajari pentru accese auto si pietonale, etc.;
- Sunt permise amplasarea de elemente publicitare si de echipamente tehnico-edilitare, in zona verde amenajata in incinta;

#### Imprejmuiri:

- Imprejmuiri de orice fel, cu exceptia situatiilor prevazute de lege, sunt interzise.

#### Indici de ocupare si utilizare a terenului

##### Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT maxim=60%.

##### Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

- CUT maxim=4.

## Subzona: M2 // ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

### Caracterul zonei

Zona cu functiuni mixte de tip subcentral dezvoltata in vecinatatea unor artere de importanta locala. Zona se remarca printr-o structura functionala heterogena, caracterizata de mixajul intre activitatile de interes general, cu acces public si locuirea de tip colectiv, situata la nivelele superioare ale imobilelor multifunctionale, sala de sport Constantin Jude (sala Olimpia).

### Servituti pentru obiective de utilitate publica:

Servitutile impuse de necesitatea realizarii unor obiective de utilitate publica sau alte restrictii sunt evidentiata in planșa anexa nr. *U.05 – REGLEMENTARI URBANISTICE*.

### Reglementari pentru spatiul public:

- Procesul de reabilitare si modernizare a spatiului public se va desfasura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane in concordanta cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasarilor pietonale si a spatiilor destinate acestora, a modalitatilor de deplasare velo, reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcsrii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei. Acestea vor fi avizate de CTATU/INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF.
- Pentru rețeaua de strazi, se vor aplica profile transversale unitare. Acestea vor cuprinde in mod obligatoriu plantatii de arbori in aliniament, trotuare de minimum 2,00 latime, piste pentru biciclisti, etc.
- Pietele vor fi organizate ca spatii pietonale.
- Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor vor avea acces public nelimitat.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu
- Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

### Utilizare functionala

#### Utilizari admise:

- Locuinte colective si activitati complementare – functiuni sociale si de interes public la parterele cladirilor.
- Activitati administrative, de administrarea afacerilor (birouri, sedii de companii, etc.), financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.;
- Spatiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.
- Parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public;
- Garaje supraterane in cladiri dedicate cu conditia ca aceste constructii sa fie alipite altor constructii cu relatii functionale cu constructiile invecinate.

### Utilizari admise cu conditii:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public;
- Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- Activitati de tip tertiar ale locatarilor desfasurate in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:
  - sa se desfasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de locuire;
  - sa aiba acces public limitat (ocazional);
  - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
  - activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul locuintei.

### Utilizari interzise:

- Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat:
  - Depozitare en gros;
  - Depozitare de material re folosibile;
  - Comert en gros;
  - Comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.;
  - Comert si alimentatie public practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje in cladiri provizorii.
  - Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public;
  - Ansambluri monofunctionale rezidentiale;
  - Locuire de tip individual;
  - Constructii provizorii de orice natura;
  - Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor.
- Orice utilizari, altele decat cele admise la punctulele anterioare;

### Conditii de amplasare, echipare si configurare

#### Caracteristicile parcelei:

#### Amplasare fata de aliniament:

- In conformitate cu planșa anexa nr. *U.05 - REGLEMENTARI URBANISTICE*.

#### Amplasare fata de limite:

- Conform planșei anexa nr. *U.05 - REGLEMENTARI URBANISTICE*;
- Retragerea fata de limita de proprietate din vest (hotel Boavista/Sala de sport Constantin Jude) nu va fi mai mica de 18.0 m respectiv va putea fi mai mare;

- Fata de limita de proprietate invecinata cu Subzona Lc\_A respectiv Subzona Et, cladirile se vor retrage cu o distanta minim egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar cu nu mai putin decat 6 m, avandu-se in vedere ca distanta minima intre fatadele a doua corpuri de cladiri dintre care cel putin una este de locuit (indiferent daca sunt amplasate pe parcele diferite) va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte;
- Retragerea fata de cladirile invecinate din subzona Et respectiv Lc\_A va fi minim inaltimea cladirii celei mai inalte;
- Exceptie de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia, posturilor de transformare si a S.R.M.S., casele lifturilor si a caselor de scara care permit accesul direct din parcare subterana la nivelul terenului sitematizat, care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

#### Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

- Distanta minima intre fatadele a doua corpuri de cladiri situate pe aceeasi parcela va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; exceptie de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia, posturilor de transformare si a S.R.M.S., casele lifturilor si a caselor de scara care permit accesul direct din parcare subterana la nivelul terenului sitematizat, care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.
- Este permisa amplasarea unui ansamblu monobloc multifunctional;
- Amplasarea cladirilor se va face in concordanta cu OMS nr. 119 / 2014, art. 3;
- Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante aflate in vigoare la data realizarii lor, impuse de anumite activitati, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate in regulament.

#### Circulatii si accese:

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de stratificari permeabile;
- Se va asigura obligatoriu in conditii de siguranta accesibilitatea pentru toate categoriile de varsta, persoane cu dizabilitati si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferentiat, sistem ghidaj persoane cu deficiente de vedere, borduri joase, denivelari cu marcaj vizibil si tactil, semnalizare acustica, etc).

#### Stationarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor in vigoare;
- Parcajele vor fi amplasate preponderent in subteran, si vor fi calculate pentru toate cele trei subzone la un loc;
- Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte;
- Stationarea autovehiculelor se poate organiza in:
  - In garaje colective subterane/supraterane, pe unul sau mai multe niveluri;

- La sol, in interiorul parcelei, pentru stationari de durata limitata;
- Stationarea in curtile cladirilor nu este admisa;
- Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor.

#### Inaltimea maxima admisa:

- Inaltimea maxima nu va depasi 47.0 m, (2S)+P+12E. Fac exceptie nivelul tehnic (case de scari, lifturi etc) si elemente ale sistemelor de instalatii, care pot depasi inaltimea maxima de 47 m.
- Se admit nivele pariale (mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea totala reglementata.

#### Aspectul exterior al cladirilor:

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intrain contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa (HG 525/1996, Art. 32);
- Arhitectura cladirilor va exprima caracterul programului si se va subordona nevoii de incadrare in peisajul format de cadrul natural si asezari urbane existente;
- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Volumetria va fi de natura a determina impreuna cu cladirile adiacente un ansamblu coerent si unitar.
- Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional, dar si cu specificul zonei;
- Ca elemente importante in definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de buna calitate, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte buna calitate, indiferent ca sunt de tip traditional (lemn);
- Firmele vor fi alcatuite din text / litere si simboluri grafice (nonfigurative - logouri, sigle) independente, montate individual pe fatadele cladirilor;
- Firmele vor fi luminoase / iluminate. Este interzisa folosirea in orice fel a luminii intermitente, pulsatorii etc.in cadrul firmelor sau vitrinelor;
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica, fibrociment sau tabla lisa faltuita pentru acoperise inclinate, tencuieli pentru fatade, tencuieli speciale sau placaje de piatra naturala, ceramice sau lemn, metal, mozaicuri turnate in situ, similipiatra pentru socluri si alte elemente arhitecturale, sau alte materiale conform caracterului ansamblului si-sau al zonei. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda material lemnos sau metalic.

#### Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:

- Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice;
- Se va da o atentie deosebita iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public si alti consumatori;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrat in imprejurimi sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintei;
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc) pe spatiul public;
- Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
- In zona verde de aliniament sunt permise amplasarea de instalatii si echipamente edilitare, post de transformare, etc..
- Se interzice montarea de echipamente edilitare, parti ale instalatiilor de climatizare etc. pe fatadele imobilului sau in locuri vizibile dinspre domeniul public.

### Spatii libere si spatii plantate:

- Procentul de spatiu verde organizat la sol este gandit la nivel de intreaga zona din prezentul studiu, pentru cele trei subzone impreuna. Procentul de spatiu verde aferent pentru fiecare subzona va fi gandit astfel incat, per total, sa reiasa minimum 20%.
- In zona verde de aliniament sunt permise amplasarea de elemente publicitare, amenajari pentru accese auto si pietonale, etc.;
- Sunt permise amplasarea de elemente publicitare si de echipamente tehnico-edilitare in zona verde amenajata in incinta;

### Imprejmuiri:

- Imprejmuiri de orice fel, cu exceptia situatiilor prevazute de lege, sunt interzise.

### Indici de ocupare si utilizare a terenului

#### Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT maxim=60%.

#### Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

- CUT maxim=4.

## CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

La baza stabilirii principiilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, in curs de actualizare;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zona studiata si zonele adiacente;

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent acestuia devin documente necesar de coroborat si introduse in prevederile P.U.G. Municipiul Timisoara odata cu actualizarea acestuia.

INTOCMIT:

Dipl. Arh. Radu D. Radoslav

Dipl. Arh. Oana Josan