

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²
Beneficiari:	S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.
Proiectant general:	DE URBAN FACTORY S.R.L. Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Data elaborării:	MARTIE 2021
Faza de proiectare:	PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²**

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



1. REGLEMENTĂRI REGENERARE URBANA -ZONA Garii- SPLAIUL NICOLAE TITULESCU

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru aprobarea indicilor urbanistici propuși prin planul urbanistic zonal prezent, în limitele parcelelor reglementate: în partea de vest a municipiului Timișoara, pe fosta platformă industrială "Solventul", a unei zone mixte, compusă din spații pentru birouri, instituții, hotel, conferință, comerț, locuințe colective, spații verzi și parcaje pe o suprafață de **384.289 m²** de teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin **CF 449650, 448483, 434978, 448482** și se află în proprietatea **S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.**

În cadrul proiectului sunt prevăzute etapele de dezvoltare a căilor de acces către viitoarea lotizare, fiind considerate contextul socio-economic al zonei dar și legăturile acesteia cu celelalte zone urbane funcționale din vecinătate.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și ale infrastructurii feroviare localizată în proximitatea limitei de nord și de nord-vest.

Limita zonei studiate este figurată în planșa "U02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE" a documentației aferente Planului Urbanistic Zonal, cu linie de culoare roșu-închis. Suprafața studiată a zonei este de **60 ha**.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa "U02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE"; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce urmează a fi construite.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor descrise în cadrul regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. de față.

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte, compusă dintr-o diversitate de funcțiuni necesare vieții urbane – locuire colectivă, comerț, spații pentru birouri, servicii, hotel, spații pentru conferințe, spații verzi și parcaje - cu un procent de ocupare maximă a terenului de 50%, respectiv 70%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul municipiului Timișoara.

2. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

2.1. Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile adiacente admise ale zonei.

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

- art. 4 – utilizări admise
- art. 5 – utilizări admise cu condiții
- art. 6 – interdicții temporare
- art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

- art. 8 – orientarea față de punctele cardinale
- art. 9 – amplasarea față de drumurile publice
- art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
- art. 11 – amplasarea față de C.F.
- art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- art. 13 – amplasarea față de aeroporturi
- art. 14 – amplasarea față de aliniament
- art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :

- art. 16 – accese carosabile
- art. 17 – accese pietonale

3.3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

- art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
- art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare
- art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

- art. 21 – parcelare
- art. 22 – înălțimea construcțiilor
- art. 23 – aspectul exterior
- art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

3.3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi cu referire la:

- art. 25 – parcaje
- art. 26 – spații verzi
- art. 27 – împrejurimi.

În cadrul zonei studiate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propun următoarele tipuri de unități funcționale:

MIXT – locuințe colective și locuințe de servicii, comerț, alimentație publică – restaurante, baruri, cofetării, cafenele și altele; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; sedii financiar-bancare, de asigurări, sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații politice, profesionale, culturale și științifice, sucursale sau filiale ale unor unități financiar-bancare și de asigurări; servicii comerciale, sociale, colective sau persoane; educație reprezentată de instituții de învățământ cu caracter privat; sănătate și asistență socială – dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii și altele; lăcașuri de cult; cultură – săli polivalente, edituri, cluburi, biblioteci; spații libere pietonale; pasaje pietonale acoperite; spații plantate, scuaruri și suprafețe de apă;

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



INSTITUȚII ȘI SERVICII – comerț, alimentație publică – restaurante, baruri, cofetării, cafenele și altele; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; sedii financiar-bancare, de asigurări, sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații politice, profesionale, culturale și științifice, sucursale sau filiale ale unor unități financiar-bancare și de asigurări; servicii comerciale, sociale, colective sau persoane; educație reprezentată de instituții de învățământ cu caracter privat; sănătate și asistență socială – dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii și altele; lăcașuri de cult; cultură – săli polivalente, edituri, cluburi, biblioteci; spații libere pietonale; pasaje pietonale acoperite; spații plantate, scuaruri și suprafețe de apă;

C- CĂI DE COMUNICAȚIE – rețea stradală propusă, formată din străzi majore, străzi principale, străzi secundare, cu dotările aferente: trotuare, piste de bicicliști, plantații de aliniament și parcuri;

ZV – ZONE VERZI – zone verzi și corpuri de apă;

3. ZONA M– Zonă cu funcțiuni mixte

3.1. Generalități

- Art. 1. Definierea zonei funcționale – Zonă cu funcțiuni mixte, conform planșei "U02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE".

Zonă cu funcțiuni mixte – locuințe colective și locuințe de servicii, comerț, alimentație publică – restaurante, baruri, cofetării, cafenele și altele; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; sedii financiar-bancare, de asigurări, sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații politice, profesionale, culturale și științifice, sucursale sau filiale ale unor unități financiar-bancare și de asigurări; servicii comerciale, sociale, colective sau persoane; educație reprezentată de instituții de învățământ cu caracter privat; sănătate și asistență socială – dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii și altele; lăcașuri de cult; cultură – săli polivalente, edituri, cluburi, biblioteci; spații libere pietonale; pasaje pietonale acoperite; spații plantate, scuaruri și suprafețe de apă.

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a unității este cea de locuire colectivă, completată de servicii de interes general, birouri și comerț.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Spații plantate, pentru agrement și sport;
- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese vehicule de urgență și salvare precum: pompieri, ambulanță, poliție etc.;
- Rețele tehnico – edilitare.

3.2. Utilizarea funcțională

- Art. 4. Utilizări admise:

- dotări adiacente zonei destinată locuirii colective: comerț, servicii (sedii ale unor companii și firme, servicii în diferite domenii, sedii ale unor organizații politice, profesionale, culturale, etc.), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (afterschool, școala), sănătate – cabinete medicale, dispensare, policlinici, farmacii, azil; sport, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, săli de evenimente, sali de joc, club sportiv (săli de sport și recreere în spații acoperite);
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică de tip cafenele, pizzerii, restaurante, baruri, cofetării); dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate, conform legislației în vigoare;

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



- spații plantate și corpuri de apă, scuaruri, locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport cu acces public;

- Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția ca acestea să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

- activități de mică producție, cu / fără flux tehnologic (de exemplu prelucrare textile și încălțăminte de tip manufacturier, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, etc.).

- Art. 6. Utilizări interzise

- Activități productive poluante, de tip industrial sau cvasi-industrial, cu risc tehnologic sau care să incomodeze prin traficul generat;

- Depozitare en-gros;

- Depozitare de materiale re folosibile/ deșeurii;

- Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;

- Art. 7. Interdicții definitive de construire

- În zona de protecție a stațiilor de reglare-măsurare, conform avizelor obținute din partea instituțiilor susținătoare;

- Pe culoarele rezervate în vederea amplasării rețelei de căi de comunicație (străzi majore, străzi principale sau străzi secundare) reglementate prin Planul Urbanistic Zonal prezent;

- În zona culoarelor de protecție ale rețelelor electrice existente în zona de protecție figurată în partea desenată aferentă Planului Urbanistic Zonal de față;

3.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.

- Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și a echipamentelor tehnico-edilitare. Construcțiile propuse vor respecta retragerile față de căile de circulație, reprezentate în planșa "U02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE".

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

Se va solicita aviz din partea Administrația Bazinală Banat – Apele Române.

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

Se va solicita aviz din partea S.N.C.F.R.

- Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

Nu este cazul.

- Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Alinierea clădirilor la limita de construibilitate marcată în planșa "U02. Reglementări urbanistice" este obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa "U02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE": 3m, respectiv 5m față de limitele noilor străzi propuse și 2m față de limitele parcelelor dedicate construcțiilor tehnico-edilitare.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Clădirile se vor amplasa în limitele zonelor și subzonelor de construibilitate prevăzute în planșa "U02. REGLEMENTĂRI URBANISTICE";
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă și de însorire cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;

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

- Nu este cazul, întrucât parcelele sunt definite pe toate laturile de drumuri;

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile se vor amplasa în limitele zonelor de implantare prevăzute în planșa "U02.Reglementări urbanistice", respectând limitele privind regimurile de înălțime aferente fiecărei zone;
- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat, în funcție de locația acestora în cadrul UTR-ului;
- Se recomandă generarea unui front preponderent continuu de clădiri (întrerupt pentru crearea unor culoare de acces în interiorul cvartalului) de-a lungul arterelor majore de circulație și amplasarea construcțiilor izolate pe cât posibil în interiorul cvartalelor;

3.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art. 16. Accese carosabile

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice sau private, fiind asigurate condițiile necesare pentru satisfacerea exigențelor de securitate la incendiu și de protecție civilă.

Accesele carosabile vor fi amplasate cât mai aproape de limita de proprietate cu drumurile publice astfel încât interacțiunea dintre autovehicule, trasee pietonale și spații verzi amenajate să fie minime.

- Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Se recomandă realizarea de pasaje pietonale pentru traversarea arterei majore de circulație de pe direcția nord-sud (INEL IV), curți comune sau private sau spații urbane cu acces public permanent sau conform unui orar prestabilit.

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



Se recomandă separarea fluxurilor de circulație auto față de cele pietonale și alternative (piste de biciclete, trotinete, role etc.) în vederea creșterii siguranței utilizatorilor spațiului urban public sau privat.

3.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către beneficiarul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Este interzisă montarea pe fațade a echipamentelor aferente serviciilor de telefonie mobilă și televiziune dar și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

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

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiarul P.U.Z.-ului, în întregime, conform planului de acțiune.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran. În cazuri coerent justificate, se admite pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Racordarea construcțiilor la utilități se va realiza din cadrul parcelelor propuse ca având destinație funcțională de "zonă construcții aferente lucrărilor tehnico edilitare" și un regim public (acestea sunt propuse pentru a fi cedate domeniului public – conform planșelor "U02 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE" și "U04 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR").

a) Alimentare cu apă-canal

Conform memoriului de specialitate și planșei aferente.

b) Alimentare cu căldură

Conform memoriului de specialitate și planșei aferente.

c) Rețea gaze naturale

Conform memoriului de specialitate și planșei aferente.

d) Alimentarea cu energie electrică

Conform memoriului de specialitate și planșei aferente.

e) Telefonie

Conform memoriului de specialitate și planșei aferente.

f) Rețea TVC

Conform memoriului de specialitate și planșei aferente.

3.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

- Art. 21. Parcelarea

PR. NR.05/2020 – REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



Se propun 26 de parcele, din care 6 vor avea rolul de zonă cu funcțiuni mixte, conform planșei "U02 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE". Pentru fiecare dintre acestea se propune câte o parcelă destinată construcțiilor și echipamentelor tehnico-edilitare, având acces direct din căile de circulație. Aceste parcele (dedicate echipamentelor tehnico-edilitare) sunt propuse pentru a fi cedate domeniului public (a se vedea planșa "U04.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR").

Configurația parcelelor, denumite în cadrul părții scrise UTR, permite o dezvoltare urbanistică diversificată, oferind posibilitatea de inserție a unor tipologii diferite de clădiri, organizate sub forma unor ansambluri urbane mixte. Se recomandă dezvoltarea integrală a unui UTR, menținând un echilibru între suprafețele construite și neconstruite (zone verzi, circulații pietonale, scuaruri, etc.). Nu se recomandă subdiviziuni majore ale UTR-urilor, pentru a nu se pierde caracterul unitar de tip ansamblu urban.

Se admit dezmembrări ulterioare în cadrul UTR-urilor destinate funcțiunilor mixte, până în suprafață maximă de 3.000 m², fără a limita posibilitățile ulterioare de dezvoltare din punct de vedere al acceselor auto și pietonale dar și în ceea ce privește calitatea spațiului public sau privat rezultat între clădirile propuse.

- Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;

Înălțimea construcțiilor propuse va ține cont de orientarea față de punctele cardinale, amplasarea față de drumurile rețelei stradale propuse și caracterul acestora dar și tipul funcțiunilor urbane acomodate. Astfel, înălțimea maximă este reglementată astfel (conform planșei "U02. REGLEMENTĂRI URBANISTICE":

NUMĂR UTR	SUBZONĂ UTR	REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME	OBSERVAȚII
UTR 1	<i>M_1</i>	<i>2S+P+2E+Er</i>	în interiorul UTR-ului
	<i>M_2</i>	<i>2S+P+4E+Er</i>	Pe o distanță de 40 m (perpendicular) față de limita de proprietate vestică, adiacentă drumului
	<i>M_6</i>	<i>2S+P+14E+Er</i>	Pe o distanță de 43,6 m (perpendicular) față de limita de proprietate sudică, adiacentă drumului
UTR 2	<i>M_1</i>	<i>2S+P+2E+Er</i>	Pe o distanță de 45 m (perpendicular) față de limita de proprietate estică, adiacentă drumului
	<i>M_2</i>	<i>2S+P+4E+Er</i>	Pe o distanță de 45 m (perpendicular) față de limita de proprietate estică, adiacentă drumului
	<i>M_3</i>	<i>2S+P+6E+Er</i>	-
UTR 4	<i>M_2</i>	<i>2S+P+4E+Er</i>	în interiorul UTR-ului
	<i>M_5</i>	<i>2S+P+10E+Er</i>	Pe o distanță de 35 m (perpendicular) față de limita de proprietate estică, adiacentă drumului
	<i>M_7</i>	<i>2S+P+20E</i>	Pe o distanță de 50 m (perpendicular) față de limita de proprietate vestică, adiacentă drumului (inel IV)

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



UTR 5	<i>M_3</i>	$2S+P+6E+Er$	-
	<i>M_8</i>	$2S+P+25E$	Pe o distanță de 50 m (perpendicular) față de limita de proprietate nordică, adiacentă drumului
UTR 6	<i>M_3</i>	$2S+P+6E+Er$	în interiorul UTR-ului
	<i>M_4</i>	$2S+P+10E+Er$	Pe o distanță de 50 m (perpendicular) față de limita de proprietate nordică, adiacentă drumului
	<i>M_5</i>	$2S+P+10E+Er$	Pe o distanță de 50 m (perpendicular) față de limita de proprietate sudică, adiacentă drumului
	<i>M_8</i>	$2S+P+25E$	Pe o distanță de 50 m (perpendicular) față de limita de proprietate nordică, adiacentă drumului
UTR 10	<i>M_3</i>	$2S+P+6E+Er$	în interiorul UTR-ului
	<i>M_4</i>	$2S+P+10E+Er$	Pe o distanță de 35 m (perpendicular) față de limita de proprietate sud-vestică, adiacentă parcelelor proprietate privată destinate unităților industriale existentă
	<i>M_5</i>	$2S+P+10E+Er$	Pe o distanță de 50 m (perpendicular) față de limita de proprietate nordică, adiacentă drumului
	<i>M_7</i>	$2S+P+20E$	Pe o distanță de 50 m (perpendicular) față de limita de proprietate estică, adiacentă drumului (inel IV)

- Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Aspectul acestora se va subordona cerințelor caracteristice funcțiilor propuse, generând ansambluri compoziționale unitare și coerente, care să respecte particularitățile sitului și al cartierului adiacent deopotrivă.

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

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișurile terasă sau pe versantul interior al acoperișurilor în ape și retrase obligatoriu cu minimum 3 m față de limita fațadei.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi stabilite la nivel de UTR sau de subzonă în cadrul UTR-urilor, și vor contribui la crearea unei identități unitare pentru un ansamblu de clădiri. Caracterul arhitectural al fațadelor va respecta nevoile funcționale și estetice ale funcțiilor propuse. Zona de parter a clădirilor orientate către spațiul public (trotuare, scuaruri, piațete, parcuri, etc.) vor fi deschise către pietoni, asigurând contactul vizual între spațiul interior și cel exterior și evitându-se crearea de vitrine închise, oarbe sau mascate cu materiale opacizante.

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



Acestea vor fi alese astfel încât să nu creeze notă discordantă în cadrul unui UTR sau în cadrul întregului ansamblu.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând construcțiile care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului).

Construcțiile vor avea învelitori de tip terasă. Este permisă realizarea de învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 35° - pentru construcțiile cu un regim maxim de înălțime de maxim S+P+2E+Er (Subzona M_1). Cota la cornișă va fi la maxim 12 m iar la coamă 14 m pentru regimul de înălțime S+P+2E+Er (subzona M_1).

În vederea obținerii de beneficii economice, sociale și ecologice, se recomandă conformarea acoperișurilor terasă ca terase verzi (intensive sau extensive) sau terase circulabile cu acces public sau privat.

- Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter mixt.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim admis este 70%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 3,99.

3.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

- Art. 25. Parcaje

Suprafețele necesare parcajelor se vor stabili în baza destinației și capacității construcțiilor, conform anexei nr. 5 Regulamentul General de Urbanism.

Se recomandă ca parcajele realizate de-a lungul drumurilor, între zona carosabilă și trotuar, să fie realizate din dale pe pat de balast.

Amplasarea parcajelor supraterane și subterane față de clădirile învecinate se va realiza prin asigurarea distanțelor optime prin care să fie asigurate condițiile de securitate la incendiu dar și de limitare a propagării noxelor în spațiile interioare (retragere de minim 5 m față de pereți conținători de ferestre).

Minim 80% din necesarul de parcaje impus prin funcțiunile propuse vor fi asigurate la nivelurile subterane sau se vor realiza în clădiri independente cu funcțiunea de parcare. Acestea pot cumula necesarul de parcaje aferent mai multor clădiri amplasate în același UTR. Restul necesarului poate fi acomodat prin parcaje amenajate la sol. Acestea vor avea în mod obligatoriu în componență spații verzi – minim 15%, maxim 30% din suprafața zonei cu destinația de parcare.

Intrările și ieșirile din parcarile supraterane sau subterane se vor amenaja astfel încât să fie asigurată o circulație fluentă, fără a fi afectat traficul de pe străzile cu care acestea se intersectează. Prin detaliile constructive alese, rampele de acces către spațiile de parcare nu vor determina modificări sau denivelări care ar putea provoca accidentarea pietonilor și a celorlați participanți în trafic (indiferent de natura acestuia).

Staționarea autovehiculelor care susțin funcționarea diverselor activități se va realiza exclusiv în interiorul parcelelor, fără a afecta fluxul circulațiilor publice (pietoni sau autovehicule).

- Art. 26. Spații verzi

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare – Anexa 6 din Regulamentul General de Urbanism.

Prin orice proiect de construire, cel puțin 15% din totalul parcelei afectate va fi tratat ca spațiu verde funcțional. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 m² de spațiu liber în jurul construcției sau construcțiilor propuse.

Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune. Pentru a reduce efectele insulei de căldură urbană, parcajele amplasate la sol vor fi prevăzute cu un arbore matur la fiecare 10 locuri de parcare, plantați în spațiile verzi aferente.

Având în vedere conceptele promovate de „Carta de la Leipzig pentru Orașe Europene Durabile”, amenajările peisagere nu vor avea doar rol estetic, ci vor integra în mod obligatoriu aspectele funcționale și ecologice deopotrivă. Printr-o componentă vegetală diversă, adaptată condițiilor climatice locale, spațiile verzi vor contribui activ la sporirea biodiversității, protejarea resurselor naturale locale, generarea unui microclimat plăcut și, în mod special, la tratarea apei pluviale ca resursă pentru bunăstarea mediului și a populației. Se recomandă integrarea sistemelor verzi de administrare a apei pluviale la nivelul solului și tratarea acestora ca element definitoriu a unei scheme funcționale peisagere.

- Art. 27. Împrejmuiri

Delimitarea prin împrejmuiri a întregului perimetru al UTR-urilor este interzisă. Se permit doar încadrări locale, pe distanțe mai mici de 15 m, realizate din jardiniere sau elemente de tip soclu, care au o legătură directă cu imaginea arhitecturală a clădirii din vecinătate.

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe limita de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul). Spre frontul străzilor și pe limitele laterale dintre parcele, pot fi elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0,60 m înălțime, și fine elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80 m. Aceste elemente, dacă există, vor fi discontinue.

4. ZONA Is – Zonă instituții și servicii -

4.1. Generalități

- Art. 1. Definirea zonei funcționale – Zonă pentru instituții și servicii – conform planșei “U02. Reglementări Urbanistice”.

Zonă pentru instituții și servicii de interes public - comerț, alimentație publică – restaurante, baruri, cofetării, cafenele și altele; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; sedii financiar-bancare, de asigurări, sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații politice, profesionale, culturale și științifice, sucursale sau filiale ale unor unități financiar-bancare și de asigurări; servicii comerciale, sociale, colective sau persoane; educație reprezentată de instituții de învățământ cu caracter privat; sănătate și asistență socială – dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii și altele; lăcașuri de cult; cultură – săli polivalente, edituri, cluburi, biblioteci; spații libere pietonale; pasaje pietonale acoperite; spații plantate, scuaruri și suprafețe de apă.

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de instituții și servicii.

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Spații plantate, pentru agrement și sport;
- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.;
- Rețele tehnico – edilitare.

4.2. Utilizarea funcțională

- Art. 4. Utilizări admise:

- dotări adiacente zonei destinate instituțiilor și serviciilor: comerț, servicii (sedii ale unor companii și firme, servicii în diferite domenii, sedii ale unor organizații politice, profesionale, culturale, etc.), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (afterschool, școala), sănătate – cabinete medicale, dispensare, policlinici, farmacii, azil; sport, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, săli de evenimente, sali de joc, club sportiv (săli de sport și recreere în spații acoperite);
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică de tip cafenele, pizzerii, restaurante, baruri, cofetării); dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate, conform legislației în vigoare;
- spații plantate și corpuri de apă, scuaruri, locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport cu acces public;

- Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- activități de mică producție, cu / fără flux tehnologic (de exemplu prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, etc.), cosmetică auto / spălătorie auto.

- Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Activități productive poluante, de tip industrial sau cvasi-industrial, cu risc tehnologic sau care să incomodeze prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile/ deșeurii;
- Depozitare materiale de construcții;
- Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;

- Art. 7. Interdicții definitive de construire

- În zona de protecție a stațiilor de reglare-măsurare, conform avizelor obținute din partea instituțiilor susținătoare;
- Pe culoarele rezervate în vederea amplasării rețelei de căi de comunicație (străzi majore, străzi principale sau străzi secundare) reglementate prin Planul Urbanistic Zonal prezent;
- În zona culoarelor de protecție ale rețelelor electrice existente în zona de protecție figurată în partea desenată aferentă Planului Urbanistic Zonal de față;

4.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

4.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

- Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni pentru instituții și servicii este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și a echipamentelor tehnico-edilitare. Construcțiile propuse vor respecta retragerile față de căile de circulație, reprezentate în planșa "U02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE".

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

Se va solicita aviz din partea Administrația Bazinală Banat – Apele Române.

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

Se va solicita aviz din partea S.N.C.F.R.

- Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Alinierea clădirilor la limita de construibilitate marcată în planșa "U02. Reglementări urbanistice" este obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa "U02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE".

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Clădirile se vor amplasa în limitele zonelor și subzonelor de construibilitate prevăzute în planșa "U02. REGLEMENTĂRI URBANISTICE";

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);

- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă și de însorire cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;

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

- Pentru UTR nr. 3 nu este cazul, întrucât parcela este definită pe toate laturile de drumuri;

- Pentru UTR-urile nr. 7 și nr. 8, limitele posterioare sunt definite de calea ferată iar retragerea limitei de construibilitate va fi de 15 m, respectiv 23 m de la limita nord-vestică de proprietate.

i) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile se vor amplasa în limitele zonelor de implantare prevăzute în planșa "U02.Reglementări urbanistice", respectând limitele privind regimurile de înălțime aferente fiecărei zone;

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat, în funcție de locația acestora în cadrul UTR-ului;

- Se recomandă generarea unor soluții volumetrice unitare pe întreg UTR-ul, care să țină cont de vecinătățile imediat apropiate. Acestea pot fi amplasate în mod izolat sau cuplat, în funcție de soluția arhitecturală și funcțională adoptată ulterior.

PR. NR.05/2020 – REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



4.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

• Art. 16. Accese carosabile

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice sau private, fiind asigurate condițiile necesare pentru satisfacerea exigențelor de securitate la incendiu și de protecție civilă.

Accesele carosabile vor fi amplasate cât mai aproape de limita de proprietate cu drumurile publice astfel încât interacțiunea dintre autovehicule, trasee pietonale și spații verzi amenajate să fie minime.

• Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Se recomandă realizarea de pasaje pietonale pentru traversarea arterei majore de circulație de pe direcția nord-sud (INEL IV), curți comune sau private sau spații urbane cu acces public permanent sau conform unui orar prestabilit.

Se recomandă separarea fluxurilor de circulație auto față de cele pietonale și alternative (piste de biciclete, trotinete, role etc.) în vederea creșterii siguranței utilizatorilor spațiului urban public sau privat.

4.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către beneficiarul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Este interzisă montarea pe fațade a echipamentelor aferente serviciilor de telefonie mobilă și televiziune dar și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

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

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiarul P.U.Z.-ului, în întregime, conform planului de acțiune.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran. În cazuri coerent justificate, se admite pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Racordarea construcțiilor la utilități se va realiza din cadrul parcelelor propuse ca având destinație funcțională de "zonă construcții aferente lucrărilor tehnico edilitare" și un regim public (acestea

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



sunt propuse pentru a fi cedate domeniului public – conform planșelor "U02 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE" și "U04 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR").

j) Alimentare cu apă-canal

Conform memoriului de specialitate și planșei aferente.

k) Alimentare cu căldură

Conform memoriului de specialitate și planșei aferente.

l) Rețea gaze naturale

Conform memoriului de specialitate și planșei aferente.

m) Alimentarea cu energie electrică

Conform memoriului de specialitate și planșei aferente.

n) Telefonie

Conform memoriului de specialitate și planșei aferente.

o) Rețea TVC

Conform memoriului de specialitate și planșei aferente.

4.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

• Art. 21. Parcelarea

Se propun 26 de parcele, din care trei (3) vor avea rolul de zonă pentru instituții și servicii, conform planșei "U02 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE". Pentru fiecare dintre acestea se propune câte o parcelă destinată construcțiilor și echipamentelor tehnico-edilitare, având acces direct din căile de circulație. Aceste parcele (dedicate echipamentelor tehnico-edilitare) sunt propuse pentru a fi cedate domeniului public (a se vedea planșa "U04.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR").

Configurația parcelelor, denumite în cadrul părții scrise UTR, permite o dezvoltare urbanistică diversificată, oferind posibilitatea de inserție a unor tipologii diferite de clădiri, organizate sub forma unor ansambluri urbane mixte. Se recomandă dezvoltarea integrală a unui UTR, menținând un echilibru între suprafețele construite și neconstruite (zone verzi, circulații pietonale, scuaruri, etc.). Nu se recomandă subdiviziuni majore ale UTR-urilor, pentru a nu se pierde caracterul unitar de tip ansamblu urban.

Se admit dezmembrări ulterioare în cadrul UTR-urilor nr. 7 și nr. 8, destinate instituțiilor și serviciilor, până în suprafață maximă de 5.000 m², fără a limita posibilitățile ulterioare de dezvoltare din punct de vedere al acceselor auto și pietonale dar și în ceea ce privește calitatea spațiului public sau privat rezultat între clădirile propuse. Dezmembrări ulterioare ale UTR-ului nr. 3 sunt interzise.

• Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;

Înălțimea construcțiilor propuse va ține cont de orientarea față de punctele cardinale, amplasarea față de drumurile rețelei stradale propuse și caracterul acestora dar și tipul funcțiunilor urbane

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



acomodate. Astfel, înălțimea maximă este reglementată astfel (conform planșei "U02. REGLEMENTĂRI URBANISTICE":

NUMĂR UTR	SUBZONĂ UTR	REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME	OBSERVAȚII
UTR 3	IS_2	2S+P+6E+Er	-
UTR 7	IS_3	2S+P+7E	-
UTR 8	IS_1	2S+P+4E+Er	conform planșei "U02. REGLEMENTĂRI URBANISTICE"
	IS_3	2S+P+7E	conform planșei "U02. REGLEMENTĂRI URBANISTICE"

- Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

d) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Aspectul acestora se va subordona cerințelor caracteristice funcțiilor propuse, generând ansambluri compoziționale unitare și coerente, care să respecte particularitățile sitului și al cartierului adiacent deopotrivă.

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

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișurile terasă și retrase obligatoriu cu minimum 3 m față de limita fațadei.

e) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi stabilite la nivel de UTR sau de subzonă în cadrul UTR-urilor, și vor contribui la crearea unei identități unitare pentru un ansamblu de clădiri.

Caracterul arhitectural al fațadelor va respecta nevoile funcționale și estetice ale funcțiilor propuse. Zona de parter a clădirilor orientate către spațiul public (trotuare, scuaruri, piațete, parcuri, etc.) vor fi deschise către pietoni, asigurând contactul vizual între spațiul interior și cel exterior și evitându-se crearea de vitrine închise, oarbe sau mascate cu materiale opacizante.

Acestea vor fi alese astfel încât să nu creeze notă discordantă în cadrul unui UTR sau în cadrul întregului ansamblu.

f) Acoperișuri

Construcțiile vor avea învelitori de tip terasă. În vederea obținerii de beneficii economice, sociale și ecologice, se recomandă conformarea acoperișurilor terasă ca parcaje, terase verzi (intensive sau extensive) sau terase circulabile cu acces public sau privat.

- Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



Zona are caracter mixt.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim admis este 50%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 2,5.

4.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

• Art. 25. Parcaje

Suprafețele necesare parcajelor se vor stabili în baza destinației și capacității construcțiilor, conform anexei nr. 5 Regulamentul General de Urbanism.

Se recomandă ca parcajele realizate de-a lungul drumurilor, între zona carosabilă și trotuar, să fie realizate din dale pe pat de balast.

Amplasarea parcajelor supraterane și subterane față de clădirile învecinate se va realiza prin asigurarea distanțelor optime prin care să fie asigurate condițiile de securitate la incendiu dar și de limitare a propagării noxelor în spațiile interioare (retragere de minim 5 m față de pereți conținători de ferestre).

Minim 80% din necesarul de parcaje impus prin funcțiunile propuse vor fi asigurate la nivelurile subterane, în clădiri independente cu funcțiunea de parcare sau la nivelul învelitorii de tip terasă, prevăzut cu rampă de acces auto. Acestea pot cumula necesarul de parcaje aferent mai multor clădiri amplasate în același UTR. Restul necesarului poate fi acomodat prin parcaje amenajate la sol. Acestea vor avea în mod obligatoriu în componență spații verzi – minim 15%, maxim 30% din suprafața zonei cu destinația de parcare.

Intrările și ieșirile din parcările supraterane sau subterane se vor amenaja astfel încât să fie asigurată o circulație fluentă, fără a fi afectat traficul de pe străzile cu care acestea se intersectează. Prin detaliile constructive alese, rampele de acces către spațiile de parcare nu vor determina modificări sau denivelări care ar putea provoca accidentarea pietonilor și a celorlați participanți în trafic (indiferent de natura acestuia).

Staționarea autovehiculelor care susțin funcționarea diverselor activități se va realiza exclusiv în interiorul parcelelor, fără a afecta fluxul circulațiilor publice (pietoni sau autovehicule).

• Art. 26. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare – Anexa 6 din Regulamentul General de Urbanism.

Prin orice proiect de construire, cel puțin 15% din totalul parcelei afectate va fi tratat ca spațiu verde funcțional. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 m² de spațiu liber în jurul construcției sau construcțiilor propuse.

Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune. Pentru a reduce efectele insulei de căldură urbană, parcajele amplasate la sol vor fi prevăzute cu un arbore matur la fiecare 10 locuri de parcare, plantați în spațiile verzi aferente.

Având în vedere conceptele promovate de „Carta de la Leipzig pentru Orașe Europene Durabile”, amenajările peisagere nu vor avea doar rol estetic, ci vor integra în mod obligatoriu aspectele funcționale și ecologice deoportivă. Printr-o componentă vegetală diversă, adaptată condițiilor climatice locale, spațiile verzi vor contribui activ la sporirea biodiversității, protejarea resurselor naturale locale, generarea unui microclimat plăcut și, în mod special, la tratarea apei pluviale ca

PR. NR.05/2020 – REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



resursă pentru bunăstarea mediului și a populației. Se recomandă integrarea sistemelor verzi de administrare a apei pluviale la nivelul solului și tratarea acestora ca element definitoriu a unei scheme funcționale peisagere.

- Art. 27. Împrejmuiri

Delimitarea prin împrejmuiri a întregului perimetru al UTR-urilor este interzisă. Se permit doar încadrări locale, pe distanțe mai mici de 15 m, realizate din jardiniere sau elemente de tip soclu, care au o legătură directă cu imaginea arhitecturală a clădirii din vecinătate.

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe limita de aliniere a străzii (dacă e cazul).

Spre frontul străzilor și pe limitele laterale dintre parcele, pot fi elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0,60 m înălțime, și fine elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80 m. Aceste elemente, dacă există, vor fi discontinue.

5. Ve – Spații verzi

5.1. Cap. 1 Generalități

- Art. 1. Definierea zonei funcționale – Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Zonă cu Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat și corpuri de apă.

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de spațiu verde public.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale, accese auto din dale inierbate;
- Rețele tehnico – edilitare.

5.2. Utilizarea funcțională

- Art. 4. Utilizări admise:

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- lacuri, iazuri, bazine de retenție, rigole sau alte amenajări ce integrează apa.

- Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale / velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;

- Art. 6. Interdicții temporare de construire

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.

- Art. 7. Interdicții definitive de construire

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

5.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

5.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Nu este cazul.

- Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării eventualelor construcții este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

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

Se va solicita un aviz din partea Administrației Bazinale Banat – Apele Române.

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

Se va solicita un aviz din partea S.N.C.F.R.

- Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Se recomandă integrarea în peisaj a mobilierului urban, fara sa stanjeneasca circulatia utilizatorilor.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea eventualelor construcții care sunt conforme cu cele de mai sus se va face în mod mascat, integrat în conceptul de amenajare al întregului UTR.

5.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor (spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este strict interzisă.

- Art. 17. Accese pietonale

Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

5.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către beneficiar

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



P.U.Z.-ului. Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

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

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiarul P.U.Z.-ului în întregime, conform planului de acțiune.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

a) Alimentare cu apă-canal

Conform memoriului de specialitate și planșei aferente.

b) Alimentare cu căldură

Conform memoriului de specialitate și planșei aferente.

c) Rețea gaze naturale

Conform memoriului de specialitate și planșei aferente.

d) Alimentarea cu energie electrică

Conform memoriului de specialitate și planșei aferente.

5.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

- Art. 21. Parcelarea

Se propune un lot pentru spații verzi. Acesta nu va putea fi dezmembrat ulterior aprobării P.U.Z. în loturi mai mici.

- Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Nu e cazul, fiind vorba de echipamente edilitare, post trafo.

- Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

Nu e cazul.

- Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Pentru utilizările admise – 5% P.O.T. maxim = 5% (mobilier urban). Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis este 0,05.

5.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

- Art. 25. Parcaje

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

- Art. 26. Spații verzi

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 95% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00%.

- Art. 27. Împrejurimi

PR. NR.05/2020 – REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740 074 979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Punct de lucru: Timișoara, strada Aristide Demetriade, nr. 1/3, et.3, cam. 43;

Email: deurbanfactory@gmail.com



Împrejmuirile se vor realiza (dacă este cazul) din garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejmuiți existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză.

6. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Planului Urbanistic General aprobat al Municipiului Timișoara cât și în cele ale Planului Urbanistic General Revizia III, în curs de aprobare. Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN PREZENTUL REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Șef de proiect:
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m²

Beneficiar: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM