



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect: **PROIECT IMOBILIAR MIXT –
COMERȚ, BIROURI, SERVICII, REZIDENȚIAL**

Nr. pr.:	2524.09.1
Faza:	PUZ
Data:	AUGUST 2022
Amplasament:	Intravilanul Municipiului Timișoara, C. CIRCUMVALAȚIUNII nr.4-4A. Generat de imobilul înscris în CF 449693, CF 414548
Beneficiar:	DOMUS MEX S.R.L.
Proiectant general:	SUBCONTROL S.R.L.
Specialist RUR:	Dipl. Arh. Radu D. Radoslav, categoria D, E, F6, G5



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DISPOZITII GENERALE	4
Rolul RLU	4
Baza legala a elaborarii.....	4
Domeniul de aplicare.....	5
Zonificare functionala.....	5
Tipuri de unitati functionale propuse.....	5
Procentul de ocupare al terenului, Coeficientul de utilizare al terenului.....	6
Is_A: ZONA MIXTĂ – SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI	6
1. Caracterul zonei	7
2. Utilizare funcțională	7
Utilizari admise:	8
Utilizari admise cu conditii:	8
Utilizări interzise:	8
3. Conditii de amplasare, echipare și configurare	9
Caracteristicile parcelei:	9
Amplasare față de aliniament:	9
Amplasare față de limitele laterale:	9
Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:	10
Circulatii și accese:	10
Staționarea autovehicolelor	10
Înălțimea maximă admisă:.....	10
Aspectul exterior al cladirilor:	11
Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:	11
Spații libere și spații plantate:.....	11
Împrejmuiiri:.....	12
4. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....	12
Lc_A: ZONĂ MIXTĂ – LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI	12
1.Caracterul zonei	12
Servituți de utilitate publica:.....	12
Reglementări pentru spațiul public:.....	12
2.Utilizare funcțională	13
Utilizari admise:	13
Utilizari admise cu condiții:	13



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Utilizări interzise:	14
3. Condiții de amplasare, echipare și configurare	14
Caracteristicile parcelei:	14
Amplasare față de aliniament:	14
Amplasare fata de limite:	15
Amplasarea cladirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:	15
Circulații și accese:	15
Staționarea autovehiculelor	15
Înălțimea maximă admisă:	16
Aspectul exterior al clădirilor:	16
Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:	16
Spații libere și spații plantate:	16
Împrejmuiri:	17
4. Indici de ocupare și utilizare a terenului	17



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DISPOZITII GENERALE

Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia în formă scrisă reglementările acestuia.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, odată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dubla utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescripții generale la nivelul zonei studiate;
- Prescripții specifice la nivelul zonelor funcționale propuse.

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai în condițiile în care modificările nu contravin reglementărilor propuse la nivel funcțional pentru zona studiată și numai cu acordul beneficiarului și al proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului și al proiectantului general.

Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic Zonal - indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Planul de amenajare al teritoriului național;
- Planul de amenajare al teritoriului județean Timiș;
- Planul de amenajare al teritoriului administrativ al municipiului Timișoara, proiect IPROTIM nr.34.233/010/B;



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara, proiect IPROTIM nr.43.233/010/Kb, aprobat prin H.C.L. 157/2002;
- H.C.L. 61/28.02.2012 privind "Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)"
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor.

Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se refera la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, jud. Timiș, pe o suprafață totală de 12978,00mp identificată prin: C.F. nr. 449693 și C.F. nr. 414548 – Timișoara. Recomandăm Consiliului Local Timișoara preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

Zonificare funcțională

Zonele funcționale au fost stabilite în planșa de reglementări urbanistice (planșei *U03 Reglementări urbanistice - zonificare*). Pentru integrarea în zonă a construcțiilor se va ține seama de normele de igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 / 1997.

Încadrare zona studiată în baza P.U.Z.:

- Conform PUG Timișoara 2012, aflat în curs de avizare:

RiM_C // RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL, CENTRALĂ – ZONA MIXTĂ.

- Conform PUG Timișoara 1998:

*ZONĂ CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA APROBAREA PUZ/
SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE*

Tipuri de unități funcționale propuse

Is_A: ZONA MIXTĂ – SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI – parcela 1

Zonă dedicată activităților comerciale, de servicii și birouri: alimentație publică (restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, cantină etc.), servicii cu acces public, servicii profesionale, financiar-bancare, activități comerciale – comerț en detail, showroom și servicii. Regim de înălțime max. S+D+P+5E, max. 20m.

- o regim de construire: izolat sau cuplat;
- o funcțiuni predominante: servicii, birouri, showroom și comerț;
- o H max = 20,00m; S+D+P+5E (niveluri);
- o POT max = 55 %;
- o CUT max = 2,2;
- o retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „*Reglementări urbanistice - zonificare*” - planșa nr. U03



Lc_A: ZONĂ MIXTĂ – LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI, REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S+P+12E– parcela 2

Zona mixtă cu funcțiune rezidențială – ansambluri ce includ locuirea colectivă cu posibilitatea de prevedere a spațiilor libere la parter și etajul 1 pentru funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuit (servicii, birouri, funcțiuni sportive adiacente, activități comerciale – comerț en detail și servicii) - cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Regim de înălțime max. S+P+12E, max. 44m.

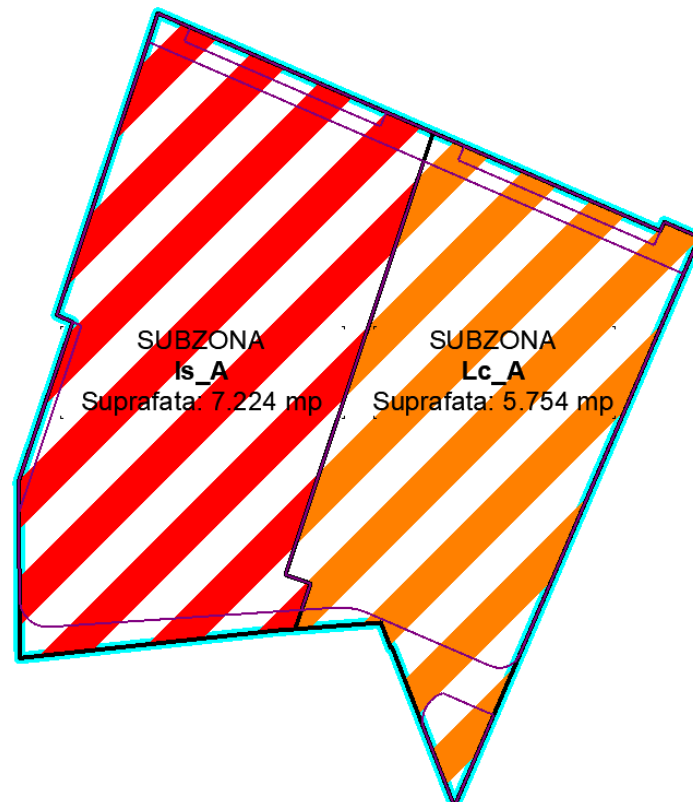
- o regim de construire: izolat sau cuplat;
- o funcțiuni predominante: locuințe colective și funcțiuni compatibile locuirii;
- o H max = 44,00m; S+P+12E (niveluri);
- o POT max = 25 %;
- o CUT max = 2,7;
- o retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „Reglementări urbanistice - zonificare” - planșa nr. U03

Procentul de ocupare al terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

În cazul prezentului regulament , P.O.T. și C.U.T. se stabilesc la nivelul fiecărei subzone și se calculează la suprafețele de subzonă înainte de diviziunea parcelelor propuse spre cedare:

Subzona	POT max	CUT max	Regimul maxim de înălțime	H max
IS_A- Zonă mixtă de comerț, servicii și birouri	55%	2,2	S+D+P+5E	20m
Lc_A - Zonă mixtă - locuire colectivă, servicii, comerț și birouri	25%	2,7	S+P+12E	44m

UTR





SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Is_A: ZONA MIXTĂ – SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI

1. Caracterul zonei

Zonă dedicată activităților comerciale, de servicii și birouri: alimentație publică (restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, cantină etc.), servicii cu acces public, servicii profesionale, financiar-bancare, activități comerciale – comerț en detail, showroom și servicii.

Servituți de utilitate publică:

Conform prevederilor din planșa anexa nr. U05 - *Proprietatea asupra terenurilor*

Reglementări pentru spațiul public:

- Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice;
- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației;
- Spațiile verzi, de tipul scuarurilor și spațiile de tip piețe vor avea acces public nelimitat;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu;
- Spațiul rezultat în urma retragerii față de aliniament la str. Nouă (de min. 11 m) va avea caracter public, neîngrădit, liber accesibil. Se va urmări realizarea unui caracter public atractiv, neîngrădit, amenajat peisager pentru a crește calitatea spațiului public.
- Terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice cu acces public pietonal și velo, neîngrădit, conform planșei *U05 Proprietatea asupra terenurilor*, vor fi amenajate ca spații de interes public, acordându-se o atenție sporită finisajelor, dalajelor și atmosferei ambientale rezultate. Se permit circulațiile auto doar în sistem “shared use”, adică prin amenajarea unui plan de călcare continuu, de tip dalaj natural sau artificial, fără demarcații de tip borduri, împrejmuiri sau alte elemente ce îngreună accesul nemijlocit al pietonilor.
- Se permite amejarea de parcaje pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice cu acces public pietonal și velo, neîngrădit, conform planșei *U05 Proprietatea asupra terenurilor*, cu condiția ca acestea să fie realizate din aceleași materiale ca și căile de circulație pietonale, cu demarcații realizate prin contrast de culoare, vopsea sau alte mijloace ce nu îngreună accesul nemijlocit al pietonilor.

2. Utilizare funcțională

Structură funcțională mixtă, care poate include activități comerciale, de servicii și birouri: administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), alimentație publică (restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, cantina, bar etc.), servicii cu acces public, servicii profesionale, activități comerciale – comerț en detail, showroom și servicii.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Utilizări admise:

- Spații de birouri;
- Funcțiuni terțiare: servicii cu acces public, servicii profesionale, comerț, comerț în clădiri tip big-box, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe;
- Servicii de alimentație publică (restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, cantină etc.);
- Reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc);
- Activități hoteliere – pensiuni, hotel, apart-hotel etc.
- Clădiri pentru parcaje- subterane și supraterane
- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.
- Spații verzi, scuaruri, cu acces public nelimitat;
- Plantații înalte, medii și joase; sisteme 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;
- Sunt admise construcții de edilitare de tip post de transformare.

Utilizari admise cu conditii:

- Instalații tehnologice cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu reprezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;
- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor spațiilor de locuit de pe parcela sau de pe parcelele vecine.

Utilizări interzise:

- Locuire;
- Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale;
- Construcții agrozootehnice;
- În zonele de siguranță ale căilor ferate este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. Zonă de siguranță a căilor ferate se referă la fâșiile de teren situate de-o parte și de alta a axei căii ferate, în limită de 20 m fiecare.
- În zonele de protecție a infrastructurii feroviare se interzic, conform legii, orice construcții sau indicatoare care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare, precum și orice lucrări de teren, construcții, depozitări de materiale, deșeuri etc. care ar putea împiedica desfășurarea în condiții normale a traficului feroviar. Zona de



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei cailor ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa cailor ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț en gros.

3. Condiții de amplasare, echipare și configurare

Caracteristicile parcelei:

- Parcela construibilă va întruni următoarele condiții:
 - Ansamblul se poate realiza în etape, astfel sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, în condițiile respectării prevederilor legale aplicabile;
 - Sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiunilor pe parcela conform planșelor anexă, ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații, parcuri și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în anexă, în vederea asigurării funcțiunii detaliate anterior.
 - În urma împărțirii loturilor, spațiile verzi și indicii de ocupare și utilizare a terenului se vor aplica la parcelarul inițial – corespondent UTR (unității teritoriale de referință) propuse în conformitate cu planșa anexă nr. *U03 Reglementări urbanistice – zonificare* și nu pe loturile viitoare.
 - Se va respecta protecția de siguranță a canalului colector deviat, determinat prin proiect.

Amplasare față de aliniament:

- Clădirile vor prelua alinierea existentă de pe Bd. Circumvalațiunii, corespunzând ansamblului Colegiului Tehnic „Henri Coandă” și IncuBoxx.
- În cadrul clădirilor dedicate comerțului retragerea față de aliniament este definită de amprenta parterului, fiind permise ieșiri în consolă pentru nivelele superioare, respectându-se prevederile în vigoare.
- Față de strada Nouă, perpendiculară pe Bd. Circumvalațiunii, clădirile vor constitui o nouă retragere față de aliniament, retrasă cu minim 11 m față de stradă.

Amplasare față de limitele laterale:

- Retragerile față de limitele de proprietate se vor face în conformitate cu planșa anexă *U03 Reglementări urbanistice – zonificare*.
- Se va respecta retragerea de 10 m față de imobilul pe care se află clădirea INCUBOXX.
- Se va respecta protecția canalului colector deviat prin proiect la sudul parcelei.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Se va respecta orientarea corectă față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic), conform cu OMS 119/2014;
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de anumite activități, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în regulament.

Circulații și accese:

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- 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 deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică etc.).

Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor în vigoare. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Necesarul de parcaje va include parcările realizate pe terenuri ce au ca destinație finală domeniul de proprietate privată a Municipiului Timișoara.
- Parcările vor fi realizate în conformitate și cu prevederile legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale sau parcaje supraterane și subterane.
- În zona IS_A, atât parcajul subteran, cât și cel suprateran, va avea caracter semi-public și va fi destinat atât funcțiunilor non-rezidențiale, cât și funcțiunilor rezidențiale din zona Lc_A, parțial după cum urmează:
 - Spațiilor de servicii, birouri, comerț și alimentație publică prevăzute în imobilele din subzona IS_A
 - Spațiilor de servicii, comerț sau alimentație publică prevăzute în imobilele rezidențiale din zona Lc_A, precum și vizitatorilor aferenți locuințelor
 - Spațiilor de locuit, din zona Lc_A
- Mijloacele de transport ale mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.
- Parcajele se pot realiza etapizat, în funcție de etapele de dezvoltare ale investiției. Se accepta realizarea de parcaje provizorii, în vederea recepționării fiecărui imobil și funcționării fiecăruia în parte, anterior finalizării întregului ansamblu, cu respectarea distanțelor normate între parcaje și clădirile de locuit.

Înălțimea maximă admisă:

- La cornișă înălțimea maximă nu va depăși 20m.
- Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20m. Face excepție nivelul tehnic (case de scări, lifturi etc) și elemente ale sistemelor de instalații.
- Regimul de înălțime nu va depăși S+D+P+5E.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Aspectul exterior al clădirilor:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32);
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32);
- Mobilierul urban, reclamele și semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal;
- Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu panta de până la 10 grade;
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei;
- Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate și unitar, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte bună calitate, indiferent ca sunt de tip tradițional sau modern;
- Firmele comerciale/necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.
- Se va pune accentul pe realizarea unei bune relații între interior și exterior, facilitând traversarea parcelei cu acces public pentru pietoni.

Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:

- Toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice. Extinderea rețelilor edilitare publice ce vor deserve investiția vor fi realizate și suportate de către beneficiar;
- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau al zonei înconjurătoare;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc) pe spațiul public;
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor;
- Unitatea va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate ce nu va afecta estetic ansamblul construit.

Spații libere și spații plantate:

- Pe ansamblul întregului UTR, spațiile verzi organizate pe solul natural și pe terase înierbate vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă.
- Sunt permise amenajări de: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, în proporție de maxim 10% cumulată.
- Este permisă amplasarea de echipamente tehnico-edilitare cu condiția de a fi integrate în amenajarea peisageră.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Este permisă amenajarea de parcaje subterane, construcții tehnico-edilitare subterane sau alte construcții subterane cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisagere proiectate.
- Procentul de spațiu verde este gândit la nivel de întreaga zonă din prezentul studiu, pentru cele două subzone împreună. Procentul de spațiu verde aferent pentru fiecare subzonă va fi gândit astfel încât, suma tuturor spațiilor verzi din ambele subzone, să reiasă minimum 20%.
- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.

Împrejmuiri:

- Nu vor avea împrejmuiri spațiile verzi, de tipul scuarurilor și spațiile de tip piețe, având acces public nelimitat.
- Împrejmuirile se vor realiza doar dacă sunt considerate necesare (exceptând situațiile menționate anterior) și vor avea un caracter semi-opac, translucid sau transparent, având o înălțime de maxim 2 m, fără a avea caracter ostentativ față de spațiul public.

4. Indici de ocupare și utilizare a terenului

- Procent maxim admis de ocupare a terenului: P.O.T = 55%.
- Coeficient maxim admis de utilizare a terenului: C.U.T. = 2,2.

Lc_A: ZONĂ MIXTĂ – LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI

1. Caracterul zonei

Zonă cu funcțiuni mixte: funcțiuni rezidențiale de densitate mare, locuințe colective de tip urban modern, ansambluri ce includ locuirea colectivă cu posibilitatea de prevedere a spațiilor libere la parter pentru funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuit (servicii, birouri, funcțiuni sportive adiacente, activități comerciale – COMERȚ en detail și servicii) - cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Regim de înălțime de max. S+P+12E, Hmax=44m.

Servituți de utilitate publică:

Conform prevederilor din planșa anexa nr. U05 - *Proprietatea asupra terenurilor*.

Reglementări pentru spațiul public:

- Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice;
- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zona metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcerii, organizarea mobilierului urban și a vegetației;



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- În cadrul spațiilor verzi/libere publice se pot organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din intregul ansamblu.
- Spațiul rezultat în urma retragerii față de aliniament la str. Nouă (de min. 11 m) va avea caracter public, neîngrădit, liber accesibil. Se va urmări realizarea unui caracter public atractiv, neîngrădit, amenajat peisager pentru a crește calitatea spațiului public.
- Terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice cu acces public pietonal și velo, neîngrădit, conform planșei *U05 Proprietatea asupra terenurilor*, vor fi amenajate ca spații de interes public, acordându-se o atenție sporită finisajelor, dalajelor și atmosferei ambientale rezultate. Se permit circulațiile auto doar în sistem “shared use”, adică prin amenajarea unui plan de călcare continuu, de tip dalaj natural sau artificial, fără demarcații de tip borduri, împrejmuiri sau alte elemente ce îngreșesc accesul nemijlocit al pietonilor.
- Se permite amenajarea de parcaje pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice cu acces public pietonal și velo, neîngrădit, conform planșei *U05 Proprietatea asupra terenurilor*, cu condiția ca acestea să fie realizate din aceleași materiale ca și căile de circulație pietonale, cu demarcații realizate prin contrast de culoare, vopsea sau alte mijloace ce nu îngreșesc accesul nemijlocit al pietonilor.

2. Utilizare funcțională

Utilizari admise:

- Locuințe colective și activități complementare – funcțiuni sociale și de interes public la parterele clădirilor;
- Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri
- Plantații înalte, medii și joase; sisteme 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;
- Sunt admise construcții de edilitare de tip post de transformare.

Utilizari admise cu condiții:

- Funcțiuni terțiare (servicii cu acces public, servicii profesionale, birouri, comerț de tip supermarket etc., cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe), funcțiuni sportive (sala de sport, piscină, sală de fitness etc.), servicii de alimentație publică (restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, cantină etc.), reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente, cu următoarele condiții:
 - Să fie amplasate la parterele clădirilor sau etajul 1 al acestora;
 - Instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură, etc.) se pot amplasa cu condiția că în funcționare acestora să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
 - Activitatea desfășurată în aceste spații să nu producă un nivel de zgomot ridicat ce deranjează locuitorii.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.

Utilizări interzise:

- Activități de tip terțiar ale locatarilor, desfășurate în interiorul locuințelor, altele decât cele de locuire;
- În zonele de siguranță ale căilor ferate este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. Zonă de siguranță a căilor ferate se referă la fâșiile de teren situate de-o parte și de alta a axei căii ferate, în limită de 20m fiecare.
- În zonele de protecție a infrastructurii feroviare se interzic, conform legii, orice construcții sau indicatoare care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare, precum și orice lucrări de teren, construcții, depozități de materiale, deșeuri etc. care ar putea împiedica desfășurarea în condiții normale a traficului feroviar. Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei cail ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa cail ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice forma, la asigurarea funcționării acesteia.
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
 - Depozitare en gros.
 - Depozitare de materiale refolosibile.
 - COMERȚ en gros.

3. Condiții de amplasare, echipare și configurare

Caracteristicile parcelei:

- Ansamblul se poate realiza în etape, astfel sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, în condițiile respectării prevederilor legale aplicabile;
- Sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiunilor pe parcela conform planselor anexa, ori a realizării lucrărilor de branșamente utilități, circulației, parcări și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în anexa, în vederea asigurării funcțiunii detaliate anterior.
- În urma împărțirii loturilor, spațiile verzi și indicii de ocupare și utilizare a terenului se vor aplica la parcelarul inițial – corespunzător UTR (unității teritoriale de referință) propuse în conformitate cu planșa anexa nr. U03 Reglementări urbanistice - zonificare și nu pe loturile viitoare.
- Se va respecta protecția de siguranță a canalului colector deviat, determinat prin proiect.

Amplasare față de aliniament:

- În conformitate cu planșa anexă nr. U03 Reglementări urbanistice - zonificare .



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Amplasare față de limite:

- Amplasarea față de limitele parcelei se va realiza conform planșei anexa nr. U03 *Reglementări urbanistice – zonificare*.
- Se va respecta retragerea față de aliniament la str. Nouă de min. 11 m
- Se va respecta retragerea față de parcela vecină estică cu minim H/2 din înălțimea clădirilor propuse, dar nu mai puțin de 6 m.
- Se va respecta retragerea de 10 m față de imobilul pe care se află clădirea INCUBOXX.
- Se va respecta retragerea de min 6,5 m față de limita vestică a parcelei, înspre parcela IS_A.
- Se va respecta protecția canalului colector deviat prin proiect la sudul parcelei.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Amplasarea clădirilor se va face în concordanță cu OMS nr. 119 / 2014;
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de anumite activități, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în regulament.
- Toate clădirile vor respecta limita de implantare a construcțiilor supraterane specificată în planșa anexa nr. U03 *Reglementări urbanistice - zonificare*.
- Între imobilele de locuit se va respecta o retragere de min. H/2 din înălțimea clădirilor, acceptându-se retrageri succesive pe înălțime.

Circulații și accese:

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de stratificări permeabile;
- 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 deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică, etc).

Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se poate organiza în pachete de parcaje subterane, pe unul sau mai multe niveluri sau pachete de parcaje suprateran dar doar în locurile special amenajate pentru acestea. Parcajele supraterane se pot realiza provizoriu și în alte zone pe durata execuției etapizate.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor în vigoare.
- Necesarul de parcaje va include parcarile realizate pe terenuri ce au ca destinație finală domeniul de proprietate privată a Municipiului Timișoara.
- Parcajul subteran prevăzut în zona Lc_A va avea un caracter privat și va fi destinat exclusiv locatarilor din imobilele rezidențiale.
- Vizitatorii aferenți locuințelor din zona Lc_A (calculați în procent de 15% din numărul total de apartamente) vor putea staționa atât în parcarile subterane și supraterane aferente zonei Is_A, care au caracter public.
- Parcajele se vor realiza etapizat, în funcție de etapele de dezvoltare ale investiției. Se acceptă realizarea de parcaje provizorii, în vederea recepționării fiecărui imobil și funcționării



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



fiecăruia în parte, anterior finalizării întregului ansamblu. Aceste parcaje provizorii vor putea fi prevăzute inclusiv pe terenul destinat zonelor Is_A și Lc_A.

- Parcările provizorii destinate funcțiunilor cu caracter public din zona Lc_A pot fi amplasate pe terenul aferent zonei Is_A.

Înălțimea maximă admisă:

- Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 44 m, regim de înălțime S+P+12E.
- Regimul de înălțime maxim nu va depăși S+P+12E, conform planșei anexa nr. U03 *Reglementări urbanistice - zonificare.*

Aspectul exterior al clădirilor:

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art.32);
- 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 (HG 525/1996, Art.32);
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural;
- Raportul plin-gol va fi cel specific programului, facilitând pătrunderea în proporție cât mai mare a luminii naturale.

Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:

- Toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice. Extinderea rețelelor edilitare publice care vor deservi investiția vor fi realizate și suportate de către beneficiar;
- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau a zonei înconjurătoare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine;
- Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public;
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
- Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75.0 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15.0 m.

Spații libere și spații plantate:

- Pe ansamblul întregului UTR, spațiile verzi organizate pe solul natural și pe terase înierbate vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă. Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere;



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Sunt permise amenajări de: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, în proporție de maxim 10% cumulată.
- Este permisă amenajarea de parcaje subterane, construcții tehnico-edilitare subterane sau alte construcții subterane cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisagere proiectate.
- Este permisă amplasarea de echipamente tehnico-edilitare cu condiția de a fi integrate în amenajarea peisageră.
- Procentul de spațiu verde organizat la sol este gândit la nivel de întreaga zonă din prezentul studiu, pentru cele două subzone împreună. Procentul de spațiu verde aferent pentru fiecare subzonă va fi gândit astfel încât, suma tuturor spațiilor verzi din ambele subzone, să reiasă minimum 20%.
- În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.
- Între imobilele rezultate se va realiza o curte interioară, neîngrădită, cu acces public nelimitat, amenajată pentru a crea un cadru favorabil utilizatorilor. Se va avea în vedere posibilitatea amenajării de alei, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, terase și amplasarea de construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale, etc. Cu condiția ca suprafața cumulată a acestora să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.
- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.

Împrejmuiri:

- Nu vor avea împrejmuiri spațiile verzi, de tipul scuarurilor și spațiile de tip piețe, având acces public nelimitat;
- Sunt permise îngerădiri ale curților private adiacente apartamentelor de la nivelul curții exterioare, cu condiția ca îngerădirile să aibe un caracter neinvaziv față de curtea interioară.
- În varianta în care se optează pentru împrejmuiri pentru spațiile verzi private aferente locuințelor aflate la parter se vor aplica condițiile de mai jos:
 - Împrejmuirile orientate spre spațiul public se vor realiza din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
 - Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

4. Indici de ocupare și utilizare a terenului

- Procent maxim admis de ocupare a terenului: P.O.T = 25%.
- Coeficient maxim admis de utilizare a terenului: C.U.T. = 2,7.

Intocmit:

Specialist RUR: Dipl. Arh. Radu D. Radoslav, Categoria D E F6 G5

Arh. Iulia Ana-Maria Ardelean