



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

| | |
|---------------------|---|
| Denumire proiect: | PUZ construire ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe colective și funcțiuni complementare, birouri, spații comerciale etc.), parcări la subsol/sol și multietajate, amenajare și construire zone tehnice, amenajarea incintei cu spații verzi și plantate, mobilier urban, alei carosabile și pietonale, platforme, împrejmuire, amplasare totem și semnale publicitare, brășamente utilități și instalații de utilizare aferente, deviere rețele utilități, amenajare și reconfigurare accesuri, semnalizare și semaforizare rutieră, organizare de șantier, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele, alipire parcele |
| Adresa: | Str. Gării nr.1, Timișoara |
| Număr proiect: | 2607.05.7 |
| Faza: | P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) |
| Data: | Octombrie 2022 |
| Beneficiar: | PK AUBURN srl |
| Proiectant general: | SUBCONTROL SRL |
| Specialist RUR: | Dipl. Arh. Radu D. Radoslav, categoria D, E, F6, G |



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

| | |
|--|----|
| DISPOZIȚII GENERALE | 5 |
| Rolul RLU | 5 |
| Baza legală a elaborării..... | 5 |
| Domeniul de aplicare | 6 |
| Zonificare funcțională existentă | 6 |
| Tipuri de zone funcționale propuse pe întreaga suprafață reglementată, marcate pe planșa de reglementări U04 | 7 |
| ZONE CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPAȚII COMERCIALE ETC..... | 9 |
| Caracterul zonei..... | 9 |
| Reglementări pentru spațiile accesibile publicului: | 9 |
| Utilizare funcțională | 9 |
| Utilizări admise:..... | 9 |
| Utilizări admise cu condiții: | 10 |
| Utilizări interzise:..... | 10 |
| Condiții de amplasare..... | 10 |
| Caracteristicile parcelelor..... | 10 |
| Amplasare față de aliniament: | 11 |
| Amplasare față de limitele laterale și posterioare: | 11 |
| Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:..... | 12 |
| Circulații și accese:..... | 12 |
| Staționarea autovehiculelor:..... | 12 |
| Înălțimea maximă admisă: | 13 |
| Aspectul exterior al clădirilor: | 15 |
| Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor | 16 |
| Spații libere și spații plantate: | 16 |
| Împrejmuiri:..... | 16 |
| ZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT (GRĂDINIȚE, CREȘE ETC.), COMERT ȘI SERVICII..... | 17 |
| Caracterul zonei..... | 17 |
| Utilizare funcțională | 17 |



| | |
|--|-----------|
| Utilizări admise:..... | 17 |
| Utilizări admise cu condiții: | 17 |
| Utilizări interzise:..... | 17 |
| Condiții de amplasare..... | 17 |
| Caracteristicile parcelelor..... | 17 |
| Amplasare față de aliniament: | 18 |
| Amplasare față de limitele laterale și posterioare: | 18 |
| Circulații și accese:..... | 18 |
| Staționarea autovehiculelor:..... | 18 |
| Înălțimea maximă admisă: | 18 |
| Aspectul exterior al clădirilor: | 18 |
| Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor | 19 |
| Spații libere și spații plantate: | 20 |
| Împrejmuiri:..... | 20 |
| CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ, VELO ȘI PIETONALĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE, PROMENADE CU SPAȚII VERZI AMENAJATE..... | 21 |
| Caracterul zonei..... | 21 |
| Utilizare funcțională | 21 |
| Utilizări admise | 21 |
| Utilizări interzise..... | 22 |
| Condiții de amplasare..... | 22 |
| Caracteristicile parcelelor..... | 22 |
| Amplasare față de aliniament | 22 |
| Condiții de echipare edilitară | 22 |
| CĂI DE COMUNICAȚIE PIETONALĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE, PROMENADE CU SPAȚII VERZI AMENAJATE..... | 23 |
| Caracterul zonei..... | 23 |
| Utilizare funcțională | 23 |
| Utilizări admise | 23 |
| Utilizări admise cu condiții | 23 |
| Utilizări interzise..... | 23 |
| Condiții de amplasare..... | 24 |
| Caracteristicile parcelelor..... | 24 |



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 aliniament | 24 |
| Condiții de echipare edilitară | 24 |
| Împrejmuiiri:..... | 24 |
| ZONĂ VERDE COMPACTĂ..... | 25 |
| Caracterul zonei..... | 25 |
| Utilizare funcțională | 25 |
| Utilizări admise | 25 |
| Utilizări admise cu condiții | 25 |
| Utilizări interzise | 25 |
| Împrejmuiiri:..... | 26 |
| CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE | 27 |



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

DISPOZIȚII GENERALE

Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - R.L.U. – 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 Planul 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 dublă 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 și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescripții generale la nivelul zonei reglementate;
- 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 reglementată, și numai cu acordul beneficiarului.

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;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, proiect IPROTIM nr.43.233/010/Kb, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată;
- H.C.L. nr. 61/28.02.2012 privind “Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)”



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



- 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;
- Prevederi documentație P.U.Z. “Malurile Canalului Bega Timișoara” aprobat prin H.C.L. nr.27/2010;
- Planul Urbanistic General al Timișoarei 2012, aflat în curs de avizare.
- P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 157/ 28.05.2002 și prelungit prin H.C.L. nr. 105/ 27.03.2012.

Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aferentă fostei platforme industriale a Fabricii ELBA , în intravilanul Municipiului Timișoara, județul Timiș, având o suprafață totală de 56.241 mp, identificată în planșa anexă “U03 Plan situație existentă”, și prin următoarele C.F.-uri:

- CF 451145, nr.cad. 451145, intravilan, proprietar ELBA S.A.
- CF 428158, nr.cad. 428158, intravilan, proprietar ELBA S.A.
- CF 428155, nr.cad. 428155, intravilan, proprietar ELBA S.A.
- CF 428157, nr.cad. 428157, intravilan, proprietar ELBA S.A.
- CF 427892, nr.cad. 427892, intravilan, proprietar ELBA S.A.
- CF 427893, nr.cad. 427893, intravilan, proprietar ELBA S.A.
- CF 427996, nr.cad. 427996, intravilan, proprietar ELBA S.A.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, și este prezentată în planșa “U04 Reglementări urbanistice propuse”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Zonificare funcțională existentă

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aflat în vigoare, zona reglementată prin P.U.Z. se încadrează în *UTR 3 – zonă unități industriale/ zonă depozitare existente*.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara – în lucru (revizia 3), terenul de față este situat în intravilan și propunerile de reglementare pentru acesta sunt:

RIM - RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL – ZONĂ MIXTĂ. În *Planul Urbanistic General Timișoara 2012 – Etapa 2. Concept general de dezvoltare urbană (masterplan)*, terenul propus este inclus în circuitele zonelor mixte/rezidențiale prin reconversie, ale zonelor potrivite pentru dezvoltarea unor spații de birouri de clasa A, cu accesibilitate mare și servicii conexe, precum și în circuitul zonelor care necesită o regenerare a spațiului public.



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



Tipuri de zone funcționale propuse pe întreaga suprafață reglementată, marcate pe planșa de reglementări U04

-Zone de funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, birouri, spații comerciale etc.

Funcțiunea propusă pentru această investiție este una mixtă, incluzând locuințe colective și funcțiuni complementare, birouri, spații comerciale etc., cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Regimul de înălțime maxim admis este de 2S+P+10E+11Dx+Eth, cu Hmax=45m. Excepțiile cu regim de înălțime mai mic se regăsesc detaliate în capitolul aferent zonelor de funcțiuni mixte din prezentul Regulament.

-Zonă de învățământ, comerț și servicii: Zonă cu instituții de învățământ și/sau alte funcțiuni sociale care deserveșc cartierul. Aceasta se regăsește pe terenul pe care se află clădirea fostei grădinițe a fabricii ELBA. Regimul de înălțime maxim permis pentru aceasta zonă funcțională este cel existent (cu mansardare în podul existent), de S+P+2E,+M cu înălțimea maximă permisă fiind cea a cornișei clădirilor istorice adiacente existente (circa 14 m).

- Căi de comunicație rutieră, pietonală și amenajări aferente

- Căi de comunicație pietonală și amenajări aferente

-Zonă verde compactă pe sol natural

Coefficienți generali (pe întreaga suprafață reglementată, respectiv pe suprafața de 56.241 mp):

P.O.T. = maxim 40%

C.U.T. = maxim 2.7

Suprafață zone verzi amenajate = minim 25%, din care:

- **Pe sol natural: minim 20%**
- **Pe placă/ terase: 5%**

Regim de înălțime maxim = 2S+P+10E+11Dx+Eth

H maxim = 45 m (înălțime în punctul cel mai înalt)

Indicatorii urbanistici ai terenului P.O.T. și C.U.T. se vor calcula întotdeauna prin raportare la întregul teren reglementat prin PUZ, în suprafață de 56.241 mp, indiferent de operațiunile notariale și cadastrale (alipire, comasare, dezmembrare, parcelare) care se vor realiza cu privire la terenul reglementat și indiferent de orice transferuri ale dreptului de proprietate ulterioare. În măsura în care terenul din care s-a făcut dezmembrarea era deja construit, atunci la calculul indicatorilor POT și CUT pentru parcela dezmembrată se va adăuga suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții.

▪ Spațiile verzi se vor realiza etapizat, iar procentul final de minim 25% (format din minim 20% pe sol natural și 5% pe placă/terase) se va asigura la finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat, indiferent de câte faze/etape de execuție vor fi, prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.



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



La finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat (in suprafata de 56.241 mp), vor trebui asigurate spații verzi în procent de minim 25%, format din minim 20% pe sol natural și 5% pe placă/terase determinate prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.

Autorizarea se va face direct pe baza documentației PUZ, fără să fie nevoie de altă documentație de urbanism (ex: PUD), indiferent de numărul de etape de implementare a soluției propuse.

Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare se va face în paralel sau după autorizarea construcțiilor prevăzute în PUZ.



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



ZONE CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPAȚII COMERCIALE ETC.

Caracterul zonei

Zone cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii, birouri, activități financiar-bancare, activități comerciale (comerț en detail și servicii), servicii de alimentație publică (bistro, restaurant, cofetărie etc.), de agrement (sport, loisir, activități în aer liber sau construcții dedicate), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Regim de înălțime de max. 2S+P+10E+11Dx+Eth, Hmax=45m, care scade la frontul către Str. Gh. Pop de Băsești, în imediata vecinătate a clădirilor Fabricii de Țigări, la frontul Spl. N. Titulescu dinspre canalul Bega și în dreptul blocurilor P+8 la Bulevardul G.I. Dragalina.

Corpurile și ansamblurile de clădiri se pot autoriza și executa etapizat.

Reglementări pentru spațiile accesibile publicului:

- Se recomandă ca, acolo unde este necesar și posibil, spațiul accesibil publicului să integreze piste velo, trasee pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- În cadrul spațiilor verzi se pot organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
- Spațiile de tip piațetă, în măsura în care se vor realiza, vor avea acces public.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.
- Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran, cu excepția posturilor de transformare, a SRS, SRM de gaz și a punctelor de bransament.
- Acolo unde este cazul se vor prevedea zone clar definite în spațiul accesibil public destinate serviciilor urbane, cum ar fi colectarea colectivă a deșeurilor, distribuirea presei, stații de transport în comun etc.

Utilizare funcțională

Utilizări admise:

- Cladiri de locuințe colective care pot avea funcțiuni complementare, funcțiuni sociale și de interes public (comerț, spații comunitare, servicii, servicii de alimentație publică etc.);
- Spații și/sau clădiri de birouri;
- Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ/educație, de sănătate, de turism, cercetare etc.;
- Reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea en detail a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc.);
- Servicii de alimentație publică – restaurant, fast-food, fast-food drive-in, bistro, cafenea, cofetărie, cantină, terase etc.;



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



- Servicii medicale, cabinete medicale, clinici, policlinici, laboratoare etc.;
- Acord public: alimentație publică, amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, piață volantă etc.), edicule ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber;
- Elemente de publicitate (panouri, totemuri etc.);
- Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri, căi de comunicație rutieră, alei pietonale și carosabile, rampe de acces în clădiri; scuarurile și piețele, în măsura în care se vor realiza, fiind cu acces public;
- 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, terase și grădini;
- Construcții subterane: parcaje subterane, boxe, încăperi protecție civilă, rețele edilitare etc.
- Orice alte funcțiuni complementare și/sau conexe care sunt compatibile cu funcțiunile de mai sus.

Utilizări admise cu condiții:

- Parcări la subsol și etaje supraterane ale ansamblurilor de clădiri, exceptând zonele adiacente căilor de comunicație rutieră, unde se vor putea afla și spații comerciale, servicii etc. la parter;
- Posturile de transformare și S.R.M.S. care deservește investiția propusă se pot amplasa atât la exterior cât și la interior. Centralele termice, care deservește investiția propusă, casele lifturilor și casele de scară care permit accesul direct din eventuale parcări subterane la nivelul terenului sistematizat se vor îngloba în clădirile propuse. Alte elemente ale infrastructurii tehnico-edilitare se vor amplasa în subteran.
- Parcări colective supraterane și subterane în ansambluri de clădiri cu alte funcțiuni sau în clădiri de parcări independente sau parcări la sol.

Utilizări interzise:

- Funcțiuni industriale, de producție și/sau depozitare aferente acestora;
- Locuire de tip individual;
- Lucrări de terasament sau sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Construcții ale căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului;
- Construcții agrozootehnice.

Condiții de amplasare

Caracteristicile parcelelor

- Ansamblul se poate realiza în etape. Astfel sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor necesare pentru realizarea etapizată/in faze a proiectului și indiferent de proprietarul terenurilor din zona reglementată.
- Sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării construcțiilor pe parcele ori a realizării lucrărilor de



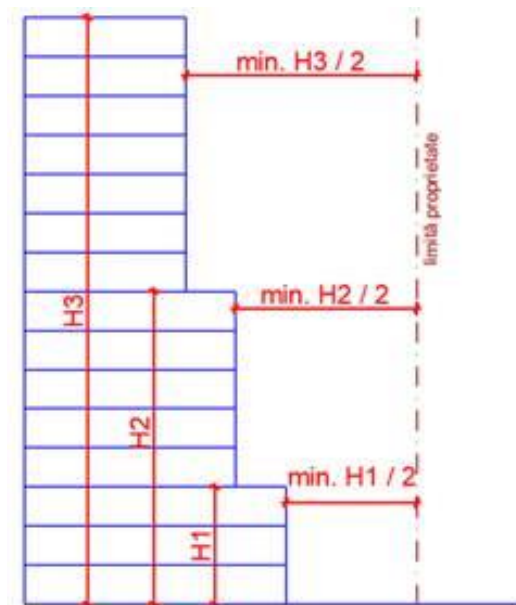
bransamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcționii detaliate anterior.

Amplasare față de aliniament:

- În conformitate cu planșa anexă *U04 Reglementări urbanistice propuse*, construcțiile propuse se vor amplasa preluând aliniamentul clădirilor de pe Str. Iancu Văcărescu, de pe malul sudic al Begăi.
- În acest sens, prospectul Str. Iancu Văcărescu, care se va prelua și pe terenul reglementat este de 38m. Profilul stradal (care va trece în domeniul public) va avea 14m, iar clădirile propuse se vor retrage câte 12m (pe fiecare parte) de la limita celor 14 m ce vor fi cedați domeniului public, astfel încât să se asigure prospectul (distanța dintre construcții) de 38m.
- Celelalte construcții se vor amplasa în limitele zonei de implantare a construcțiilor conform planșei anexă *U04 Reglementări urbanistice propuse*.
- Parcările subterane sau la sol pot fi amplasate în afara perimetrului zonelor de implantare ale construcțiilor supraterane.

Amplasare față de limitele laterale și posterioare:

- Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale zonei reglementate este determinată, în funcție de situație, conform planșei anexă *U04 Reglementări urbanistice propuse*. Astfel, retragerile pot fi:
 - fie de minim 6,00m, fie de minim 10,00m, fie jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară în planul fațadei sau la atic în punctul maxim, în funcție de situație. În cazul retragerilor egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară în planul fațadei sau la atic în punctul maxim se va respecta schema de mai jos:





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



- fie se vor putea amplasa clădiri pe limita de proprietate sau noile clădiri se vor putea alipi calcanelor existente în zonele marcate pe planșa anexă *U04 Reglementări urbanistice propuse*. Dacă în aceste zone clădirile nu vor fi amplasate pe limita de proprietate sau nu vor fi alipite la calcanele existente se va respecta retragerea de minim 0,6 m (distanța minimă în construcții potrivit Codului Civil).

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă, în ipoteza în care amandoua au funcțiunea de locuințe colective, va fi înălțimea celei mai înalte, măsurate la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim, exceptând cazul în care se realizează un studiu de însorire care să certifice iluminarea spațiilor de locuit pe durata a minim 1 oră jumătate la solstițiul de iarnă (conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014, art.3), caz în care distanța dintre clădiri poate fi mai mică decât înălțimea celei mai înalte.
- Toate clădirile vor respecta limita de implantare a construcțiilor supraterrane specificată în planșa anexată *U04 Reglementări urbanistice propuse*. Parcările subterane sau la sol pot fi amplasate în afara perimetrului zonelor de implantare ale construcțiilor supraterrane.
- Se va respecta orientarea corectă față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic), conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014, art. 3.

Circulații și accese:

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Pentru amenajările platformelor cu rol pietonal și/sau carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de stratificări permeabile;
- Se va asigura în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase, rampe pietonale în pante de max. 5% etc.).

Staționarea autovehiculelor:

- Calculul locurilor de parcare se va face respectând prevederile Anexei 2 din Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr.229/14.09.1999 (a cărui valabilitate a fost prelungită în 2002 și ulterior prin mai multe HCL-uri) în funcție de clădirile care se vor construi și de varianta finală de mobilare.
- Întrucât investiția va putea fi realizată în mai multe faze/etape, excedentul de locuri de parcare dintr-o etapă/fază va putea fi folosit la calculul numărului minim de locuri de parcare pentru alte etape/faze ale proiectului ce se vor dezvolta pe terenul reglementat.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- Staționarea autovehiculelor se poate organiza în:
 - parcări colective subterane;



SUBCONTROL s.r.l.

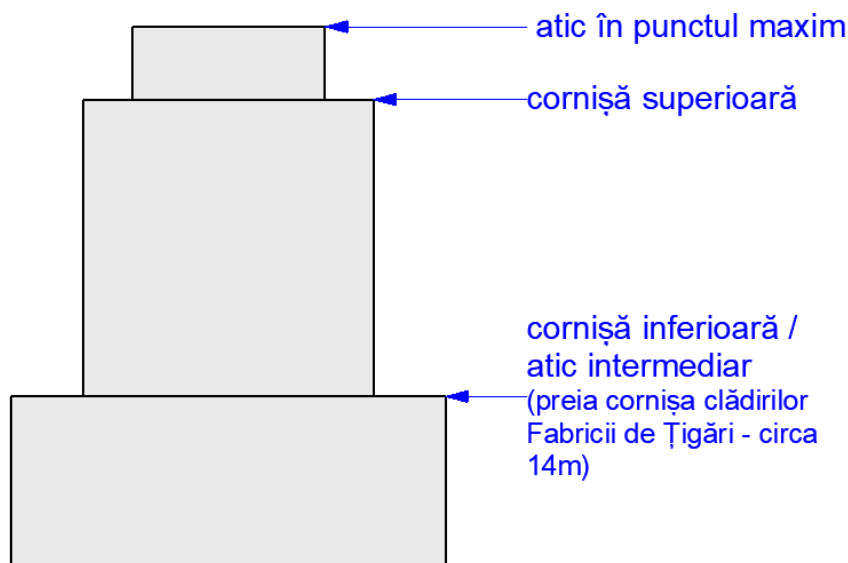
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- parcări colective subterane și/sau supratere, fie organizate în construcții independente, fie amplasate la subsol și etaje supratere ale ansamblurilor de clădiri, exceptând zonele adiacente căilor de comunicație principale, unde se vor afla și spații comerciale, servicii etc.
- la sol, în interiorul parcelei.
- Riveranii, autospecialele ISU, mașinile de colectare ale deșeurilor sau de aprovizionare a spațiilor comerciale vor beneficia de acces auto în zonele de căi de comunicație pietonală, acolo unde sunt prevăzute platforme cu acest scop (aprovizionare, acces parcări locatari etc.).

Înălțimea maximă admisă:

- Regimul de înălțime maxim permis este de 2S+P+10E+11Dx+Eth cu înălțimea maximă de 45m, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim, în cazul clădirilor cu învelitoare tip terasă.
- În prezentul PUZ, aticul în punctul maxim, cornișa inferioară și cornișa superioară se definesc conform figurii de mai jos:





- Excepții admise la regula privind regimul de înălțime maxim de 2S+P+10E+11Dx+Eth cu înălțimea maximă de 45m:
 - Fâșia de 4m aflată de-a lungul Splaiului Nicolae Titulescu, va avea regimul maxim de 2S+P+3E, cu înălțimea maximă de 15 m, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim.
 - Clădirea propusă în vecinătatea palatului Gemenihardt, ce are front la Splaiul Nicolae Titulescu, va prelua înălțimea cornișei superioare/coamei Palatului Gemeinhardt (cca 21 m), rezultând un Hmax cornișă=21m, indicată în figura de mai jos, având regimul de înălțime 2S+P+5E+Eth



SUBCONTROL s.r.l.

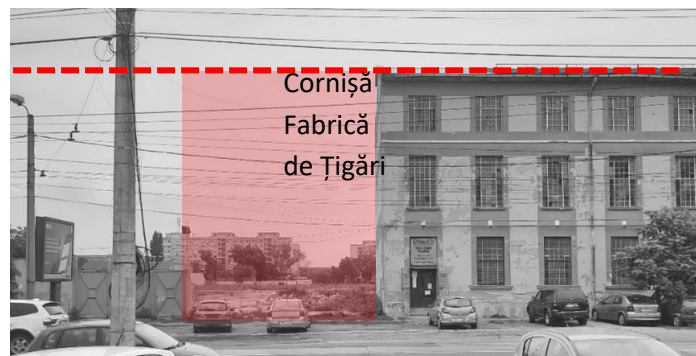
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



-  – 2S+P+5E+Eth, retras minim 4m de la aliniament
-  – 2S+P+3E la aliniament



- Pe frontul către strada nou propusă, clădirea va avea un regim maxim de înălțime de 2S+P+5E+2ER+Eth, Hmax=30m.
- Zona cu front către Str. Gh. Pop de Băsești, pe o distanță egală cu adâncimea frontului existent al Fabricii de Țigări, regimul de înălțime maxim admis este de 2S+P+3E, înălțimea maximă admisă fiind egală cu înălțimea la cornișă a clădirilor istorice adiacente (circa 14m) – a se vedea figura de mai jos:



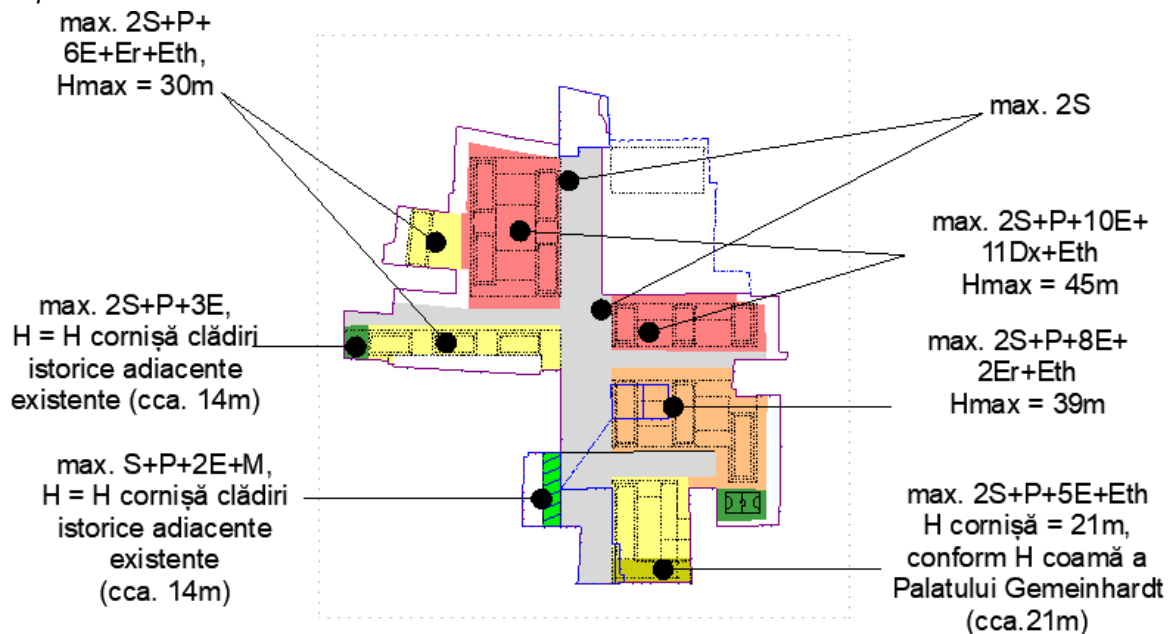
- Aceeași înălțime a cornișei a clădirilor istorice (circa 14m) va fi preluată și de clădirea adiacentă Fabricii de Țigări cu front la noua stradă propusă prin mijlocul terenului reglementat, pe o fâșie egală cu adâncimea frontului existent al Fabricii de Țigări, conform figurii de mai jos:





- Clădirile propuse învecinate Fabricii de Țigări spre nord, fără front la Str. Gh. Pop de Băsești sau la noua stradă propusă vor avea un regim de înălțime de maxim $2S+P+6E+Er+Eth$, cu $H_{max}=30m$.
- Clădirile propuse în dreptul blocurilor P+8 sudice de pe Bd. G.I.Dragalina vor avea regim de înălțime de maxim $2S+P+8E+2Er+Eth$, cu $H_{max}=39m$.
- Excepție de la toate punctele de mai sus fac elementele constructive ce adăpostesc sistemele de instalații, care pot depăși înălțimile maxime admise.

Toate reglementările de înălțime de mai sus se regăsesc pe planșa anexă U04 Reglementări urbanistice propuse, în Schița zone de implantare construcții supraterane – Regim de înălțime propus.



Aspectul exterior al clădirilor:

Construcțiile propuse în proximitatea Palatului Gemeinhardt, a clădirii ITM și a Fabricii de Țigări se vor armoniza cu clădirile existente din cvartalul din care fac parte. Cromatica recomandată este una temperată, iar volumetriile și detaliierile finisajelor se vor realiza în manieră contemporană, însă adecvată vecinătăților istorice.

- Aspectul exterior al construcțiilor propuse nu va contraveni funcțiunii acestora sau a caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32);
- Construcțiile care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, sunt interzise. (HG 525/1996, Art. 32);
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele publicitare 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 vor stânjeni traficul auto sau pietonal;



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



- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul architectural 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 (lemn) sau materiale noi (PVC, aluminiu etc.);

Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- Toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice. Extinderile rețelilor edilitare publice care vor deservi investiția, în măsura în care vor fi necesare, 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 architectural al construcției sau al zonei înconjurătoare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine;
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari, canalizarea publică sau vărsate în canalul Bega. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public;
- Fiecare clădire/ansamblu de clădiri 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/ansambluri, care se vor organiza în edicule independente. Distanța până la cea mai apropiată fereastră de locuință va fi de minimum 15m.

Spații libere și spații plantate:

- Spațiile verzi se vor realiza etapizat, iar procentul final de minim 25% (format din minim 20% pe sol natural și 5% pe placă/terase) se va asigura la finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat, indiferent de câte faze/etape de execuție vor fi, prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.

La finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat (in suprafata de 56.241 mp), vor trebui asigurate spații verzi în procent de minim 25%, format din minim 20% pe sol natural și 5% pe placă/terase determinate prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.

Împrejmuiri:

- Orice împrejmuiri vor beneficia de un tratament architectural corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.



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



ZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT (GRĂDINIȚE, CREȘE ETC.), COMERT ȘI SERVICII

Caracterul zonei

Zonă cu instituții de învățământ și/sau alte funcțiuni sociale care deserveșc cartierul. Se regăsește pe terenul cu clădirea fostei grădinițe a fabricii ELBA.

Utilizare funcțională

Utilizări admise:

- Clădiri de învățământ/educație – grădinițe, creșe, after school, etc.;
- Instalații sportive, locuri de joacă în aer liber;
- Sală multifuncțională, care poate deserveșc spații de învățământ și/sau comunitatea locală;
- Centru comunitar;
- Servicii sociale, birouri și funcțiuni similare care deserveșc comunitatea locală;
- Unități comerciale;
- Elemente de publicitate (panouri, totemuri etc.);
- 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.
- Construcții subterane: parcaje subterane, boxe, încăperi protecție civilă, rețele edilitare etc.
- Orice alte funcțiuni complementare și/sau conexe care sunt compatibile cu funcțiunile de mai sus.

Utilizări admise cu condiții:

- Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția amplasării acestora în subteran sau înglobate în clădiri.

Utilizări interzise:

- Funcțiuni industriale, de producție și/sau depozitare aferente acestora;
- Lucrări de terasament sau sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Construcții ale căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului;
- Construcții agrozootehnice.

Condiții de amplasare

Caracteristicile parcelelor

- Se vor păstra caracteristicile existente ale 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



Amplasare față de aliniament:

- În conformitate cu planșa anexă *U04 Reglementări urbanistice propuse*, clădirea se va păstra la alinierea existentă.

Amplasare față de limitele laterale și posterioare:

- Se va păstra amplasarea clădirii față de limitele laterale și posterioare, așa cum este ea în prezent – cu retragerea existentă față de limita posterioară (min. 10,0m) și cu calcane laterale.

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, borduri joase, etc.).

Staționarea autovehiculelor:

- Calculul locurilor de parcare se va face respectând prevederile Anexei 2 din Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr.229/14.09.1999 (a carui valabilitate a fost prelungită în 2002 și ulterior prin mai multe HCL-uri) în funcție de funcțiunile ce vor fi autorizate pentru clădirea existentă. Acestea pot fi asigurate (parțial sau complet) și în altă zonă din terenul reglementat prin prezentul PUZ;
- Se va prevedea o zonă de *drop off* (staționare de max. 3min) pentru autovehiculele care aduc/preiau elevi/copii la începutul/finalul programului instituției.

Înălțimea maximă admisă:

- Regimul de înălțime maxim permis este cel existent, de S+P+2E+M, cu înălțimea maximă permisă fiind cea a cornișei clădirilor istorice adiacente existente (circa 14m), conform figurii de mai jos.



Aspectul exterior al clădirilor:

Clădirea existentă în această zonă (fosta grădiniță a fabricii ELBA – figura de mai jos) se propune spre păstrare și introduce în noua structură urbană a terenurilor reglementate. Se propun a fi luate măsuri de rezolvare a stadiului de degradare în care aceasta se află, printr-un proces de reabilitare corespunzător zonei de protecție a monumentului (Fabrica de Țigări) în care se află clădirea. Nu se va



altera regimul de înălțime al acesteia, iar înălțimea cornișei se va păstra în mod obligatoriu la fel ca a clădirilor istorice adiacente existente.



- Aspectul exterior al construcțiilor propuse nu va contraveni funcțiunii acestora sau a caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32);
- Construcțiile care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, sunt interzise. (HG 525/1996, Art. 32);
- Mobilierul urban, reclamele, 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;

Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- Clădirea se va racorda, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice. Extinderea rețelelor edilitare publice care vor deservi clădirea, în măsura în care va fi necesară, va fi realizată și suportată de către beneficiar;
- Posturile de transformare și S.R.M.S. care deservește investiția propusă se pot amplasa atât la exterior, cât și la interior. Centralele termice, care deservește investiția propusă, casele lifturilor și casele de scară care permit accesul direct din eventuale parcuri subterane la nivelul terenului sistematizat se vor îngloba în clădirile propuse. Alte elemente ale infrastructurii tehnico-edilitare se vor amplasa în subteran.
- 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 conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine;
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari, canalizarea publică sau vărsate în canalul Bega. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.



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



- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

Spații libere și spații plantate:

- Spațiile verzi se vor realiza etapizat, iar procentul final de minim 25% (format din minim 20% pe sol natural și 5% pe placă/terase) se va asigura la finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat, indiferent de câte faze/etape de execuție vor fi, prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.

La finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat (in suprafata de 56.241 mp), vor trebui asigurate spații verzi în procent de minim 25%, format din minim 20% pe sol natural și 5% pe placă/terase determinate prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.

- Se permite amplasarea de platforme, locuri de joacă, amenajări aferente zonei de învățământ în zonele verzi.

Împrejmuiri:

- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.



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



CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ, VELO ȘI PIETONALĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE, PROMENADE CU SPAȚII VERZI AMENAJATE

Caracterul zonei

Această zonă cuprinde fâșia mediană de 14m (profilul stradal) care va traversa terenul reglementat de la nord la sud și care face parte din zona care va prelua prospectul istoric al fostei Str. Bolintineanu, respectiv un prospect de 38m. Din lățimea de 38m, va fi cedată domeniului public doar fâșia mediană de 14m (profilul stradal). Restul de 24m ai prospectului vor fi proprietate privată cu acces public nelimitat, conform planșei anexe *U07 Obiective de utilitate publică*.

Prospectul de 38 m cuprinde culoarele elementelor infrastructurii de transport rutier, platforma căilor de circulație rutieră, pietonală și velo și amenajări aferente, promenade pietonale cu spații verzi amenajate, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, suprafețele nodurilor rutiere, parcuri subterane etc.

Prezenta secțiune se referă la fâșia de 14 m din prospectul total de 38 m al strazii propuse Bolintineanu.

Obiective de utilitate publică:

Din lățimea de 38m a prospectului propus, va fi cedată domeniului public fâșia mediană de 14m (profilul stradal), evidențiată în planșa anexă *U07 Obiective de utilitate publică*. Cedarea către domeniul public va fi făcută după încheierea procesului – verbal la terminarea lucrărilor de execuție a străzii Bolintineanu (care atestă aprobarea recepției acesteia).

Utilizare funcțională

Utilizări admise

- Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, rampe și căi de acces către parcuri, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră, etc.
- Circulație pietonală, velo, fâșii de vegetație, arbori de aliniament etc.
- Amplasarea de platforme pentru echipamente și utilaje tehnico-edilitare, elemente publicitare, totemuri, parcuri etc.
- Accese spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradală de interes locală;
- Construcții subterane: parcaje subterane, boxe, încăperi protecție civilă, rețele edilitare etc.
- Terase aparținând funcțiunilor publice de la parterul clădirilor adiacente zonei funcționale, cu condiția ca acestea să nu stânjenească circulația pietonală și velo.
- Piețe volante, târguri etc.
- Înainte de a fi realizat procesul de transfer a căilor de comunicație rutieră, autoritățile competente vor semna împreună cu beneficiarul PUZ-ului și un document care definește regulile de folosire ale respectivului teren ce va fi cedat, printre care și regulile de restricționare a traficului rutier pe viitoarea stradă Bolintineanu pe durata sfârșitului de săptămână și după orele de vârf în timpul săptămânii, precum și în alte perioade ce vor fi stabilite. Acestea vor servi pentru desfășurarea de evenimente, piețe volante, târguri, activități culturale etc., precum și pentru crearea unei zone pietonale și velo extinse, unde comunitatea locală să poată avea spațiu de desfășurare, promenadă etc.



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



- Orice alte funcțiuni complementare și/sau conexe care sunt compatibile cu funcțiunile de mai sus.

Utilizări interzise

- Funcțiuni industriale, de producție și/sau depozitare aferente acestora;
- Lucrări de terasament sau sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Construcții ale căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului;
- Construcții agrozootehnice.

Condiții de amplasare

Caracteristicile parcelelor

- Nu este cazul.

Amplasare față de aliniament

- Nu este cazul.

Condiții de echipare edilitară

- În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran.
- Posturile de transformare și S.R.M.S. care deserveșc investiția propusă se pot amplasa atât la exterior, cât și la interior. Alte elemente ale infrastructurii tehnico-edilitare se vor amplasa în subteran.
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari, canalizarea publică sau vărsate în canalul Bega. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.



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



CĂI DE COMUNICAȚIE PIETONALĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE, PROMENADE CU SPAȚII VERZI AMENAJATE

Caracterul zonei

Cuprinde zonele de promenadă și de circulație pietonală, cu spații verzi amenajate, mobilier urban etc.

Are un caracter verde, de promenadă, loisir, care nu generează poluare și care se adresează traficului pietonal și velo.

Zona poate fi accesată de către vehiculele riveranilor/utilizatorilor clădirilor, cele pentru funcțiunile de servicii sau aprovizionare, însă se recomandă o viteză maximă de deplasare de 15km/h. În acest sens, se recomandă tratarea suprafeței carosabile în mod diferit de arterele circulație rutieră (din capitolul anterior al prezentului Regulament), prin folosirea pietrei cubice, a unui dalaj care sau a limitatoarelor de viteză, menite să descurajeze traficul intens și circulația cu viteză mare.

Utilizare funcțională

Utilizări admise

- Circulație pietonală și amenajări aferente, zone de promenadă, loisir
- Circulație velo
- Spații verzi amenajate – cu vegetație înaltă, medie și/sau joasă
- Plantații de aliniament în fâșiile situate de-o parte și de alta a zonei cu căi de comunicație
- Mobilier urban, zone de stat
- Ochiuri de apă
- Platforme pentru echipamente și utilaje tehnico-edilitare, elemente publicitare, totemuri, parcări la sol etc.
- Construcții subterane: parcaje subterane, boxe, încăperi protecție civilă, rețele edilitare, etc.
- Piețe volante, târguri etc.
- Orice alte funcțiuni complementare și/sau conexe care sunt compatibile cu funcțiunile de mai sus.

Utilizări admise cu condiții

- Circulație rutieră și amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, rampe/căi de acces în parcări, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră, etc., strict pentru accesul riveranilor/utilizatorilor clădirilor, a vehiculelor de mentenanță, colectare deșeuri sau aprovizionare și a autospeciialelor ISU.
- Terase aparținând funcțiunilor publice de la parterul clădirilor adiacente zonei, cu condiția ca acestea să nu stânjenească circulația pietonală și velo.

Utilizări interzise

- Funcțiuni industriale, de producție și/sau depozitare aferente acestora;
- Lucrări de terasament sau sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;



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



- Construcții ale căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului;
- Construcții agrozootehnice.

Condiții de amplasare

Caracteristicile parcelelor

- Nu este cazul.

Amplasare față de aliniament

- Nu este cazul.

Spații libere și spații plantate

- Spațiile verzi se vor realiza etapizat, iar procentul final de minim 25% (format din minim 20% pe sol natural și 5% pe placă/terase) se va asigura la finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat, indiferent de câte faze/etape de execuție vor fi, prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.

La finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat (în suprafața de 56.241 mp), vor trebui asigurate spații verzi în procent de minim 25%, format din minim 20% pe sol natural și 5% pe placă/terase determinate prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.

- Se permite amplasarea de platforme, locuri de joacă în zonele verzi.

Condiții de echipare edilitară

- În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran.
- Posturile de transformare și S.R.M.S. care deservește investiția propusă se pot amplasa atât la exterior, cât și la interior. Alte elemente ale infrastructurii tehnico-edilitare se vor amplasa în subteran.
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari, canalizarea publică sau vărsate în canalul Bega. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

Împrejmuiri:

- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.



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



ZONĂ VERDE COMPACTĂ

Caracterul zonei

Cuprinde totalitatea zonelor verzi compacte, cu vegetație și plantații înalte/medii/joase.

Utilizare funcțională

Utilizări admise

- Spații verzi cu plantații înalte/medii/joase pentru protecția infrastructurii edilitare, a locuințelor (protecție sanitară față de alte funcțiuni învecinate) etc.
- Spații verzi cu plantații înalte/medii/joase pentru a oferi intimitate și a separa diferitele zone de locuințe.
- Spații verzi cu plantații înalte/medii/joase pentru a oferi protecție fonică și olfactivă teritoriilor protejate față de alte funcțiuni necomplementare din vecinătate.
- Circulații pietonale/velo pe alei realizate din materiale permeabile.
- Zona poate fi traversată de drumuri, alei și alte circulații transversale.
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, locuri de joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile.
- Edicule, componente ale amenajării peisagere.
- Canisite
- Totemuri și elemente publicitare etc. ,
- Orice alte funcțiuni complementare și/sau conexe care sunt compatibile cu funcțiunile de mai sus.

Utilizări admise cu condiții

- Platforme pentru echipamente și utilaje tehnico-edilitare etc. cu condiția ca acestea să fie amplasate în subteran sau înglobate în clădiri.

Utilizări interzise

- Funcțiuni industriale, de producție și/sau depozitare aferente acestora;
- Lucrări de terasament sau sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Construcții ale căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului;
- Construcții agrozootehnice.

Spații libere și spații plantate

- Spațiile verzi se vor realiza etapizat, iar procentul final de minim 25% (format din minim 20% pe sol natural și 5% pe placă/terase) se va asigura la finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat, indiferent de câte faze/etape de execuție vor fi, prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.
- La finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat (în suprafața de 56.241 mp), vor trebui asigurate spații verzi în procent de minim 25%, format din minim 20% pe sol natural și 5% pe placă/terase determinate prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.



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 această zonă se va asigura un amestec vegetal de specii locale de toate dimensiunile (plante înalte, medii și joase) pentru încurajarea biodiversității.

Împrejmuiri:

- Nu vor avea împrejmuiri spațiile verzi compacte adiacente clădirii ITM, a Palatului Gemeinhardt.
- Orice împrejmuiri vor beneficia de un tratament arhitectural corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.



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



CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema.
- reactivarea unui important areal din Municipiul Timisoara, prin propunerea de noi funcțiuni și strategii urbane.

Coefficienții generali propuși prin prezentul P.U.Z. sunt:

P.O.T. = maxim 40%

C.U.T. = maxim 2.7

Suprafață zone verzi amenajate = minim 25%, din care:

- **Pe sol natural: minim 20%**
- **Pe placă/ terase: 5%**

Regim de înălțime maxim = $2S+P+10E+11Dx+Eth$

H maxim = 45 m (înălțime în punctul cel mai înalt)

Indicatorii urbanistici ai terenului P.O.T. și C.U.T. se vor calcula întotdeauna prin raportare la întregul teren reglementat prin PUZ, în suprafața de 56.241 mp, indiferent de operațiunile notariale și cadastrale (alipire, comasare, dezmembrare, parcelare) care se vor realiza cu privire la terenul reglementat și indiferent de orice transferuri ale dreptului de proprietate ulterioare. În măsura în care terenul din care s-a făcut dezmembrarea era deja construit atunci la calculul indicatorilor POT și CUT pentru parcela dezmembrată se va adăuga suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Spațiile verzi se vor realiza etapizat, iar procentul final de minim 25% (format din minim 20% pe sol natural și 5% pe placă/terase) se va asigura la finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat, indiferent de câte faze/etape de execuție vor fi, prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.

La finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat, vor trebui asigurate spații verzi în procent de minim 25%, format din minim 20% pe sol natural și 5% pe placă/terase determinate prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.



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



Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona reglementata.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent acestuia devin documente necesar de coroborat și introduse în prevederile P.U.G. Municipiul Timișoara odată cu actualizarea acestuia.

ÎNTOCMIT:

SUBCONTROL SRL

Dipl. Arh. Radu D. Radoslav

Dipl. Arh. Sandra Andrei