



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 – LOCUIRE COLECTIVA SI SERVICII
Nr. pr.:	2606.05.7
Faza:	PUZ
Data:	DECEMBRIE 2022
Amplasament:	Intravilanul Municipiului Timisoara, C. CIRCUMVALATIUNII nr.4. Generat de imobilul inscris in CF 451893, CF 451894, CF 451895
Beneficiar:	CITY OF MARA DEVELOPMENT SA
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	5
Rolul RLU	5
Baza legală a elaborării.....	5
Domeniul de aplicare.....	6
Zonificare funcțională.....	6
Tipuri de unități funcționale propuse.....	6
Procentul de ocupare al terenului, Coeficientul de utilizare al terenului.....	8
B_Is: ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMERCIALE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, PARCAJE.....	8
1. Caracterul zonei	8
2. Utilizare funcțională	9
Utilizări admise:	9
Utilizări admise cu condiții:	9
Utilizări interzise:	9
3. Condiții de amplasare, echipare și configurare	10
Caracteristicile parcelei:	10
Amplasare față de aliniament:	10
Amplasare față de limitele laterale:	10
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:	11
Circulații și accese:	11
Staționarea autovehiculelor	11
Înălțimea maximă admisă:.....	11
Aspectul exterior al clădirilor:.....	12
Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:	12
Spații libere și spații plantate:.....	13
Împrejmuiri:.....	13
4. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....	13
A_LcM: ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS-LOCUIRE COLECTIVĂ, FUNCȚIUNI COMERCIALE, SERVICII, OFFICE ETC.....	14
1. Caracterul zonei.....	14
Servituți de utilitate publică:.....	14
Reglementări pentru spațiul public:.....	14
2. Utilizare funcțională.....	14



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



Utilizari admise:	14
Utilizari admise cu condiții:	14
Utilizări interzise:	15
3. Condiții de amplasare, echipare și configurare	15
Caracteristicile parcelei:	15
Amplasare față de aliniament:	16
Amplasare fata de limite:.....	16
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:	16
Circulații și accese:	16
Staționarea autovehiculelor	16
Înălțimea maximă admisă:.....	17
Aspectul exterior al clădirilor:.....	17
Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:	17
Spații libere și spații plantate:.....	18
Împrejmuiri:.....	18
4. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....	19
C_LcM: ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS-LOCUIRE CŌLECTIVĂ, FUNCȚIUNI COMERCIALE, SERVICII, OFFICE ETC.....	19
1. Caracterul zonei.....	19
Servituți de utilitate publică:.....	19
Reglementări pentru spațiul public:.....	19
2. Utilizare funcțională	20
Utilizari admise:	20
Utilizari admise cu condiții:	20
Utilizări interzise:	20
3. Condiții de amplasare, echipare și configurare	21
Caracteristicile parcelei:	21
Amplasare față de aliniament:	21
Amplasare fata de limite:.....	21
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:	21
Circulații și accese:	21
Staționarea autovehiculelor	22
Înălțimea maximă admisă:.....	22
Aspectul exterior al clădirilor:.....	22
Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:	23



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



Spații libere și spații plantate:.....	23
Împrejurimi:.....	24
4. Indici de ocupare și utilizare a terenului.....	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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DISPOZIȚII 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 si realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, jud. Timiș, pe o suprafață totală de 34.638 mp identificată prin: C.F. nr.451893, C.F. 451894 si C.F. nr. 451895 – Timișoara. Recomandăm Consiliului Local Timișoara preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora in 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 (planșa *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, CENTRALA – ZONA MIXTA.

- Conform PUG Timișoara 1998:

ZONA CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA APROBAREA PUZ/ SCHIMBARE DE FUNTIUNE

Tipuri de unități funcționale propuse

A_LcM: ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS- LOCUIRE COLECTIVĂ, FUNCȚIUNI COMERCIALE, SERVICII, OFFICE ETC.

Zona mixtă cu funcțiune rezidențială – ansambluri ce includ clădiri destinate exclusiv serviciilor sau clădiri destinate locuirii colective, cu posibilitatea de prevedere a unor spații pentru funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuit sau terțiare (servicii, birouri, funcțiuni sportive adiacente, activități comerciale – comerț en detail și servicii, parcaje) – cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

- o regim de construire: izolat sau cuplat, ansambluri;
- o funcțiuni predominante: locuire colectivă, servicii, birouri, parcaje și comerț;



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



- o H max = 48 m; 2S+P+Mz+12E+Th (niveluri);
- o POT max parter și mezanin = 50 %;
- o POT max etaje superioare = 35%
- o CUT max = 3.3;
- o retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare, precum și conform protecțiilor : conform planșei „Reglementari urbanistice - zonificare” - plansa nr. U03

C_LcM: ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS- LOCUIRE COLECTIVĂ, FUNCȚIUNI COMERCIALE, SERVICII, OFFICE ETC.

Zona mixtă cu funcțiune rezidențială – ansambluri ce includ clădiri destinate exclusiv serviciilor sau clădiri destinate locuirii colective, cu posibilitatea de prevedere a unor spații pentru funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuit sau terțiare (servicii, birouri, funcțiuni sportive adiacente, activități comerciale – comerț en detail și servicii, parcaje) – cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

- o regim de construire: izolat sau cuplat, ansambluri;
- o funcțiuni predominante: locuire colectivă, servicii, birouri, parcaje și comerț;
- o H max = 58 m; 2S+P+Mz+12E+ETH (niveluri);
- o POT max parter și mezanin = 50 %;
- o POT max etaje superioare = 35%
- o CUT max = 3.3;
- o retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare, precum și conform protecțiilor : conform planșei „Reglementari urbanistice - zonificare” - plansa nr. U03

B_Is: ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMERCIALE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, PARCAJE

Zonă mixtă 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, office, parcaje etc.

- o regim de construire: izolat sau cuplat;
- o funcțiuni predominante: servicii, birouri, showroom și comerț;
- o H max = 7,00m; S+P+Mz (niveluri);
- o POT max = 50 %;
- o CUT max = 3.1;
- o retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare, precum și conform protecțiilor : conform planșei „Reglementari urbanistice - zonificare” - plansa nr. U03



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



Procentul de ocupare al terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI / SUBZONĂ						
ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONĂ	P.O.T. max. Parter si Mezanin (%)	P.O.T. max. pentru Etaje superioare (%)	C.U.T. max.	REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME (m) max.
UTR	A_LcM - Zona mixta cu regim de construire inchis-locuire colectiva, functiuni comerciale, servicii, office etc.	50	35	3,3	2S+P+Mz+12E+ETH	48
	B_Is - Zona cu functiuni comerciale, servicii, comert, birouri, parcaje		35	3,1	S+P+Mz	7
	C_LcM - Zona mixta cu regim de construire inchis-locuire colectiva, functiuni comerciale, servicii, office etc.		35	3,3	2S+P+Mz+12E+ETH	58

B_Is: ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMERCIALE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, PARCAJE

1. Caracterul zonei

Zonă mixtă 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, office, parcaje etc.

- Regimul de înălțime maxim S+P+Mz, înălțime maximă 7m.

Servituti de utilitate publica:

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

Reglementari pentru spatiul 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 parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației;
- Spațiile verzi, de tipul scuarurilor și spațiile de tip piețe vor avea acces public nelimitat;



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



- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din intregul ansamblu;

2. Utilizare funcțională

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

Utilizari 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.) ce pot include terase acoperite sau neacoperite;
- Reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc);
- Clădiri pentru parcaje- subterane și supraterane
- Spații verzi, scuaruri, cu acces public nelimitat;
- Plantatii 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, cu condiția integrării lor în specificul estetic al zonei

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;



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 zonele de siguranță ale căilor ferate este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a proiectelor de orice tip 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 protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Comert 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, parcări și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în planșele 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 – corespondent UTR (unității teritoriale de referință) propuse în conformitate cu planșa anexă nr. *U03 Reglementări urbanistice – zonificare* și nu pe loturile viitoare.

Amplasare față de aliniament:

- 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.
- Retragerile față de aliniament se vor face în conformitate cu planșa anexă *U03 Reglementări urbanistice – zonificare*.

Amplasare față de limitele laterale:

- Retragerile față de limitele de proprietate se vor face în conformitate cu planșa anexă *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



- Se va respecta retragerea de 10 m față de limita de proprietate estică pentru permiterea realizării perdeli de protecție verzi.

Amplasarea clădirilor unele fata 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.);
- Pentru clădirile cu parter continuu se vor asigura coridoare de trecere dintr-o parte în alta, astfel încât caracterul întregului ansamblu să fie unul public. Cu precădere se vor asigura treceri luminate și accesibile, velo, pietonal și persoanelor cu dizabilități înspre și dinspre spațiile publice tip piațetă, spațiile amenajate cu vegetație și perdeaua de protecție dinspre calea ferată.

Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor în vigoare. Atunci când se prevad funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Parcările vor fi realizate în conformitate și cu prevederile legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol, parcaje supraterane la parter și/sau mezanin și subterane.
- În zona B_Is, atât parcajul subteran, cât și cel suprateran, va avea caracter semi-public și va fi destinat atât funcțiilor non-rezidențiale, cât și funcțiilor rezidențiale din zona A_LcM B_Is și C_LcM, parțial după cum urmează:
 - Spațiilor de servicii, birouri, comerț și alimentație publică prevăzute în imobilele din subzona B_Is
 - Spațiilor de servicii, comerț, birouri sau alimentație publică prevăzute în imobilele rezidențiale din zona A_LcM și C_LcM precum și vizitatorilor aferenți locuințelor
 - Spațiilor de locuit, din zona A_LcM și C_LcM
- 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:



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 cornișă sau atic înălțimea maximă nu va depăși 7m.
- Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 7 m. Face excepție nivelul tehnic (case de scări, lifturi etc) și elemente ale sistemelor de instalații.
- Regimul de înălțime nu va depăși S+P+Mz.

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 deservei 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.

Pentru asigurarea performanței energetice a clădirilor propuse se vor asigura următoarele:

- se va asigura posibilitatea racordului la sistemul centralizat de energie pentru încălzirea spațiilor de locuit și destinate serviciilor



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 vor poziționa sisteme de generare a energiei electrice pe terasele necirculabile ale clădirilor de locuit, destinate serviciilor și destinate parcajelor
- clădirile propuse vor fi echipate corespunzător pentru a asigura eficiența distribuției de energie, precum și pentru a eficientiza consumul acestora. Se vor folosi sisteme constructive moderne pentru asigurarea termoizolării clădirilor propuse.

Spații libere și spații plantate:

- Pe ansamblul întregului UTR, spațiile verzi organizate pe solul natural și pe terase înierbate vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă. Suprafața asigurată pe sol natural va fi de min. 5%.
- Sunt permise amenajări pentru alei pietonale și piste velo, în proporție de maxim 10%.
- Este permisă amplasarea de echipamente tehnico-edilitare cu condiția de a fi integrate în amenajarea peisageră.
- Este permisă amenajarea de accese auto și pietonale cu condiția de nu afecta coerența amenajărilor peisagere și segmentarea exagerată a spațiului verde de aliniament.
- 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 organizat la sol este gândit la nivel de întreaga zonă din prezentul studiu, pentru cele trei subzone împreună. Procentul de spațiu verde aferent pentru fiecare subzonă va fi gândit astfel încât, suma tuturor spațiilor verzi, să reiasă minimum 25%.
- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.
- Spațiul rezultat în urma retragerii clădirilor față de strada propusă Viena va avea caracter public, neînchis, liber accesibil. Se va urmări realizarea unui caracter public atractiv, neînchis, amenajat peisager pentru a crește calitatea spațiului public.
- Terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice cu acces public pietonal și velo, neînchis, 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 îngrădesc accesul nemijlocit al pietonilor.

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 = 50%.
- Coeficient maxim admis de utilizare a terenului: C.U.T. = 3,1.



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



A_LcM: ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS-LOCUIRE COLECTIVĂ, FUNCȚIUNI COMERCIALE, SERVICII, OFFICE ETC.

1. Caracterul zonei

Zonă mixtă cu funcțiune rezidențială – ansambluri ce includ clădiri destinate serviciilor sau clădiri destinate locuirii colective, cu posibilitatea de prevedere a spațiilor pentru funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuit sau terțiare (servicii, birouri, funcțiuni sportive adiacente, activități comerciale – comerț en detail și servicii, parcaje) – cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Regim de înălțime de max. 2S+P+Mz+12E+Eth, Hmax=48m.

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 parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației;
- 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.

2. Utilizare funcțională

Utilizari admise:

- Locuințe colective și activități complementare – funcțiuni sociale și de interes
- 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.), reprezentante



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



comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea „en detail” a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente, cu următoarele condiții:

- Instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură, etc.) 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.
- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.
- Garaje supraterane cu condiția de a respecta prevederile în vigoare privind distanța între acestea și clădirile de locuit
- Funcțiuni destinate sănătății (clinici, cabinete etc.) cu condiția de a respecta prevederile în vigoare privind distanța între acestea și clădirile de locuit și cu condiția ca activitatea acestora să nu producă discomfort generat de sunet, trafic sau utilizarea spațiilor
- Activități hoteliere – pensiuni, hotel, apart-hotel etc. cu condiția ca funcționarea acestora să nu producă discomfort locatarilor clădirilor de locuit.

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 proiectelor de orice tip 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 protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale;
- 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;



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 operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiunilor pe parcela conform planșelor anexa, ori a realizării lucrărilor de branșamente utilități, circulații, parcări și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în planșele 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 anexa nr. U03 Reglementări urbanistice - zonificare .

Amplasare față de limite:

- Amplasarea față de limitele parcelei se va realiza conform planșei anexa nr. U03 Reglementări urbanistice – zonificare.
- Se va respecta retragerea de 10 m față de limita de proprietate estică pentru a permite realizarea perdelei de protecție verzi.

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 .

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 supraterane 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.
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol, parcaje supraterane la parter și/sau mezanin și 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



- În zona A_LcM, atât parcajul subteran, cât și cel suprateran organizat cu posibilitatea de a ocupa parterul și/sau mezaninul, va avea caracter semi-public și va fi destinat atât funcțiilor non-rezidențiale, cât și funcțiilor rezidențiale din zona A_LcM :
- Vizitatorii aferenți locuințelor din zona A_LcM (calculați în procent de 15% din numărul total de apartamente) vor putea staționa atât în parcărilor subterane și supraterane aferente zonei B_Is, 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 fiecăruia în parte, anterior finalizării întregului ansamblu. Aceste parcaje provizorii vor putea fi prevăzute inclusiv pe terenul destinat zonelor C_LcM și B_Is.
- Parcărilor provizorii destinate funcțiilor cu caracter public din zona A_LcM pot fi amplasate pe terenul aferent zonei B_Is.

Înălțimea maximă admisă:

- Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 48 m, regim de înălțime 2S+P+Mz+12E+Eth.
- Regimul de înălțime maxim nu va depăși 2S+P+Mz+12E+Eth, 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 branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri, 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



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



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.

- Pentru asigurarea performanței energetice a clădirilor propuse se vor asigura următoarele:
- se va asigura posibilitatea racordului la sistemul centralizat de energie pentru încălzirea spațiilor de locuit și destinate serviciilor
- se vor poziționa sisteme de generare a energiei electrice pe terasele necirculabile ale clădirilor de locuit, destinate serviciilor și destinate parcajelor
- clădirile propuse vor fi echipate corespunzător pentru a asigura eficiența distribuției de energie, precum și pentru a eficientiza consumul acestora. Se vor folosi sisteme constructive moderne pentru asigurarea termoizolării clădirilor propuse.

Spații libere și spații plantate:

- Pe ansamblul întregului UTR, spațiile verzi organizate pe solul natural și pe terase înierbate vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă. Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere;
- Procentul de spațiu verde organizat la sol este gândit la nivel de întreaga zonă din prezentul studiu, pentru cele trei subzone împreună. Procentul de spațiu verde aferent pentru fiecare subzonă va fi gândit astfel încât, per total, să reiasă minimum 25%. Se va asigura minim 5% din întreaga suprafață pe sol natural.
- Este permisă amenajarea de accese auto și pietonale cu condiția de nu afecta coerența amenajărilor peisagere și segmentarea exagerată a spațiului verde de aliniament.
- Este permisă amplasarea de echipamente tehnico-edilitare cu condiția de a fi integrate în amenajarea peisageră.
- 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.
- 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 pietonale și/sau velo, terase și amplasarea de construcții provizorii, locuri de joacă etc.
- Spațiul rezultat în urma retragerii față de aliniament la strada din incintă va avea caracter public, neîngrădit, liber accesibil. Se va urmări realizarea unui caracter public atractiv, neîngrădit, amenajat peisager pentru a crește calitatea spațiului public.
- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.

Împrejmuiiri:

- Nu vor avea împrejmuiiri spațiile verzi, de tipul scuarurilor și spațiile de tip piețe, având acces public nelimitat;
- Sunt permise îngrădiri ale curților private adiacente apartamentelor de la nivelul curții exterioare, cu condiția ca îngrădirile să aibe un caracter neinvaziv față de curtea interioară.



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 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;
 - Tratatul 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 pentru parter și mezanin: P.O.T = 50%.
- Procent maxim admis de ocupare a terenului pentru etajele superioare : P.O.T = 35%
- Coeficient maxim admis de utilizare a terenului: C.U.T. = 3,3.

C_LcM: ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS-LOCUIRE COLECTIVĂ, FUNCȚIUNI COMERCIALE, SERVICII, OFFICE ETC.

1. Caracterul zonei

Zona mixtă cu funcțiune rezidențială – ansambluri ce includ clădiri destinate exclusiv serviciilor sau clădiri destinate locuirii colective, cu posibilitatea de prevedere a unor spații pentru funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuit sau terțiare (servicii, birouri, funcțiuni sportive adiacente, activități comerciale – comerț en detail și servicii, parcaje) – cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Regim de înălțime de max. 2S+P+Mz+12E+Eth, Hmax=58m.

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 parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației;
- 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 întregul ansamblu.



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



2. Utilizare funcțională

Utilizari admise:

- Locuinte colective și activități complementare – funcțiuni sociale și de interes public I
- 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 editare 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.), reprezentante comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfășurarea „en detail” a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente, cu următoarele condiții:
 - Instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură, etc.) 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.
- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.
- Garaje supraterane cu condiția de a respecta prevederile în vigoare privind distanța între acestea și clădirile de locuit
- Funcțiuni destinate sănătății (clinici, cabinete etc.) cu condiția de a respecta prevederile în vigoare privind distanța între acestea și clădirile de locuit și cu condiția ca activitatea acestora să nu producă discomfort generat de sunet, trafic sau utilizarea spațiilor
- Activități hoteliere – pensiuni, hotel, apart-hotel etc. cu condiția ca funcționarea acestora să nu producă discomfort locatarilor clădirilor de locuit.

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 proiectelor de orice tip 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



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



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 căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale;
- 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 funcțiilor pe parcela conform planșelor anexa, ori a realizării lucrărilor de branșamente utilități, circulații, parcări și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în anexa, în vederea asigurării funcționării 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 anexa nr. U03 Reglementări urbanistice - zonificare .

Amplasare fata de limite:

- Amplasarea fata de limitele parcelei se va realiza conform planșei anexa nr. U03 Reglementări urbanistice – zonificare.
- Se va respecta retragerea de 10 m față de limita de proprietate estică pentru a permite realizarea perdelei de protecție verzi.
- 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 suprateerane specificată în planșa anexa nr. U03 Reglementări urbanistice - zonificare .

Circulații și accese:



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 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 recomanda utilizarea de stratificari 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 acustica, etc).

Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se poate organiza în pachete de parcaje subterane, pe unul sau mai multe niveluri sau pachete de parcaje suprateran la nivelul parterului și/sau mezaninului dar doar în locurile special amenajate pentru acestea. Parcajele pe sol se pot realiza provizoriu și în alte zone pe durata execuției etapizate.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor în vigoare.
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol, parcaje supraterane la parter și/sau mezanin și subterane.
- În zona C_LcM, 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 C_LcM :
- Vizitatorii aferenți locuințelor din zona C_LcM (calculați în procent de 15% din numărul total de apartamente) vor putea staționa atât în parcările subterane și supraterane aferente zonei B_Is, care au caracter public.
- Parcajele se vor 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. Aceste parcaje provizorii vor putea fi prevăzute inclusiv pe terenul destinat zonelor A_LcM și B_Is.
- Parcările provizorii destinate funcțiunilor cu caracter public din zona C_LcM pot fi amplasate pe terenul aferent zonei B_Is.

Înălțimea maximă admisă:

- Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 58 m, regim de înălțime 2S+P+Mz+12E+Eth.
- Regimul de înălțime maxim nu va depăși 2S+P+Mz+12E+Eth, 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.



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



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 branșament 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.
- Pentru asigurarea performanței energetice a clădirilor propuse se vor asigura următoarele:
 - se va asigura posibilitatea racordului la sistemul centralizat de energie pentru încălzirea spațiilor de locuit și destinate serviciilor
 - se vor poziționa sisteme de generare a energiei electrice pe terasele necirculabile ale clădirilor de locuit, destinate serviciilor și destinate parcajelor
 - clădirile propuse vor fi echipate corespunzător pentru a asigura eficiența distribuției de energie, precum și pentru a eficientiza consumul acestora. Se vor folosi sisteme constructive moderne pentru asigurarea termoizolării clădirilor propuse.

Spații libere și spații plantate:

- Pe ansamblul întregului UTR, spațiile verzi organizate pe solul natural și pe terase înierbate vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă. Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere;
- Procentul de spațiu verde organizat la sol este gândit la nivel de întreaga zonă din prezentul studiu, pentru cele trei subzone împreună. Procentul de spațiu verde aferent pentru fiecare subzonă va fi gândit astfel încât, per total, să reiasă minimum 25%. Se va asigura minimum 5% din întreaga suprafață pe sol natural.
- Este permisă amenajarea de accese auto și pietonale cu condiția de nu afecta coerența amenajărilor peisagere și segmentarea exagerată a spațiului verde de aliniament.
- Este permisă amplasarea de echipamente tehnico-edilitare cu condiția de a fi integrate în amenajarea peisageră.
- 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.
- 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.



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



- 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 pietonale și/sau velo, terase și amplasarea de construcții provizorii, locuri de joacă etc.
- Spațiul rezultat în urma retragerii față de aliniament la strada sin incintă va avea caracter public, neîngrădit, liber accesibil. Se va urmări realizarea unui caracter public atractiv, neîngrădit, amenajat peisager pentru a crește calitatea spațiului public.
- 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 îngrădiri ale curților private adiacente apartamentelor de la nivelul curții exterioare, cu condiția ca îngrădirile 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 pentru parter și mezanin: P.O.T = 50%.
- Procent maxim admis de ocupare a terenului pentru etajele superioare : P.O.T = 35%
- Coeficient maxim admis de utilizare a terenului: C.U.T. = 3,3.

Intocmit:

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

Arh. Iulia Ana-Maria Ardelean

Arh. Sandra Andrei