



## PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA POPA ȘAPCĂ - OITUZ și CONCEPT DE AMENAJARE DOMENIU PUBLIC

Material de prezentare procedură de informare  
și consultare a propunerilor

Inițiator:





Primăria  
Municipiului  
Timișoara

Elaborator:

agora  
polis



  
Inițiatorul documentației de urbanism:  
**Municipiul Timișoara**

  
Elaboratorul documentației de urbanism:  
**AGORAPOLIS S.R.L.**

  
Șef de proiect:  
**master urb. Mihaela PUȘNAVA**

Echipă elaborare:  
**urb. Laura Balint**  
**urb. peis. Silvia-Paula Pătrașcu**  
**urb. peis. Alexandra-Maria Iarca**  
**arh. Ionuț Cășuneanu**  
**ilustrare: Emanuel Șelaru**

Specialiști domenii conexe:  
**dr.arh. Maja Bâdea**  
**Istoric artă, Marius Moldovan**  
**ing. CFDP, Mihai Măleanu**  
**ing. echipare tehnico-edilitară, Emilia Mogoș**  
**inginer topograf, Alexandru Ioniță**  
**ing. geotehnician, Mihai Alexandru Sămoilă**

**A**

Chestionar cetățeni

**B**

Diagnoza, viziune de dezvoltare

**C**

Elaborare PUZ preliminar

Chestionar cetățeni

A



## Chestionar cetățeni

### Date generale respondenți:

Număr total respondenți: 172, dintre care 171 răspunsuri complete.	48%	18-35 ani
	39,8%	36-50 ani
	10,5%	51-64 ani
	2,9%	peste 65 ani
Media de timp petrecută în zonă: 2,5h		

### Zonă rezidențială de proveniență:

9,9%	Tipografilor
8,2%	Cetate
8,2%	Lipovei
7,6%	Din afara orașului
5,8%	Torontarului
5,3%	Aradului Vest
63,2%	Altele

### Ocupație:

57,6%	Locuitor
16,3%	Personal UVT
14%	Vizitator
12,2%	Student

### Metode de transport utilizate de respondenți:



50%	autoturism personal
31,6%	metode alternative
18,1%	transport public

### Dezvoltarea unei stații de tren în proximitatea zonei UVT:

71,9%	consideră ca fiind utilă
28,1%	consideră ca nu este utilă

### Pietonalizarea campusului:



70%  
sunt de acord

### Calitatea spațiilor verzi existente din prisma respondenților:



31,6%	medie
31%	destul de nemulțumiți
25,1%	foarte nemulțumiți
7%	destul de mulțumiți
5,3%	foarte mulțumiți

### Importanța spațiilor verzi pentru respondenți:



83,1%	foarte importante
11,6%	importante
2,3%	importanță medie
2,3%	importanță scăzută
0,6%	total neimportante

## Chestionar cetățeni

Dezvoltarea unor spații de întâlnire și spații verzi:



83%  
sunt de acord

Dezvoltarea unor spații pentru sport în aer liber:



70%  
sunt de acord

Dezvoltarea unui hub creativ cu spații expoziționale și spații pentru spectacole:



93%  
sunt de acord

Gradul de dezvoltare al ofertei urbane din zonă:

Spații verzi  
Terenuri de sport  
Servicii adiacente educației  
Spații de întâlnire pentru studenți și alte tipuri de utilizatori  
Necesarul de locuri de parcare



Conectivitate rutieră  
Poziționare față de centru



Priorități de dezvoltare stabilite pe baza chestionarului:

Asigurarea conectivității pietonale  
Asigurarea locurilor de parcare necesare pentru decongestionarea spațiilor pietonale  
Amenajarea de spații verzi și revitalizarea celor existente  
Crearea unor zone de întâlnire și de sport



Amenajarea unor zone pentru manifestări artistice  
Inserarea unor puncte de alimentație publică



**Diagnoză. Viziune de dezvoltare**

**B**



## Diagnoza. Viziune de dezvoltare

### Diagnoză

Zona studiată prin P.U.Z. este reprezentată de **mixitate funcțională și are un caracter pronunțat de centralitate**, reunind o diversitate de servicii și activități de interes public. În arealul sudic se reunesc **dotări educaționale, de cercetare și sport**, care împreună cu zona centrală istorică din proximitate atrag fluxuri de oameni și generează o zonă de interes pentru comunitatea orașului. Prin profilul și rolul educațional pe care-l are la nivelul orașului, zona prezintă interes ridicat de dezvoltare și expansiune teritorială în domeniul serviciilor și dotărilor de interes public.

**Fronturile zonei studiate sunt slab conectate în țesut**, generând astfel areale interioare izolate, greu accesibile și destructurate. O bună parte din cauzele fragmentării zonei sunt date de faptul că documentațiile de urbanism și cele tehnico-economice au fost gândite necorelat, au avut un interes scăzut pentru integrarea spațiilor și generarea unor spații publice de legătură între funcțiunile ce s-au propus.

**Prezența penitenciarului** în zona studiată, generează în prezent incompatibilități funcționale, barieră fizică, vizuală și disconfort psihologic, fiind necesară utilizarea terenurilor învecinate ca zone tampon între penitenciar și zona educațională. Tot la nivel funcțional, se observă o **insuficiență a spațiilor publice și a traseelor care să susțină funcțiunile prezente** în zonă.

Unul dintre **punctele forte ale zonei este substratul și identitatea istorică** redată prin fondul construit și fragmentele valoroase regăsite în zonă. În prezent, în zona de implementare sunt 3 clădiri istorice aflate în stare de degradare, dintre care una este monument istoric clasat, iar celelalte două sunt clădiri cu valoare istorică și arhitecturală medie/mare, nevalorificarea fragmentelor și a fondului construit valoros diminuează din importanța lor istorică.

**Pietonal și velo** zona comunică slab cu rețeaua de la nivel municipal, fiind din ce în ce mai **inaccesibilă** odată cu pătrunderea în interiorul țesutului. În relația dotări educaționale - dotări de cazare (cămine) accesibilitatea cu transportul în comun dinspre principalele cămine este slabă, fiind necesară facilitarea accesibilității atât rutier, cât și velo. În privința relației cu vecinătățile imediate, **taluzul căii ferate** are un rol important de **barieră în teritoriu**, fiind necesară o străpungere a acestuia pentru stabilirea unei conexiuni cu zona de nord.

**Sistemul zonal de circulații** este în anumite locuri suprasolicitat (ex: Str. Popa Șapcă, intersecția Str. Oituz-Str. Popa Șapcă) și lipsit de piste de biciclete, vegetație de aliniament sau chiar trotuar pe una dintre părți. **Principala problemă** este legată de **lipsa parcajelor amenajate** care să preia din autovehiculele staționate neregulamentar pe zonele pietonale/spațiile verzi.

**Amenajarea peisagistică** existentă în zona studiată **este minimală** (2 spații publice amenajate) și **nediversificată** la nivelul fondului vegetal, predominând suprafețele minerale în detrimentul celor vegetale. **Suprafețele vegetale** existente sunt majoritatea **neamenajate**, generând mai degrabă o imagine degradată a zonei. La nivel de imagine urbană, zona este **impermeabilă vizual** dinspre arterele perimetrare și **monotonă** datorită lipsei unor repere vegetale și arhitecturale.

### Scenariul IF-NOT, în absența realizării intervenției

În absența unor măsuri care să crească calitatea spațiilor publice, zona va avea tendința să se **degradeze accentuat** în ceea ce privește ambianța urbană. Este nevoie de o **abordare unitară și integrată** a intervențiilor asupra fondului construit și asupra spațiului cu folosință publică - spații verzi, locuri de joacă, parcări, circulații pietonale.

În cazul în care nu se va interveni prin restaurarea construcțiilor care necesită astfel de măsuri, **fondul construit va rămâne degradat, chiar existând riscul dezafectării**. În lipsa unei documentații de urbanism cu obiectivul de a coordona și integra documentațiile de urbanism aprobate, există riscul de a continua intervenții punctuale și necorelate care să mențină **destructurarea zonei**. În lipsa reconfigurării circulațiilor subgabaritate și realizării unei soluții de decongestionare a traficului pe străzile perimetrare zonei, care să faciliteze accesul către acestea, **traficul va deveni mai îngreunat, iar zona inaccesibilă**.

**Parcărilor spontane vor continua să ocupe atât trotuarele, cât și spațiile verzi**, în cel mai rău scenariu chiar extinzându-se aceste suprafețe din cauza gradului de motorizare aflat într-o continuă creștere. O astfel de situație va avea impact asupra calității spațiilor publice, cât și asupra fluxului pietonal. **Pietonul se va simți îngrădit** în tranzitarea zonei, iar spațiile interstițiale nu vor reprezenta un punct de atracție pentru relaxare sau staționare.

Dacă nu se va acorda atenție amenajării spațiilor verzi existente sau a unor spații noi, **utilizatorii nu vor beneficia de zone pentru socializare, relaxare** și alte activități în aer liber. Astfel **va scădea interesul** pentru această zonă, iar zona nu va prezenta interes pentru potențiali viitori utilizatori.



# Situația existentă

## Dotări existente

În momentul de față în zona de studiu se regăesc următoarele funcțiuni :

servicii și comerț, depozitare și industrii, mixt - servicii și depozitare, locuire colectivă, sport, sănătate, educație și cercetare, cultură și destinație specială (Penitenciarul Timișoara).

Din punct de vedere funcțional, în zona de studiu se regăesc funcțiuni incompatibile, situație ce este amplificată de dispunerea în teritoriu, prezența anexelor (garaje ș.a) și calitatea scăzută/ inexistența spațiilor publice

**Incompatibilitate funcțională:** Penitenciarul Timișoara cu zona de locuire de pe str. Popa Șapcă și educația din interiorul campusului;

**Lipsa spațiilor publice în interiorul campusului,** unde este prezentă Facultatea de Arte și Facultatea de Litere, Istorie și Teologie;

**Calitatea scăzută a spațiilor publice** (minerale și verzi) în zona locuințelor colective;

**Spațiile publice neîntreținute** (spațiul public de pe str. Oituz din dreptul Facultății de Arte);

**Lipsa conectivității pietonale în interiorul campusului;**

**Necorelarea documentațiilor de urbanism din zonă** ce a dus la fragmentarea zonei.

**Pentru o dezvoltare integrată la nivelul zonei sunt necesare următoarele:**

valorificarea terenurilor libere, crearea conexiunilor rutiere, crearea unor spații identitare, ameliorarea incompatibilității funcționale și corelarea tuturor documentațiilor viitoare (inclusiv cel prezent) cu nevoile și tendința de dezvoltare a orașului. Toate acestea contribuind la îmbunătățirea calității zonei și implicit a vieții.



Propuneri PUZ preliminar





# Concept de dezvoltare

## Concept de dezvoltare-Campus deschis oraşului verde, pietonal și umanist. Memorie recuperată și recontextualizată

Propunerea s-a structurat în jurul gestului de a deschide simbolic campusul și astfel, universitatea, către oraș, transformând spațiul public în actorul principal al zonei. Această abordare este naturală, luând în considerare caracterul zonei de buffer între Centrul Istoric, important reper turistic și cultural și zona de afaceri și comerț Iulius Town.

Incluziv, deschis și verde, spațiul public se construiește ca o experiență specifică pentru toți cei care îl parcurg și îl folosesc. Cultura și arta sunt aduse în spațiul public, construit ca un parcurs cultural, cu instalații expoziționale și gradene outdoor, ca o scenă deschisă Facultății de Arte și Design și a celei de Muzică și Teatru.

Traseului pietonal nord-sud care se structurează în continuarea străzii Matei Corvin, i se articulează activități precum un nou bazin de înot, zone de activități sportive indoor și outdoor, o parcare multietajată, care constituie un nou front ce elimină prezența vizuală a Penitenciarului și are drept element final de destinație- noua haltă de cale ferată, anunțată de o piațetă publică plantată, cu activități culturale și de alimentație publică permise în pavilioane parter. Halta de tren este accesibilă pietonal atât din interiorul Campusului, cât și de pe strada Demetriade, în vreme ce o subtraversarea pietonală permite continuarea traseului către Iulius Town, prin intermediul promenadei verzi. Parcajul nou creat este accesibil din strada Popa Șapcă, către care se propune realizarea unui auditorium polivalent.

Identitarul și istoria locului reprezintă elemente cheie ale conceptului de dezvoltare. Se propune realizarea unei piațete de dimensiuni considerabile, punând în dialog direct Muzeul Revoluției și Facultatea de Teologie, două construcții „gemene” ce au fost edificate ca ansamblu. Se propune restaurarea Popotei și funcționalizarea cu activități publice ale UVT.

Ținând cont de vocația civilă și deschisă de centralitate a zonei, se recomandă transferarea activităților specifice Penitenciarului, restaurarea și refuncționalizarea clădirilor istorice în care acesta funcționează, fiind vizate activități administrative și culturale.

## Descriere schematică propunere de dezvoltare urbanistică

PUZ-ul propune următoarele tipuri de intervenții:

### 1. Investiții în mobilitate:

a/ realizarea unui traseu pietonal de tip shared space destinat pietonilor și utilizatorilor de mijloace de deplasare alternative, accesibilizat corespunzător pentru persoane cu dizabilități, care leagă pe axa Nord-Sud Centrul Istoric de noua gară urbană și de zona Iulius Town, în continuarea străzii Matei Corvin;

b/ realizarea unui parcaj suprateran public cu 500 de locuri, care să medieze relația vizuală cu Penitenciarul, obturându-l, cu acces din strada Popa Șapcă via continuarea străzii intrarea Doinei, ocazional carosabilă, destinată exclusiv transportului public pe segmentul dintre Campusul Lenau și zona de locuințe colective;

c/ amplasarea noii gări urbane (haltă) articulată la noul traseu pietonal, dotată cu o piațetă de primire și acces către campus și cu o subtraversare care o conectează de str. Demetriade.

### 2. Investiții în zone verzi și de întâlnire

a/ amenajarea piațetei dintre clădirile gemene - deschisă ca spațiu public amplu între Muzeul Revoluției și Facultatea de Teologie, cu potențial de a găzdui evenimente outdoor;

b/ amenajarea unei piațete între noul Institut de Cercetări Avansate de Mediu, Campusul Lenau, sala de sport și bazinul de înot nou create;

c/ amenajarea unei gradene pentru performance-uri artistice între ICAM și Facultatea de Muzică;

d/ amenajarea a cca. 4 hectare de spații verzi articulate pe traseele pietonale și plantarea a peste 350 de noi arbori în zona de studiu;

e/ organizarea zonei verzi existente către str. Oituz, ca zonă verde de acces în campus, cu punerea în valoare a exemplarelor de arbori valoroși.

### 3. Investiții în dotări publice și construcții destinate învățământului:

a/ realizarea unui auditorium polivalent al Universității de Vest Timișoara către strada Popa Șapcă;

b/ restaurarea construcției fostei Popote și continuarea frontului la strada Popa Șapcă la aceeași înălțime la cornișă, cu admiterea unei inserții în planul 2 către interiorul Campusului;

c/ realizarea unui ansamblu cu dotări sportive (sală de sport și wellness, bazin de înot) către zona cu noua gară urbană.

### Beneficiile vizate de proiect

Propunerile PUZ „Zona Oituz- Popa Șapcă și concept amenajare domeniu public” vizează următoarele beneficii:

- creșterea calității vieții pentru studenți, locuitori și utilizatori ai zonei;
- creșterea atractivității zonei și a experienței de vizitare pentru timișoreni și turiști;
- recuperarea memoriei unei zone prin recontextualizarea unor construcții istorice puse în valoare de amenajări corespunzătoare, deschise accesului public;
- deschiderea către public a unui nou pol de interes urban;
- accesibilizarea controlată a unei zone cu dotări publice pentru a favoriza mobilitatea urbană durabilă.

### Implementare

Ulterior finalizării procedurii de informare și consultare a publicului, Planul Urbanistic Zonal va fi supus avizării instituțiilor competente și înaintat spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Timișoara. PUZ reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor. Pe baza acestuia, se va definitiva parteneriatul dintre Municipiul Timișoara și UVT, pentru a pune în operă investițiile vizate.



**Ilustrare**  
**Vedere aeriană dinspre str. Aristide Demetriade**





**Ilustrare**  
**Vedere aeriană dinspre str. Oituz**





**Ilustrare**  
**Vedere aeriană dinspre str. Popa Șapcă**





**Ilustrare**  
**Vedere planimetrică - zonă de cercetare**





**Ilustrare**  
**Vedere aeriană - clădirile gemene - zonă educație și cultură**





**Ilustrare**  
**Vedere aeriană - clădirile gemene - zonă educație și cultură**





**Ilustrare**  
**Vedere aeriană - clădirile gemene - zonă educație și cultură**





## Ilustrare

Perspectivă de la nivelul ochiului - clădirile gemene - zonă educație și cultură





## Ilustrare

Vedere aeriană - clădirile gemene - zonă educație și cultură





**Ilustrare**  
**Vedere aeriană - dinspre str. Oituz - ax pietonal principal**





**Ilustrare**  
**Perspectivă de la nivelul ochiului - traseul pietonal**





**Ilustrare**  
**Perspectivă de la nivelul ochiului - ax pietonal principal**





**Ilustrare**  
**Perspectivă de la nivelul ochiului - traseul pietonal**





**Ilustrare**  
**Perspectivă de la nivelul ochiului - zonă piațetă**





**Ilustrare**  
**Perspectivă de la nivelul ochiului - zonă piațetă**





**Ilustrare**  
**Vedere din satelit - detaliu pavaj și zonă pietonală**





**Ilustrare**  
**Vedere din satelit - zonă amfiteatru în aer liber**





## Ilustrare

Perspectivă de la nivelul ochiului - zonă amfiteatru în aer liber





## Ilustrare

Perspectivă de la nivelul ochiului - zona gării și piațetei adiacente





## Ilustrare

Perspectivă de la nivelul ochiului - zona gării și piațetei adiacente





## Ilustrare

Perspectivă de la nivelul ochiului - fond valoros istoric - intersecția dintre str. Popa Șapcă și str. Oituz





## Subzone funcționale propuse

### Subzone funcționale propuse

#### ZCP Lc - Subzonă locuințe colective

Se menține conform existent. Pentru imobilul NC 401437:

POT max = 30%

CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren

RH max = P+4E / H max = 15 m

#### ZCP Va - Subzonă construită protejată, cultură, zonă verde-scuari, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

POT max = 7%

CUT max = 0,07 mp ADC/mp teren

RH max = Parter / H max = 4 m

#### ZCPIS\_A - Subzonă instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente

POT max = 75%

CUT max = 3,0 mp ADC/mp teren

RH max = S+P+3E / H max = 14 m

#### ZCP\_Es - Subzonă educație și sport

POT max = 40%

CUT planimetric max = 2,0 mp ADC/mp teren

CUT volumetric max = 7,0 mc/mp teren

RH max = S+D+P+3E / H max = 17 m

#### ZCPIsa\_TGp - Subzonă gară metropolitană, transporturi și spații publice de primire

POT max = 15%

CUT planimetric max = 0,3 mp ADC/mp teren

CUT volumetric max = 1,5 mc/mp teren

RH max = P+1E / H max = 10 m

#### ZCPIsa\_Sp - Subzonă de tranziție față de funcțiunile incompatibile-servicii, parcuri și spații verzi

POT max = 60%

CUT max = 3,0 mp ADC/mp teren

RH max = P+4E / H max = 16 m

#### ZCPTDS\_MAPN(MAI) - Subzonă cu destinație specială - Penitenciarul Timișoara, funcțiune admisă până la noi investiții

POT existent = 60% (se menține până la noi investiții)

CUT existent = 1,2 mp ADC/mp teren (se menține până la noi investiții)

RH existent = P+2E+M / H max = 15 m (se menține până la noi investiții)

#### ZCPIsa\_SC - Subzonă servicii de interes public și dotări culturale

POT max = 70%

CUT planimetric max = 3,5 mp ADC/mp teren

CUT volumetric max = 14,0 mc/mp teren

RH max = S+P+4E / H max = 20 m

#### ZCPIsa\_e - Subzonă unități de învățământ, servicii și funcțiuni administrative

POT existent = 65% (se menține existent)

CUT existent = 3,6 mp ADC/mp teren (se menține existent)

RH existent = P+3E+4Er / H existent = 20 m

#### ZCPIsa\_ECp - Subzonă clădiri cu valoare istorică-învățământ superior, servicii, cultură și spații publice de întâlnire

POT existent = 18% (se menține existent, nu se admit alte clădiri)

CUT existent = 0,6 mp ADC/mp teren (se menține existent, nu se admit alte clădiri)

RH existent = P+1E+M / H existent = 12 m

#### ZCPTDC\_MAPN (MAI) - Subzonă cazare/cămine garnizoană

POT existent = 27%

CUT existent = 1,4 mp ADC/mp teren

RH existent = P+4E / H existent = 20 m

#### ZCPIsa\_Cc - Subzonă servicii, cercetare și cultură, inserție clădiri noi în relație cu construcțiile cu valoare istorică

POT max = 60%

CUT max = 2,0 mp ADC/mp teren

RHmax = P+2E / H max = 15 m, se admite în planul secund accent de înălțime de maxim P+8E / 31,5 m

#### ZCP\_pV - Subzonă trasee pietonale și spații publice

POT construcții max = 5%

GOT = 60%

CUT max = 0,05 mp ADC/mp teren

RH max = Parter / H max = 4 m

#### ZCP\_Ep - Subzonă clădiri cu valoare istorică și inserții cu clădiri noi - învățământ superior și spații publice conexe (existent și autorizat prin

AC nr. 1133/2020)

POT = 41%

CUT = 1,2 mp ADC/mp teren

RH = D+P+2E+M / H = 75 m. Se permit subsolurile.

#### ZCP\_c - Subzonă cercetare (existent și autorizat prin AC nr. 1698/2017)

POT = 20%

CUT = 1,0 mp ADC/mp teren

RH = D+P+2E / H = 12 m



# ZCP Lc - Subzona locuințelor colective



## indicatori urbanistici: POT, CUT

se menține conform existent. Pentru imobilul NC 401437:  
**POT max = 30%**  
**CUT max = 1,50**



## înălțimea maximă admisă

Se menține conform existent. Pentru imobilul NC 401437 înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **15 metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **P+4E (măsurată de la CTA și până la nivelul aticului) - 5 niveluri supraterane.**



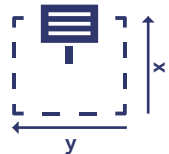
## funcțiuni admise

**Locuire colectivă**, amenajări aferente locuințelor: alei carosabile și pietonale, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale; amenajări peisagistice; pentru construcțiile aferente infrastructurii edilitare (puncte termice, foste centrale de cartier etc) se permite conversia în centru comunitar.



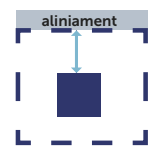
## funcțiuni admise cu condiționări

funcțiuni terțiare: comerț alimentar și nealimentar, servicii **doar la nivelul parterului - Scd max = 150 mp**; pentru imobilul NC 401437 se admite realizarea parcajelor supraetajate.



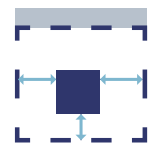
## caracteristici ale parcelelor

Se mențin parcelele existente pentru funcțiunea de locuire. Pentru imobilul NC 401437: parcelele sunt construibile dacă au front la strada de minim 25m și suprafață minimă de 2000 mp.



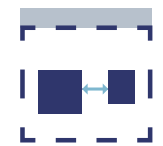
## amplasarea față de aliniament

subzona ocuințelor colective: se va păstra alinierea minimă obligatorie de **17 m**.  
 Noile inserții: conform planșei de reglementări. Se va respecta o distanță de minim **10 metri** față de locuințe.



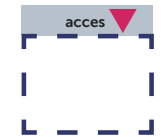
## amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Imobilele nu dispun de limite laterale și posterioare.  
**Inserțiile noi sunt permise pe parcela NC 401437 în interiorul edificabilului definit conform planșei de reglementări.**



## amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Inserțiile noi de pe parcela NC 401437 se vor amplasa la 2/3 din H maxim, minim 6 m.



## circulații și accesuri

Se va asigura: un acces carosabil și pietonal în parcările din demisolul locuințelor colective, cu lățimea de **min 4 m**, un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă de intervenție.  
 În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități



## staționarea autovehiculelor

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu **respectarea Art. 9 din RLU**, sau legislației locale în vigoare la momentul autorizării construcției



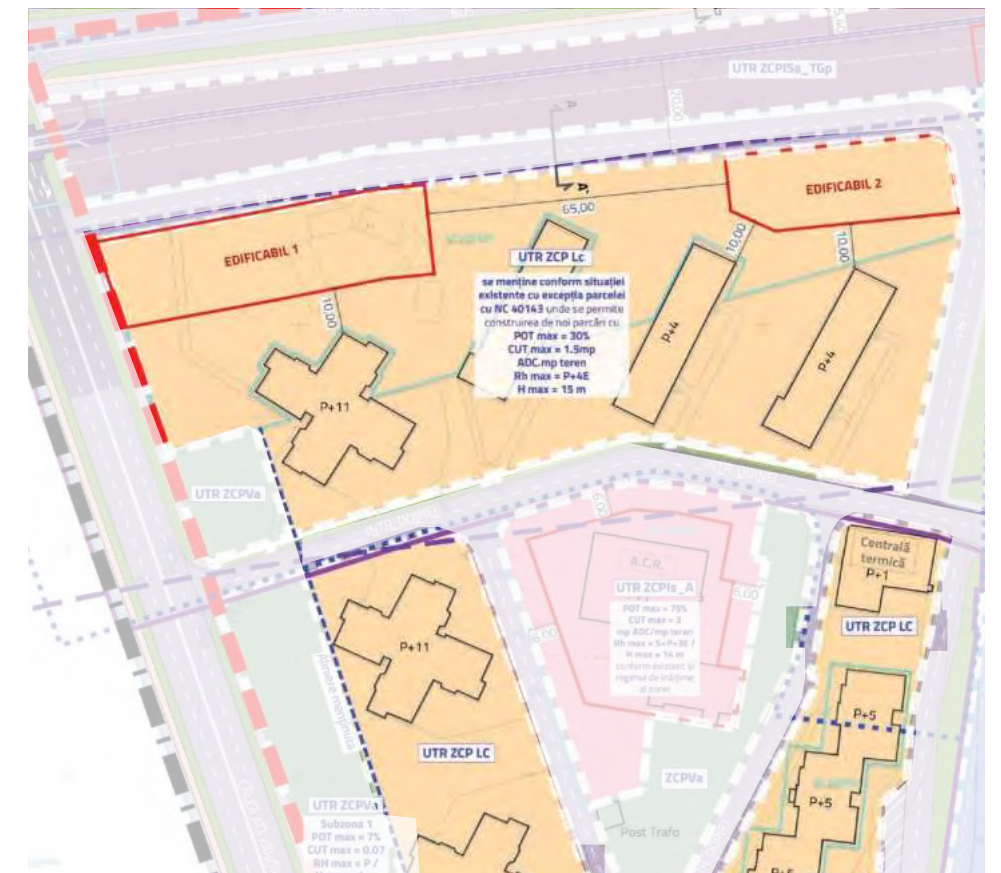
## spații libere și spații plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim **20% din totalul UTR-ului**, dispuse la nivelul solului, pe teren natural.



## împrejmuiri

Sunt obligatorii către calea ferată, cu înălțimi între 1,5-2,5m, către interiorul lotului vor fi dublate cu aliniament verde.  
 Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale din arbori, arbuști, vegetație joasă.





# ZCPVa-Subzonă construită protejată, cultură, zonă verde-scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

**Subzona 1 - Subzonă construită protejată, cultură, zonă verde**

**Subzona 2 - Subzonă construită protejată, scuaruri cu acces public nelimitat**



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max = 7%  
CUT max = 0,07



**înălțimea maximă admisă**

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **4 metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **Parter**, măsurați de la CTA și până la cornișă/atic.



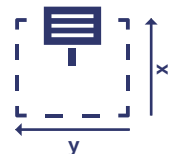
**funcțiuni admise**

**Spații verzi**, grădină și piațetă publică, sistem de alei, mobilier urban, spații pentru administrare și întreținere, unități de alimentație publică de mici dimensiuni; **pentru imobilul clasat Fragment de fortificație**: funcțiuni culturale, educaționale, comerciale și alimentație publică



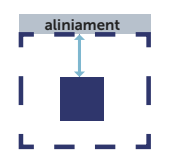
**funcțiuni admise cu condiționări**

Subzona 2 - Subzonă construită protejată, scuaruri cu acces public nelimitat - unități de alimentație publică, destinate unor activități culturale sau sociale cu ADC de maxim 120 mp



**caracteristici ale parcelelor**

Parcelele se vor conserva ca atare. Nu se permite diminuarea spațiilor verzi incluse în Registrul Local al spațiilor verzi.



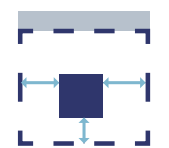
**amplasarea față de aliniament**

**Subzona 1 - Subzonă construită protejată, cultură, zonă verde**

- retragere de minim 5 m față de limita la Calea Al.I.Cuza, respectiv de minim 10 m față de limita imobilului clasat Fragment fortificație, cod LMI TM-II-m-A-06103.01

**Subzona 2 - Subzonă construită protejată, scuaruri cu acces public nelimitat**

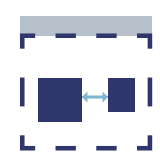
- retragere de minim 10 m față de limita cu strada Oituz, respectiv 8 m față de limita cu strada propusă F.N. 4.



**amplasarea față de limitele laterale și posterioare**

**Subzona 2 - Subzonă construită protejată, scuaruri cu acces public nelimitat**

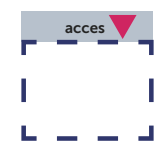
Clădirile se pot amplasa pe limita cu UTR ZCP\_pV, respectiv se vor reține față de limita cu UTR ZCPISa\_ECp cu cel puțin 6m.



**amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Pe o parcelă se pot realiza una sau mai multe construcții, în regim izolat.

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.



**circulații și accesuri**

Se va asigura un **acces carosabil de minim 4m** în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități



**staționarea autovehiculelor**

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu **respectarea Art. 9 din RLU**, sau legislației locale în vigoare la momentul autorizării construcției



**spații libere și spații plantate**

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (**GOT**) de **maxim 25% din suprafața UTR-ului**. Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu **75% din suprafața UTR-ului**, care se va realiza pe teren natural.

**Eliminarea arborilor maturi este interzisă.**

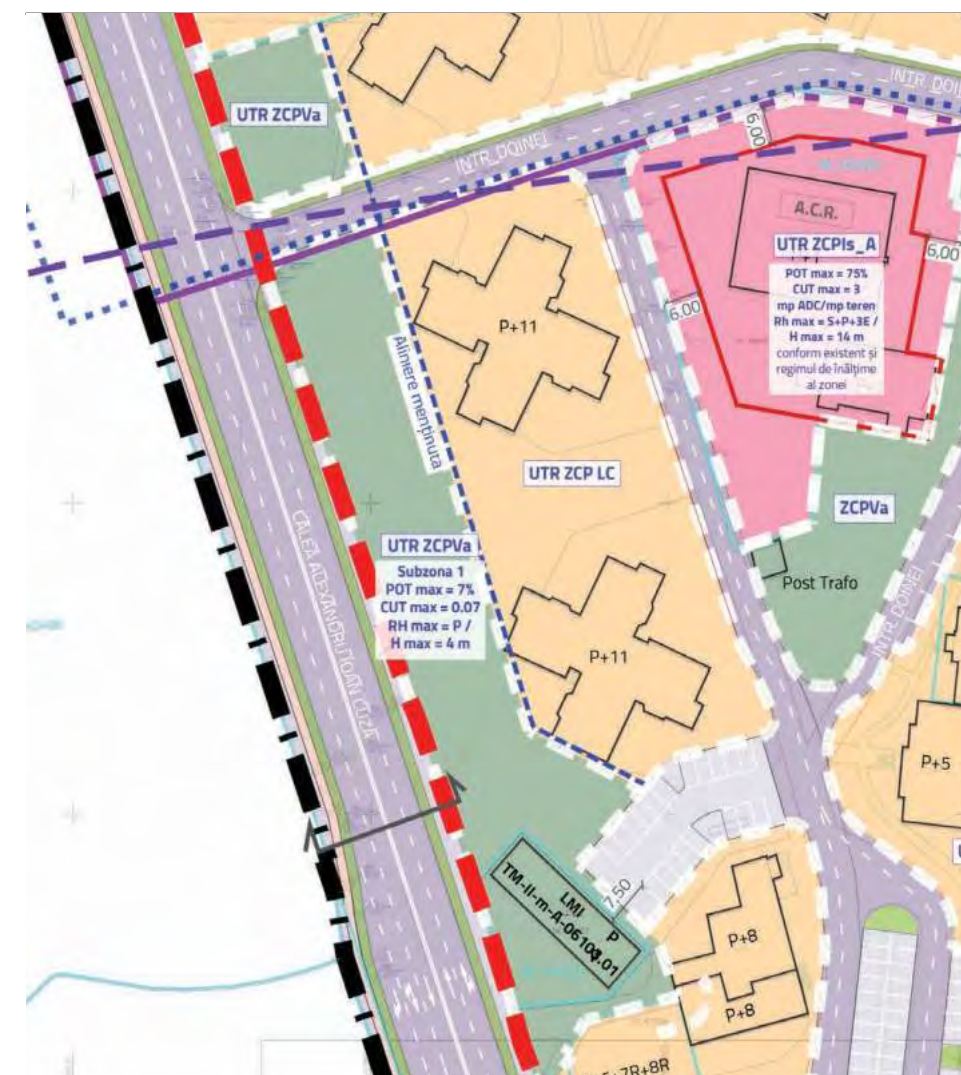
Se vor conserva arborii valoroși existenți, conform planșei de reglementări.



**împrejmuiri**

Se interzice utilizarea împrejmuirilor.

Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă





# ZCPIs\_A - Subzonă instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

## indicatori urbanistici: POT, CUT



POT max = 75%  
CUT max = 3,0



## înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **14 metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **P+3E (măsurată de la CTA și până la nivelul aticului/cornișei) - 4 niveluri supaterane.**



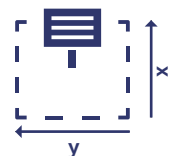
## funcțiuni admise

instituții și servicii publice sau de interes public, funcțiuni administrative, sociale și culturale, spații plantate și zone amenajate pentru așteptare, ogranizate în cadrul parcelei



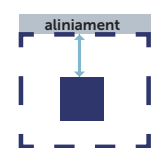
## funcțiuni admise cu condiționări

locuințe de serviciu, facilități de cazare destinate instituțiilor de învățământ și cercetare, garaje/parcaje pentru personal și vizitatori



## caracteristici ale parcelelor

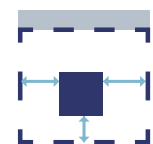
Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de **2000 mp**, având cel puțin una dintre dimensiunile parcelei de minim **40 ml**.



## amplasarea față de aliniament

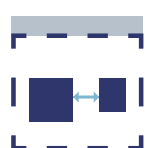
Inserțiile noi se vor amplasa respectând o distanță de minim 6 m față de limitele de est, nord și vest de UTR. Față de limita sudică de UTR se respecta retragerea conform planșei de reglementări.

În toate cazurile, față de locuințele colective, se va respecta o retragere **de minim 12 m**.



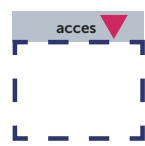
## amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Nu este cazul (imobilul cuprins în prezentul UTR se află în domeniu public al UAT Municipiul Timișoara, neexistând limite de proprietate între proprietăți publice și private).



## amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe o parcelă sunt admise construcții realizate cuplat sau izolat. În cazul în care nu există alte prevederi clădirile realizate în regim izolat pe aceeași parcelă se vor putea dispune la o distanță egală cu **2/3 din înălțimea clădirii celei mai înalte**, dar nu mai puțin de **6 metri**.



## circulații și accesuri

Se va asigura **un acces carosabil de minim 4 m** în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități



## staționarea autovehiculelor

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu **respectarea Art. 9 din RLU**, sau legislației locale în vigoare la momentul autorizării construcției



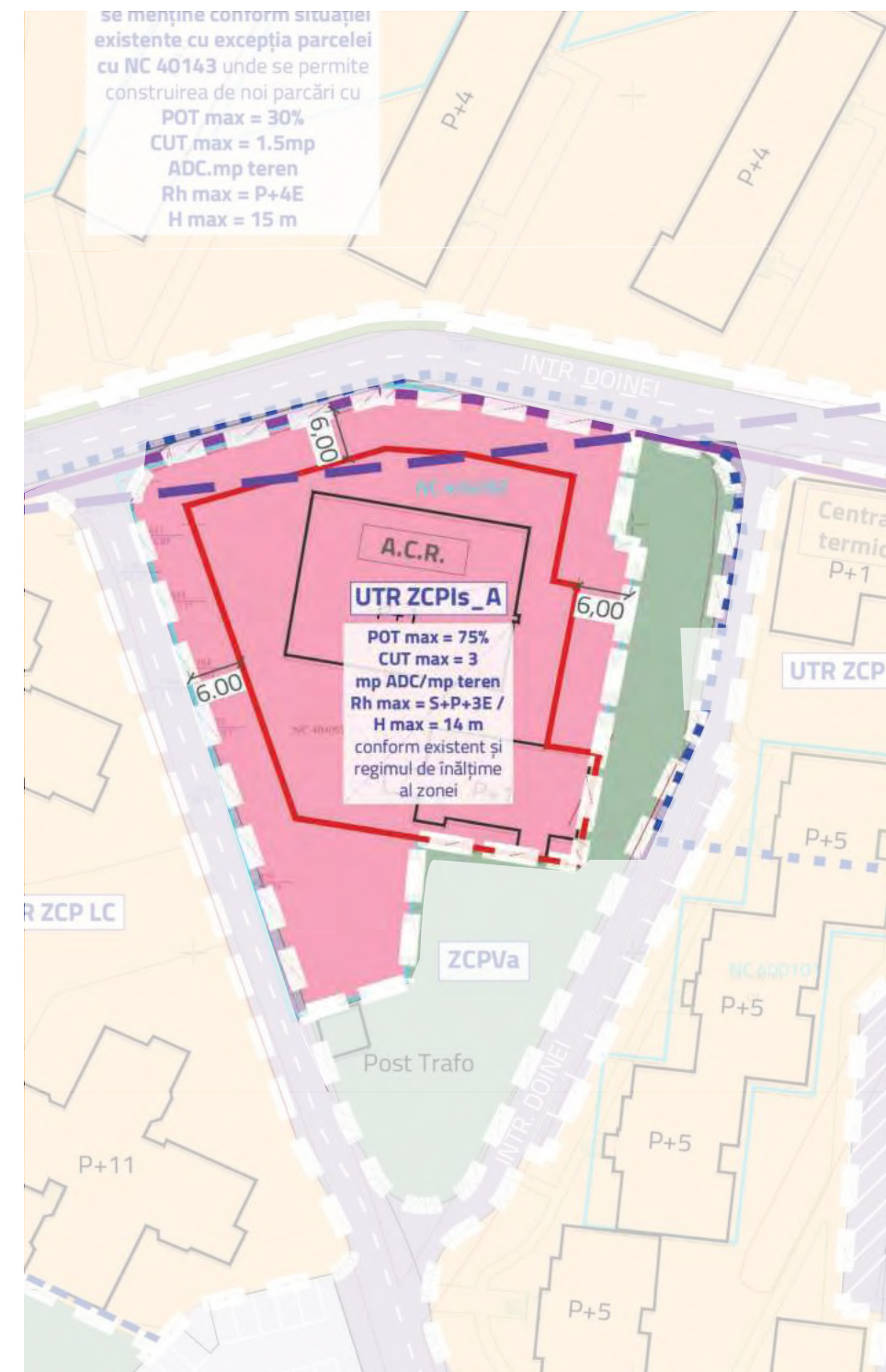
## spații libere și spații plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim **15% din totalul UTR-ului** ce se va realiza pe teren natural.



## împrejmuiri

Se interzice utilizarea împrejmuirilor. Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă





# ZCP\_ES - Subzonă educație și sport



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max = 40%  
 CUT planimetric max = 2,0  
 CUT volumetric max = 7,0 mc/mp teren



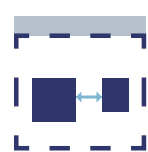
înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **17 metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **D+P+3E**, măsurați de la CTA și până la nivelul aticului/cornișei - 5 niveluri supraterane.



funcțiuni admise

Educaționale și sportive: bazin de înot, terenuri de tenis și mini fotbal; săli de sport, de conferință; administrative, birouri, servicii publice; piațetă, trasee pietonale, spații verzi, parcaje pentru biciclete



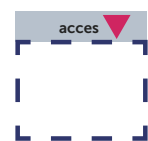
amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime între două construcții va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m. Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate, ce pot fi conectate la nivelurile superioare prin pasarele amplasate la minim 6m față de sol.



funcțiuni admise cu condiționări

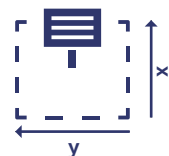
Comerț și alimentație publică; parcaje la sol, supraetajate sau subterane



circulații și accesuri

Se va asigura: un **acces carosabil de minim 6 m** dintr-o strada publică, un acces în proximitatea construcțiilor pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități



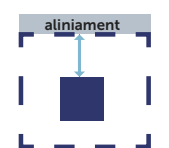
caracteristici ale parcelelor

Sunt construitele parcelele de minim 3000 mp, cu o deschidere la stradă de minim 35 m.



staționarea autovehiculelor

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu **respectarea Art. 9 din RLU**, sau legislației locale în vigoare la momentul autorizării construcției



amplasarea față de aliniament

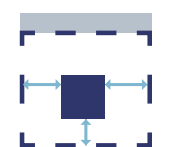
Edificabil 1 și Edificabil 2: construcțiile se vor amplasa conform planșei de reglementări. Noile dezvoltări vor respecta un coridor liber la nivelul parterului de minim 10 m lățime (minim 6 metri înălțime), respectiv zona liberă de construcții în vederea realizării unei piațete publice.



spații libere și spații plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim **30% din totalul UTR-ului**, care se vor realiza pe teren natural.

Se vor conserva arborii valoroși existenți.



amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Nu este cazul. Nu dispune de limite laterale și posterioare, se vor respecta retragerile față de aliniament. În situația constituirii unei limite laterale, se va respecta o distanță egală cu H/2, minim 6 m.



împrejmuiri

Este obligatorie realizarea împrejmuirilor către calea ferată, cu înălțimi între 1,5-2,5m, către interiorul lotului vor fi dublate cu aliniament verde.

Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale din arbori, arbuști, vegetație joasă





# ZCPISa\_TGp - Subzonă gară metropolitană, transporturi și spații publice de primire



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max = 15%  
 CUT planimetric max = 0,3  
 CUT volumetric max = 1,5 mc/mp teren



înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor nu va depăși **10 metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **P+1E** (măsurată de la CTA și până la nivelul aticului/cornișei) - 2 niveluri supraterane.



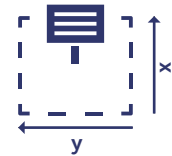
funcțiuni admise

Funcțiuni conexe activității de transport: gară, haltă, spații administrative; funcțiuni comerciale, vânzare bilete, panouri informative; peroane, spații publice de primire și loisir



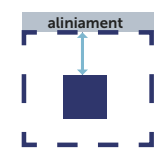
funcțiuni admise cu condiționări

Comerț și alimentație publică u condiția ca acestea să fie doar la nivelul parterului și să fie orientate către zona pietonală aferentă U.T.R. ZCP\_ES.



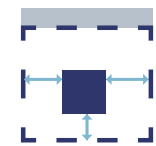
caracteristici ale parcelelor

Conform planșei de reglementări urbanistice propuse.



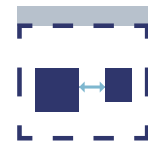
amplasarea față de aliniament

Se pot amplasa pe limitele de UTR - conform planșei de reglementări.



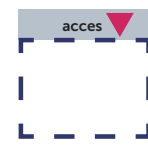
amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Nu este cazul. Nu dispune de limite laterale și posterioare, se vor respecta retragerile față de aliniament



amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Este permisă o singură construcție principală. Față de liniile de cale ferată se vor respecta deopotrivă legislația în vigoare și normativele de proiectare actuale.



circulații și accesuri

Se va asigura **un acces carosabil** în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția de intervenție prin teritoriul reglementat de U.T.R. ZCP\_ES. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități



staționarea autovehiculelor

Capacitățile și necesarul locurilor de parcare se vor stabili prin studii de specialitate. În proximitatea gării, de-a lungul arterelor de circulație publică, se vor asigura locuri pentru așteptare și drop off a autovehiculelor



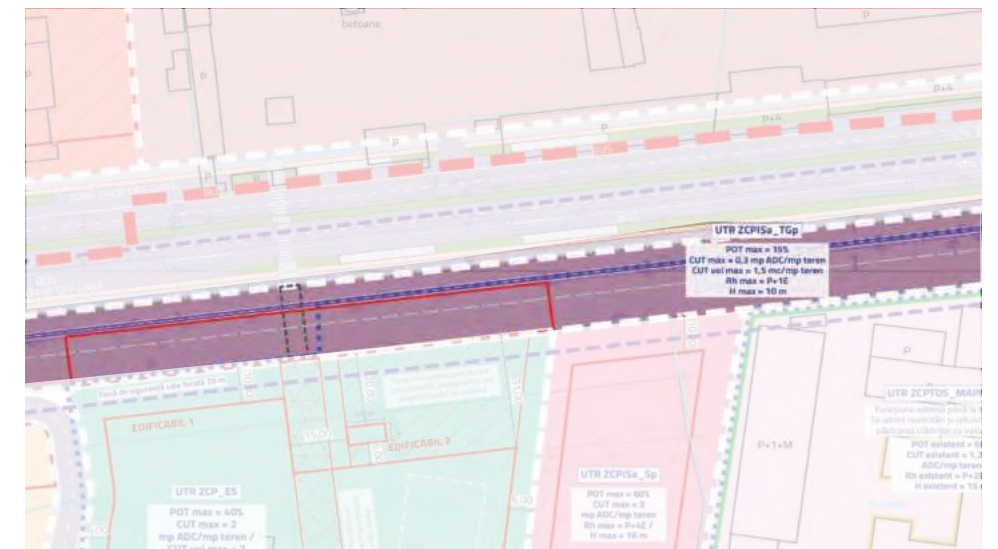
spații libere și spații plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim **65% din totalul UTR-ului**, dispuse la nivelul solului, pe teren natural. Fâșii de teren cu lățime minimă 5 m se vor amenaja ca spații verzi cu rol de protecție



împrejmuiri

Este obligatorie realizarea împrejmuirilor către imobilele din sud, având înălțimi cuprinse între 1,5-2,5 m





# ZCPISa\_Sp - Subzonă de tranziție față de funcțiunile incompatibile - servicii, parcări și spații verzi



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max = 60%  
CUT max = 3,0



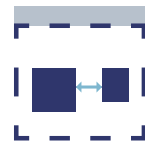
înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **16 metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **P+4E**, măsurată de la CTA și până la atic/cornișă - **5 niveluri supraterane**.



funcțiuni admise

Parcaje supraetajate, funcțiuni administrative; funcțiuni de cercetare, servicii, dotări sportive și culturale; spații verzi de protecție și loisir, masive vegetale, alei pietonale și carosabile



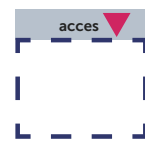
amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanțele minime între două construcții va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.



funcțiuni admise cu condiționări

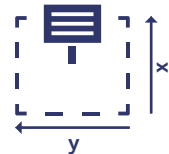
Comerț și alimentație publică; funcțiuni educaționale cu condiția relocării funcțiunii de penitenciar



circulații și accesuri

Se va asigura un **acces carosabil de minim 6m** dintr-o strada publică. Se va asigura un acces în proximitatea construcțiilor pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități



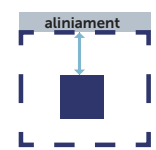
caracteristici ale parcelelor

Sunt construitele parcelele de minim 5000 mp, cu o deschidere la stradă de minim 45 m.



staționarea autovehiculelor

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu **respectarea Art. 9 din RLU**, sau legislației locale în vigoare la momentul autorizării construcției



amplasarea față de aliniament

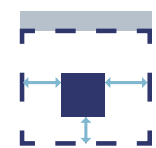
Retragere minim 10 m față de aliniamentul nordic; amplasarea pe aliniamentul sudic; retragere 6 m față de aliniamentul estic

În situația constituirii limitei vestice de U.T.R. în aliniament, se va respecta o retragere egală cu H/2, dar nu mai puțin de 6 m



spații libere și spații plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim **30% din totalul UTR-ului**, dispuse la nivelul solului. Față de Penitenciarul Timișoara și față de calea ferată se vor amenaja spații verzi pe o fâșie de teren de minim 3 m



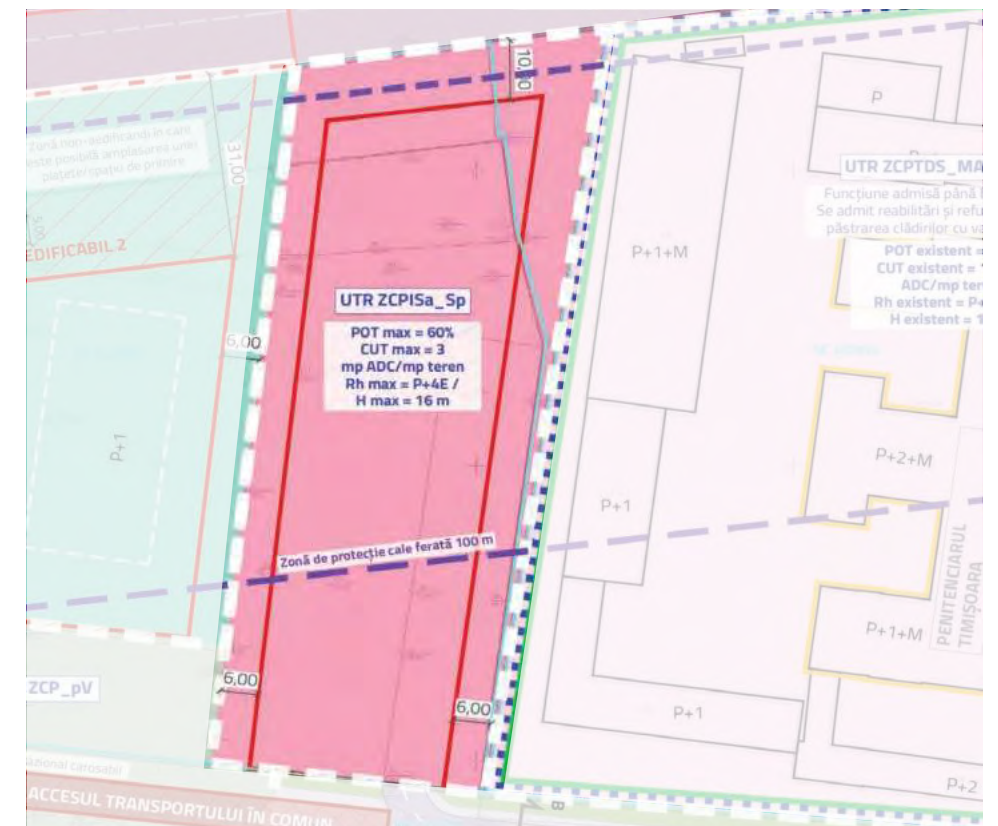
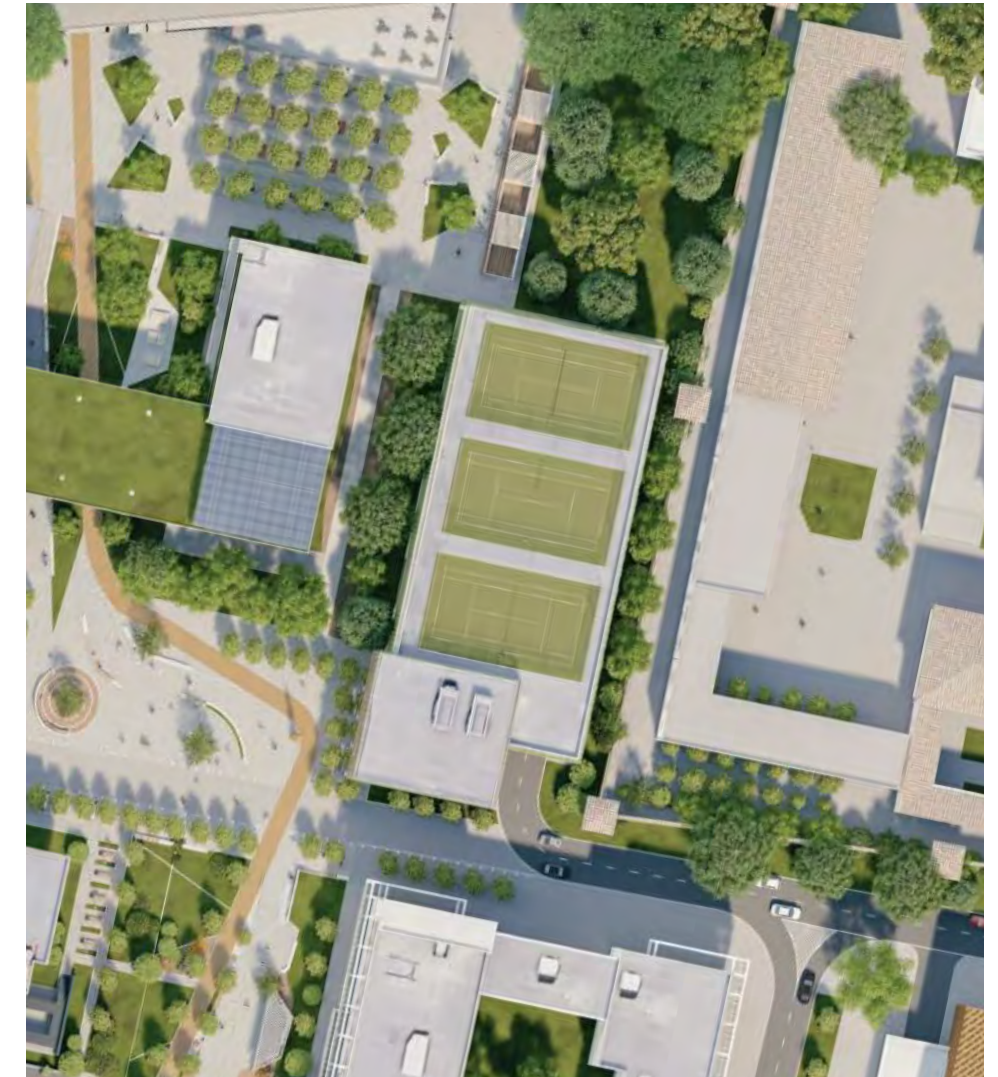
amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Nu este cazul. Nu dispune de limite laterale și posterioare, se vor respecta retragerile față de aliniament și față de limita de U.T.R.



împrejmuiri

Sunt obligatorii către calea ferată, cu înălțimi între 1,5-2,5m, către interiorul lotului vor fi dublate cu aliniament verde. Către interiorul lotului împrejmuirile vor fi dublate de un aliniament verde din arbuști sau plante cățărătoare





# ZCPTDS\_MAPN (MAI)- Subzonă cu destinație specială - Penitenciarul Timișoara, funcțiune admisă până la noi investiții



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max = 15%  
CUT planimetric max = 0,3  
CUT volumetric max = 1,5 mc/mp teren



înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **15 metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **P+2E+M** (măsurati de la CTA) - **3 niveluri supraterane și mansardă.**



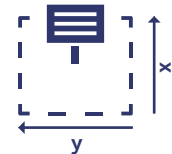
**funcțiuni admise**

Activități conexe - administrative, sociale, culturale; se admite funcțiunea de penitenciar până la finalizarea unor investiții de mutare.



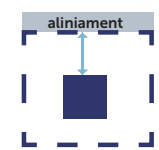
**funcțiuni admise cu condiționări**

Conversia funcțională în birouri, dotări culturale și de interes public, cu condiția conservării și refuncționalizării a corpurilor cu valoare istorică și arhitecturală, identificate conform planșei de reglementări urbanistice;



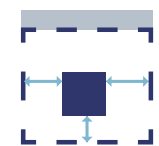
**caracteristici ale parcelelor**

Limitele cadastrale aferente parcelelor existente se vor conserva ca atare, până la noi investiții.



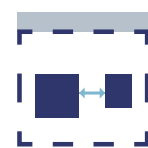
**amplasarea față de aliniament**

Imobilul cu nr. Cadastral NC 450934 este bordat de proprietăți aflate în domeniul public. Iar conform definițiilor acesta nu are limite laterale/posterioare. **Astfel se menține amplasarea existentă față de aliniament.**



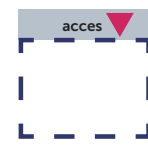
**amplasarea față de limitele laterale și posterioare**

Imobilul cu nr. Cadastral NC 450934 este bordat de proprietăți aflate în domeniul public. Iar conform definițiilor acesta nu are limite laterale/posterioare. **Astfel se menține amplasarea existentă față de limitele laterale și posterioare.**



**amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Se menține amplasarea existentă a clădirilor.



**circulații și accesuri**

Se păstrează accesurile existente din str. Popa Șapcă. În vederea realizării unor noi investiții, accesurile carosabile se vor realiza din strada FN 2, identificată prin nr. cadastral NC 432769.



**staționarea autovehiculelor**

**Nu este necesară asigurarea parcajelor** în interiorul parcelei. Se vor utiliza parcajele publice din proximitate.



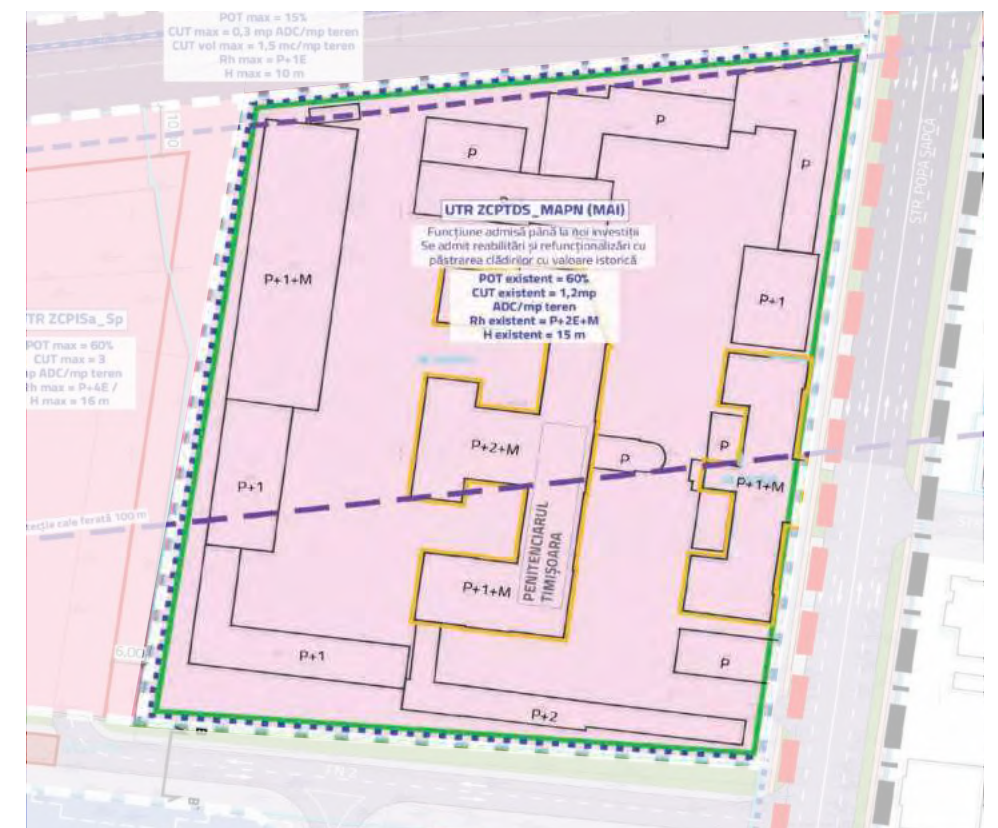
**spații libere și spații plantate**

Se va respecta gradul existent de ocupare a terenului (GOT) de **95%**, respectiv **5% spațiu verde la sol din suprafața parcelei.**



**împrejmuiri**

Este obligatorie realizarea împrejmuirilor către calea ferată din nord, iar acestea vor avea înălțimi cuprinse între 1,5-2,5 m.





# ZCPISa\_SC - Subzonă servicii de interes general și dotări culturale



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max = 70%  
CUT max = 3,5



**înălțimea maximă admisă**

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **20 metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **P+4E**, măsurați de la CTA și până la atic/cornișă - 5 niveluri supraterane.



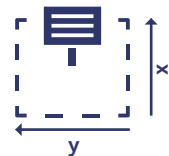
**funcțiuni admise**

Funcțiuni de cercetare, culturale, administrative, servicii; parcaje publice supraetajate, parcaje la sol și subsol;



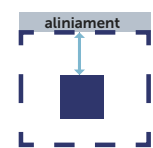
**funcțiuni admise cu condiționări**

Comerț și alimentație publică cu condiția ca acestea să fie doar la nivelul parterului și să fie orientate către zone pietonale;



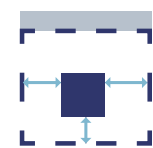
**caracteristici ale parcelelor**

Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 4000 mp, având un front la stradă de minim 40 ml.



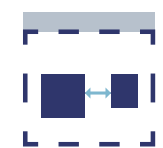
**amplasarea față de aliniament**

- amplasare pe limitele de nord, de est și de vest, cu respectarea unei retrageri de minim 6 metri de la limita sudică.



**amplasarea față de limitele laterale și posterioare**

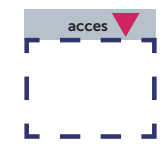
Nu este cazul. Nu dispune de limite laterale și posterioare, se vor respecta față de limita de U.T.R.



**amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

**Pe o parcelă sunt admise construcții realizate în regim cuplat sau izolat.**

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.



**circulații și accesuri**

Se va asigura un **acces carosabil de minim 6m** dintr-o strada publică sau prin servitute publică legală. Se va asigura un acces în proximitatea construcțiilor pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.



**staționarea autovehiculelor**

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu **respectarea Art. 9 din RLU**, sau legislației locale în vigoare la momentul autorizării construcției



**spații libere și spații plantate**

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu **20% din suprafața UTR-ului**.



**împrejmuiri**

**Se interzice utilizarea împrejmuirilor.** Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.





# ZCPISa\_e - Subzonă unități de învățământ, servicii și funcțiuni administrative



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max = 65% se menține conform existent  
CUT planimetric max = 3,6



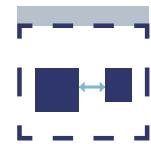
înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **20 metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **D+P+3E+4Er** (măsurată de la CTA și până la atic/cornișă) - 5 niveluri supraterrane și demisol.



funcțiuni admise

Funcțiuni educaționale: campus, școală primară și gimnazială;



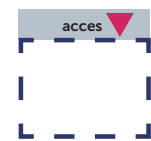
amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se menține amplasarea existentă a clădirilor, de minim 25 m între fronturile clădirilor.



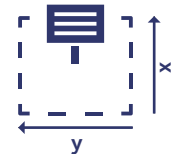
funcțiuni admise cu condiționări

Activități administrative, de cercetare, dotări sportive în relație cu funcțiunea educațională care să nu genereze fluxuri mari de trafic; comerț și alimentație publică de mici dimensiuni



circulații și accesuri

Se va asigura un acces carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție



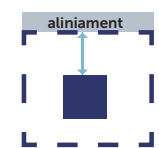
caracteristici ale parcelor

Se păstrează loturile existente.



staționarea autovehiculelor

Se vor păstra și întreține locurile de parcare existente. Pentru funcțiunile admise cu condiții, se va suplimenta numărul locurilor de parcare sau se vor asigura în parcajele publice din proximitate.



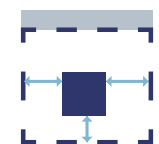
amplasarea față de aliniament

Se păstrează amplasarea existentă.



spații libere și spații plantate

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața UTR-ului. Suprafața minimă de spațiu verde la sol va fi echivalentă cu 20% din suprafața UTR-ului



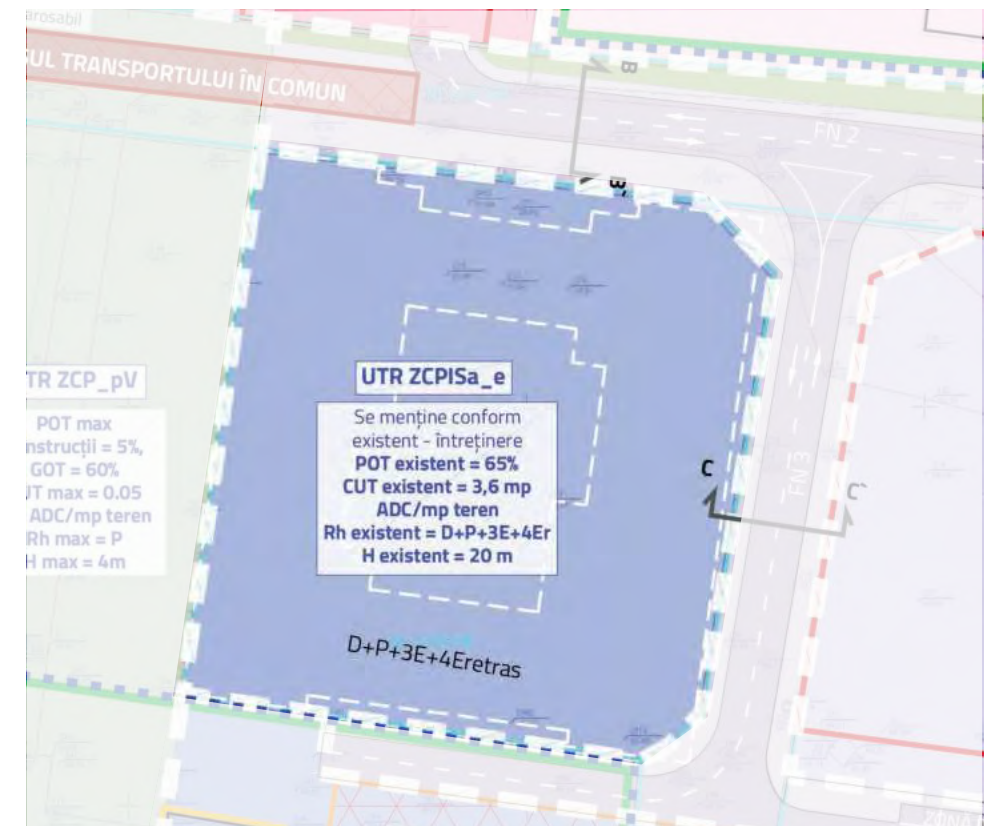
amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Se menține amplasarea existentă față de limitele laterale și posterioare.



împrejmuiri

Se interzice utilizarea împrejmuirilor. Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.





# ZCPISa\_ECp - Subzonă clădiri cu valoare istorică - învățământ superior, servicii, cultură și spații publice de întâlnire



## indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max = 18% se menține existent  
CUT max = 0,6 se menține existent



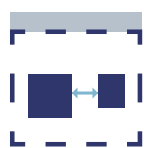
## înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **12 metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **P+1E+M** (măsurată de la CTA până la atic/cornișă), dispuse ca 2 niveluri supraterane și mansardă.



## funcțiuni admise

Funcțiuni de cercetare, culturale, administrative, servicii; parcaje publice supraetajate, parcaje la sol și subsol; funcțiuni administrative și de cercetare;



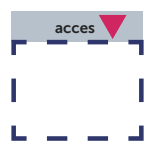
## amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu se permite inserarea altor construcții, arealul cuprins între cele două construcții existente, definit conform planșei de reglementări, este zonă liberă de construcții.



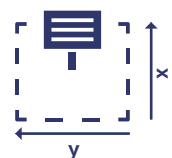
## funcțiuni admise cu condiționări

Comerț și alimentație publică cu condiția ca acestea să fie doar la nivelul parterului și să fie orientate către zone pietonale;



## circulații și accesuri

Se va asigura un acces ocazional carosabil cu lățimea de minim 4 m, în proximitatea fiecărui corp de construcție, pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție



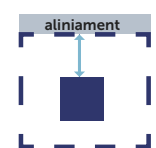
## caracteristici ale parcelor

Nu se impune o suprafață minimă a parcelei, însă se va avea în vedere conservarea relației dintre cele două corpuri de clădire existente.



## staționarea autovehiculelor

Parcarea/gararea se poate face doar în exteriorul zonei, în parcaje publice supraetajate, la sol sau subterane.



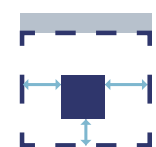
## amplasarea față de aliniament

Se menține amplasarea existentă, nu se permit alte construcții.



## spații libere și spații plantate

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 85% din suprafața UTR-ului. Suprafața minimă de spațiu verde la sol va fi echivalentă cu 15% din suprafața UTR-ului



## amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Se menține amplasarea existentă, nu se permit alte construcții.



## împrejmuiri

Se interzice utilizarea împrejmuirilor. Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.





# ZCPTDC\_MAPN (MAI) - Subzonă cazare/ cămine garnizoană



## indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max = 27% se menține conform existent  
CUT planimetric max = 1,4



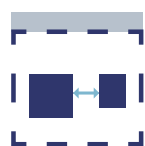
## înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **20 metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **P+4E** (măsurată de la CTA) dispuse ca **5 niveluri supratereane**.



## funcțiuni admise

Locuințe colective, locuințe de serviciu; Activități conexe - administrative, sociale.



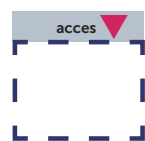
## amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se menține amplasarea existentă a clădirilor, nu se permite amplasarea altor construcții.



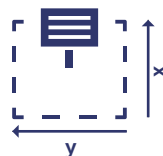
## funcțiuni admise cu condiționări

Refuncționalizări în relație cu funcțiunile complementare locuirii - servicii/comerț cu circuit intern, parcaje și garaje.



## circulații și accesuri

**Accesurile carosabile** vor avea lățimea de **minim 4 m**, și se va realiza în proximitatea fiecărui corp de construcție, pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție



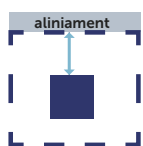
## caracteristici ale parcelor

Se obligă asigurarea unei servituți de trecere la nord cu respectarea unei **suprafețe minime de 4500 mp pentru loturi**.



## staționarea autovehiculelor

Se permite amenajarea de parcaje la sol pentru parcare de reședință și vizitatori, în interiorul parcelei.



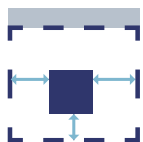
## amplasarea față de aliniament

Se păstrează amplasarea existentă, nu se permite amplasarea altor construcții.



## spații libere și spații plantate

Se va respecta un **grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80%** din suprafața UTR-ului.  
Se impune respectarea unei suprafețe **minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața UTR-ului**.



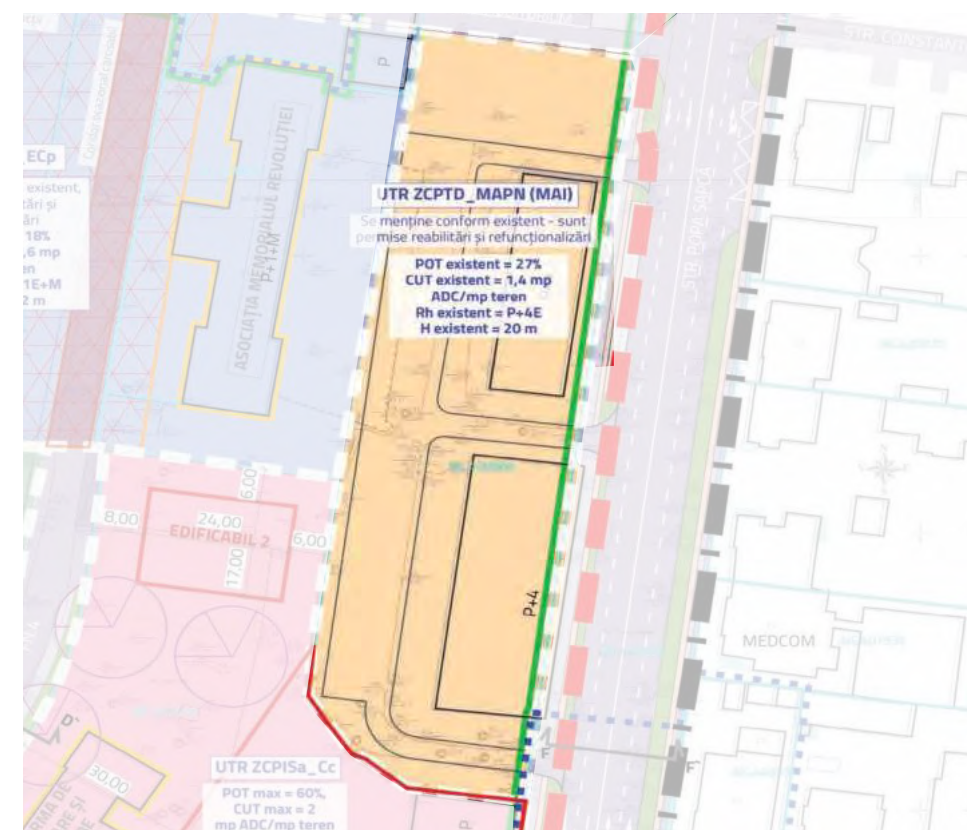
## amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Se menține amplasarea existentă față de limitele laterale și posterioare.



## împrejmuiri

Către strada Popa Șapcă se vor conserva grădina de față și împrejmuirile existente. Împrejmuirile către U.T.R.-urile ZCPISa\_Cc și ZCPISa\_ECp se vor constitui din vegetație și zone de panotaj.





# ZCPISa\_Cc - Subzonă servicii, cercetare și cultură - inserții noi în relație cu fondul construit valoros



## indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max = 60% se menține existent  
CUT max = 2,0 se menține existent



## înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **10 metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **P+2E** (măsurată de la CTA până la atic/cornișă), dispuse ca 3 niveluri supraterane, cu posibilitatea amplasării unui accent de S+P+8E (31,5m), conform RLU și planșa de reglementări.



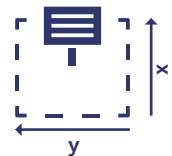
## funcțiuni admise

Funcțiuni administrative, de cercetare și educaționale; Servicii de tip unități de cazare, alimentație publică; Servicii de interes public, birouri, dotări culturale; parcaje la sol, subterate sau supraetajate.



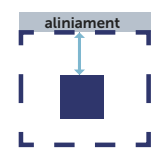
## funcțiuni admise cu condiționări

Comerț și alimentație publică cu condiția ca acestea să fie doar la nivelul parterului și să fie integrate în zone pietonale; **Se permite reconfigurarea și conversia funcțională, cu condiția păstrării fațadelor istorice către stradă și integrarea lor în propunere.**



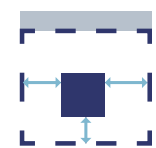
## caracteristici ale parcelelor

Sunt construibile parcelele de minim 6000 mp, cu o deschidere minimă de 60 m.



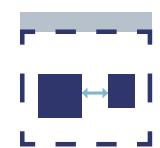
## amplasarea față de aliniament

Conform planșei de reglementări



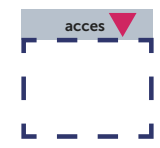
## amplasarea față de limitele laterale și posterioare

**Nu este cazul, pentru eventuala apariției unei limite laterale,** se va respecta o distanță față de aceasta egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, amplasate cel mai aproape de limita laterală, dar nu mai puțin de 6m.



## amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Zona edificabilă 1 - extinderea va fi de maximum **20 m pe aliniamentul către Popa Șapcă.**  
Zona edificabilă 2, amplasarea va fi la o distanță **minimă de 28** față de construcția de pe parcela NC 442412.



## circulații și accesuri

Se va asigura un acces ocazional carosabil pe parcelă, de minim 4m, în proximitatea fiecărui corp de construcție, pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție



## staționarea autovehiculelor

### Diferențiat, în funcție de activitatea desfășurată.

Funcțiuni administrative: 1 loc de parcare/ 80mp S.utilă (funcțiuni fără acces public), 1 loc de parcare/ 40 mp S. utilă (funcțiuni cu acces public) și un 1 loc parcare bicicletă/ 80mp S.utilă



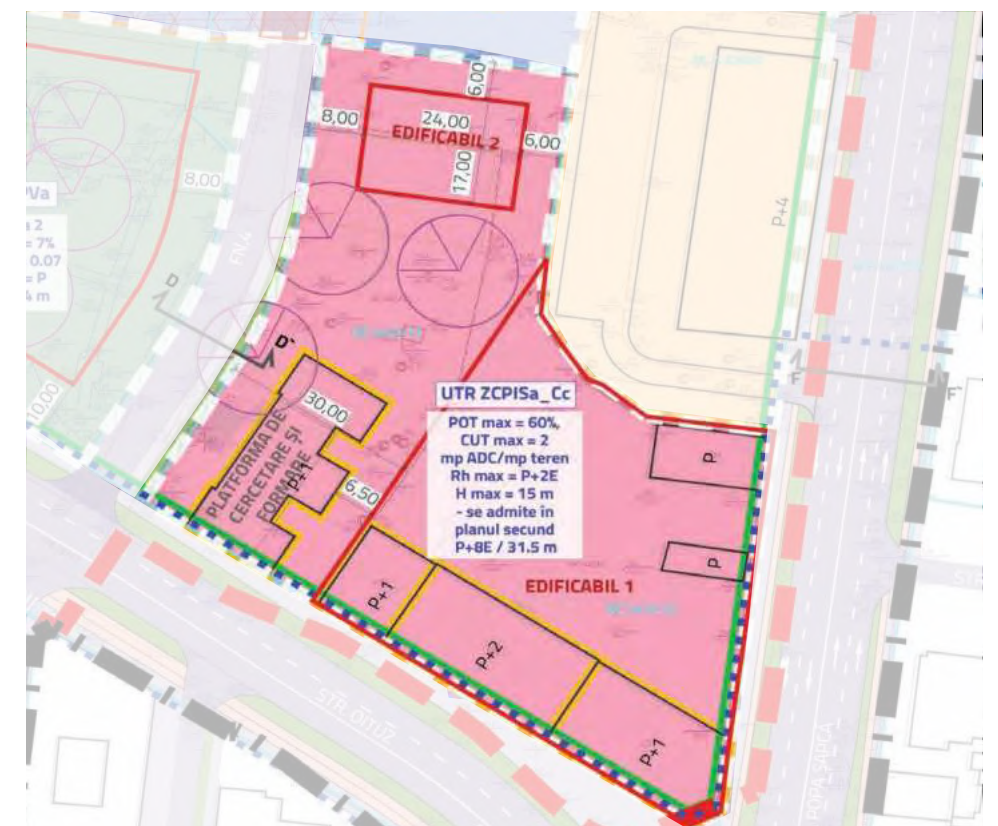
## spații libere și spații plantate

Se va respecta un **grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața UTR-ului. Suprafața minimă de spațiu verde la sol va fi echivalentă cu 20% din suprafața UTR-ului**



## împrejmuiri

**Se interzice utilizarea împrejmuirilor.** Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.





# ZCP\_pV - Subzonă trasee pietonale și spații verzi publice



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=5% se menține conform existent  
CUT planimetric max=0,05



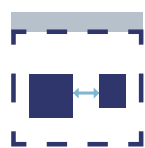
înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **4 metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime P (măsurăți de la CTA) dispus ca **1 nivel suprateran**.



funcțiuni admise

Spații verzi și plantate de folosință generală; Artere ocazional carosabile, alei pietonale și velo, locuri de parcare pentru biciclete; Amenajări și instalații de agrement și loisir, spații de joacă pentru copii;



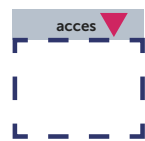
amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu se impune respectarea unei retrageri minime unele față de altele, însă este interzisă amplasarea construcțiilor care obturează capătul de perspectivă sau îngreunează parcursul pietonal.



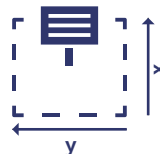
funcțiuni admise cu condiționări

Construcții temporare ușoare pentru comerț și alimentație publică; Construcții sau instalații temporare 100% demontabile pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment



circulații și accesuri

Pe traseul nord-sud, este interzisă circulația publică auto în zonă, cu excepția accesului autovehiculelor pentru întreținere. Pe porțiunea marcată ca atare în planșa de reglementări, pe axa E-V a străzilor Intrarea Doinei și FN2, se admite doar circulația mijlocului de transport în comun.



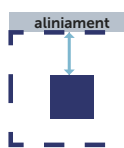
caracteristici ale parcelor

Parcelile pot fi edificate cu condiția respectării unei deschideri minime de **15,00 metri** și a unei suprafețe minime de **4000 mp**.



staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor nu este permisă în interiorul zonei. Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate, din exteriorul zonei.



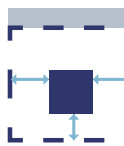
amplasarea față de aliniament

Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament, însă este interzisă amplasarea construcțiilor care obturează capătul de perspectivă sau îngreunează parcursul pietonal.



spații libere și spații plantate

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim **60%** din suprafața UTR-ului. Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu **40%** din suprafața UTR-ului.



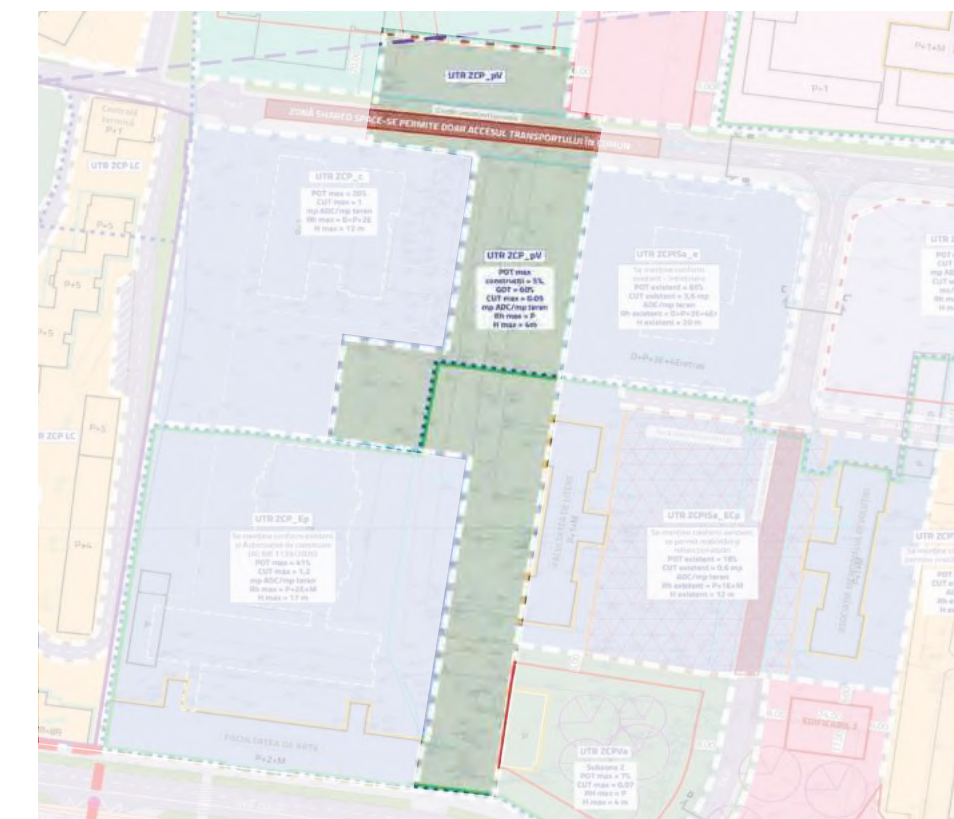
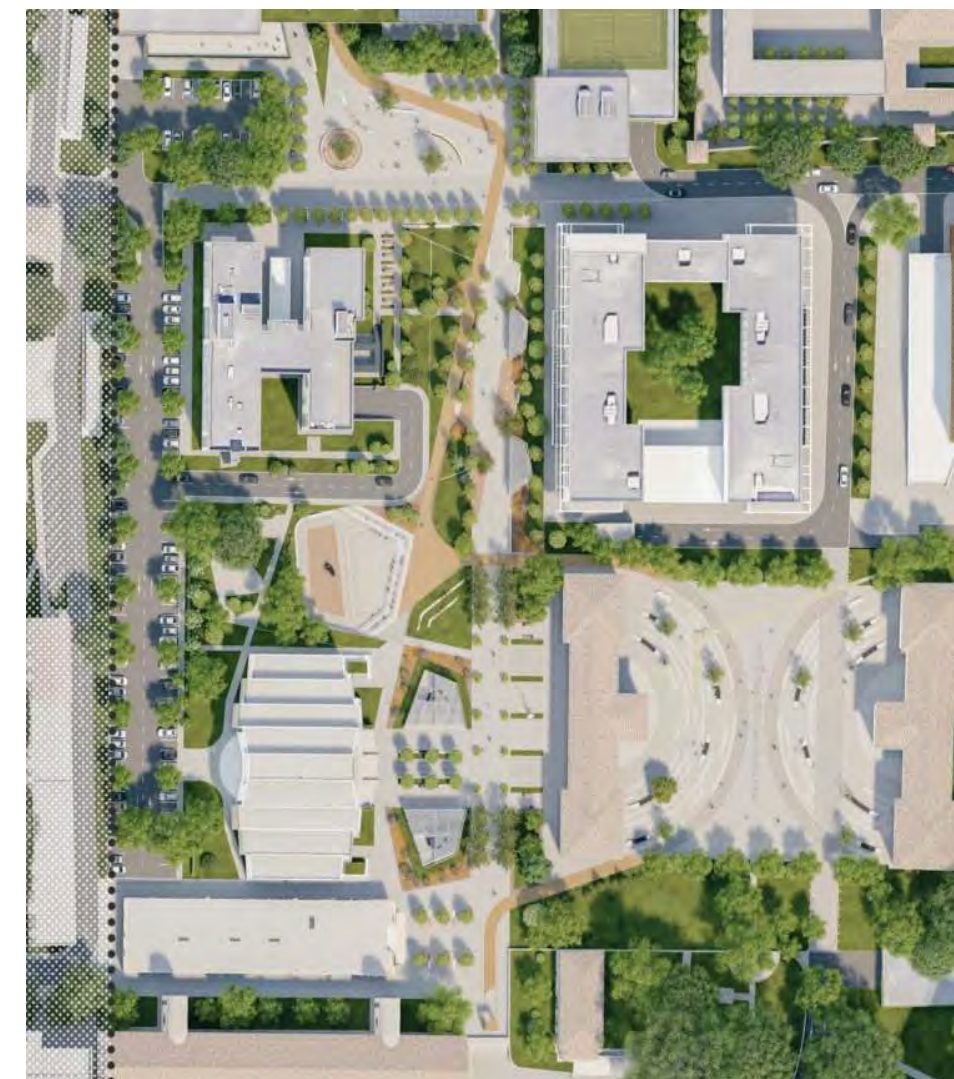
amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale/posterioare, însă este interzisă amplasarea construcțiilor care obturează capătul de perspectivă sau îngreunează parcursul pietonal.



împrejmuiri

Se acceptă doar împrejmuiri sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști.





# ZCP\_Ep - Subzonă clădiri cu valoare istorică și inserții cu clădiri noi - învățământ superior și spații publice conexe



## indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=41% existent și propus prin AV 1133/2020  
 CUT max=1,2 existent și propus prin AV 1133/2020



## înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **17 metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **P+2+M** (măsurată de la CTA în dreptul accesului pe lot), dispuse ca **3 niveluri supraterane și mansardă**, conform existent și AC 1133/2020 D+P+2+M



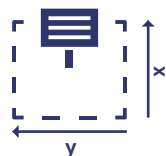
## funcțiuni admise

Funcțiuni educaționale: facultate, bibliotecă, școală; funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc; spații expoziționale, echipamente activități artistice în aer liber; parcaje subterane și supraterane;



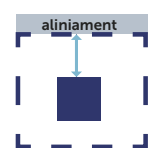
## funcțiuni admise cu condiționări

Parcaje la sol cu condiția permisiunii accesului riveranilor în intervalul 20:00-08:00; comerț și alimentație publică cu condiția ca acestea să fie doar la nivelul parterului și să fie orientate către zone pietonale;



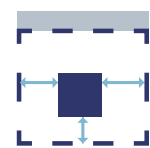
## caracteristici ale parcelor

Se menține parcelarea existentă.



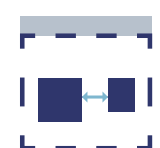
## amplasarea față de aliniament

Se păstrează amplasarea existentă pe aliniamentul față de Str. Oituz și amplasarea conform Autorizației de Construire nr. 1133/2020.



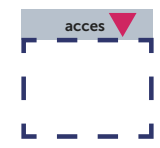
## amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Se păstrează amplasarea existentă pe limitele laterale și amplasarea conform Autorizației de Construire nr. 1133/2020.



## amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o **distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.**



## circulații și accesuri

Accesurile carosabile din strada Intrarea Doinei se vor realiza prin circulații de incintă, utilizând zona de acces prin U.T.R. ZCP\_c. Se poate studia și posibilitatea realizării unui acces secundar. Se va asigura un acces carosabil de minim 6 m, în proximitatea fiecărui corp de construcție.



## staționarea autovehiculelor

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea autorizației de construire AC nr. 1133/2020. Gararea se poate face atât în interiorul parcelor cât și în exteriorul acestora în parcaje publice amenajate.



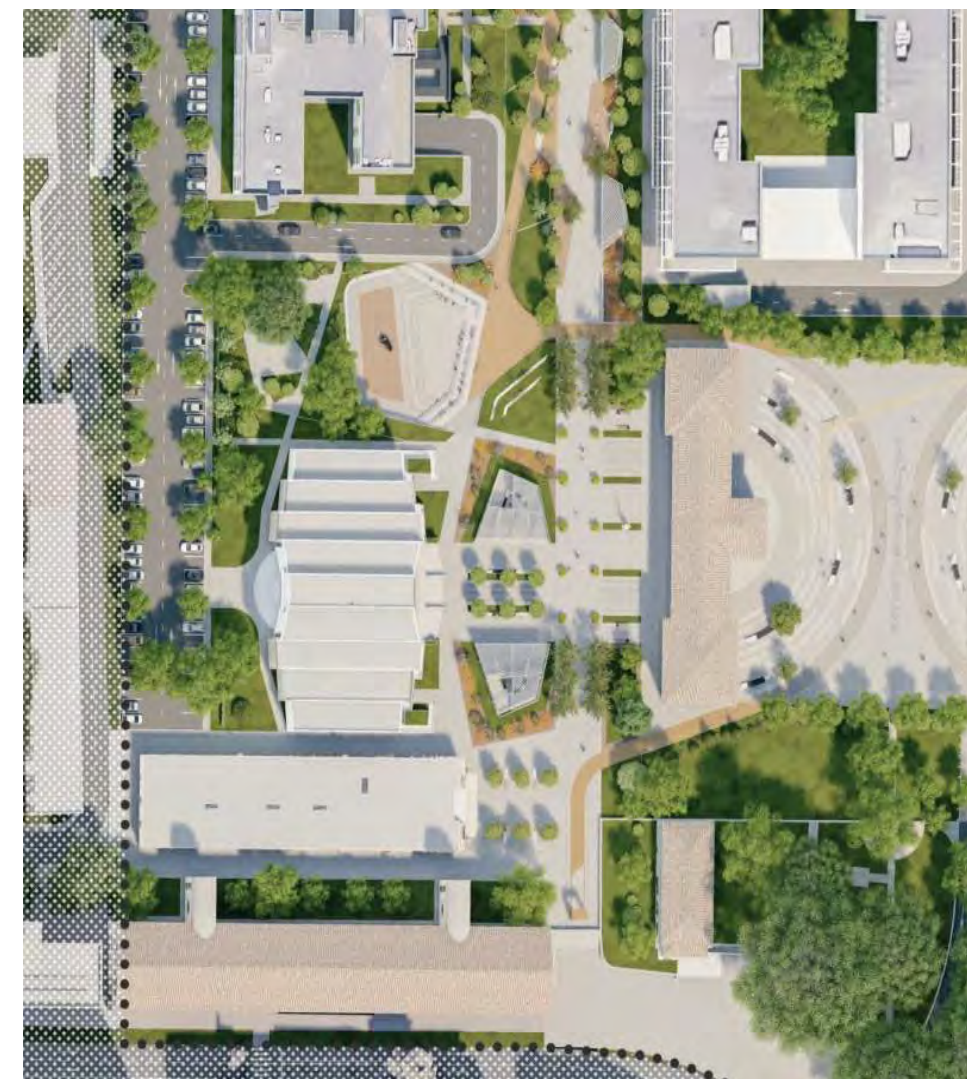
## spații libere și spații plantate

Se va respecta un **grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 85% din suprafața UTR-ului. Suprafața minimă de spațiu verde la sol va fi echivalentă cu 15% din suprafața UTR-ului.**



## împrejmuiri

Se interzice utilizarea împrejmuirilor. Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.





# ZCP\_C - Subzonă cercetare



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=20% se menține conform Ac 1698/2017  
CUT planimetric max=1,0



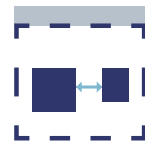
înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **12 metri**, echivalentul unui regim maxim de înălțime **D+P+2 (măsurată de la CTA) dispus ca 3 niveluri supraterane și demisol, conform AC 1698/2017.**



funcțiuni admise

Funcțiuni educaționale și de cercetare: facultate, bibliotecă, școală, platforme de cercetare, săli și laboratoare; funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;



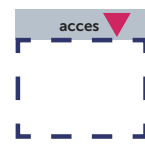
amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu se permit inserțiile noi de construcții, cu excepția celor autorizate prin AC nr. 1698/2017.



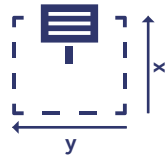
funcțiuni admise cu condiționări

Parcaje la sol cu condiția permisiunii accesului riveranilor în intervalul 20:00-08:00; comerț și alimentație publică cu condiția ca acestea să fie doar la nivelul parterului și să fie orientate către zone pietonale



circulații și accesuri

Accesurile carosabile din strada Intrarea Doinei se vor realiza prin circulații de incintă, cu dublu sens. Se va asigura un acces carosabil de minim 6 m, în proximitatea fiecărui corp de construcție, pentru intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție.



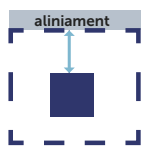
caracteristici ale parcelor

Se păstrează loturile existente.



staționarea autovehiculelor

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea autorizației de construire AC nr. 1698/2017;



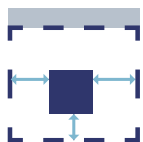
amplasarea față de aliniament

Se păstrează amplasarea existentă și conform Autorizației de Construire nr. 1698/2017.



spații libere și spații plantate

Se va respecta un **grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 75%** din suprafața UTR-ului.  
Se impune respectarea unei suprafețe **minime de spațiu verde la sol echivalente cu 25% din suprafața UTR-ului.**



amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Se păstrează amplasarea existentă și conform Autorizației de Construire nr. 1698/2017.



împrejmuiri

Se acceptă **doar împrejmuiri sub forma unor plantații de aliniament**, formate din arbori mici sau medii/ arbuști.





# Circulații

## Circulații existente

Zona de studiu este traversată, în zona de nord, de calea ferată ce leagă Gara Timișoara Nord de Gara Timișoara Est. Această cale ferată face parte din segmentul magistralei 100 (fost 900). Zona de studiu este delimitată perimetral de următoarele circulații:

La nord de str. Aristide Demetriade cu un gabarit de 11 m și calea ferată, la est de str. Popa Șapcă cu un gabarit de 23,85 m, la sud de str. Oituz cu un gabarit de 24 m și la vest de Calea Alexandru Ioan Cuza cu un gabarit de 22.5 m.

În ceea ce privește mobilitatea pietonală pe str. Aristide Demetriade este scăzută, pietonalul este dispus doar pe o parte a carosabilului iar îmbrăcămintea asfaltică prezintă o calitate scăzută, în interiorul campusului nu există alei pietonale care să interconecteze spațiile între ele și nici cu exteriorul acestora. Această conectivitate pietonală din interiorul campusului este afectată totodată și de mașinile parcate parazită în lipsa unei oferte de parcuri amenajate.



## Circulații propuse

Propunerea circulațiilor se axează pe regabaritarea arterelor existente, dar și propunerea unor legături carosabile și pietonale în interiorul țesutului, în vederea îmbunătățirii fluxurilor de la nivelul zonei și pentru creșterea accesibilității la nivelul întregului oraș. Astfel, intervențiile propuse sunt:

Str. Aristide Demetriade este lărgită la un gabarit de 37m și cu zona căii ferate de 10,75m. Aceasta este prevăzută cu pietonal pe ambele părți ale carosabilului, piste de biciclete și benzi dedicate pentru transportul în comun; Str. Popa Șapcă își păstrează gabaritul de 23,85m, dar aceasta se propune spre reorganizare prin introducerea benzilor dedicate pentru mijlocul de transport în comun, benzi pentru biciclete și vegetație de aliniament continuă; Str. Oituz se transformă în stradă cu sens unic, benzi de biciclete și bandă dedicată pentru transportul în comun; Calea Alexandru Ioan Cuza își păstrează profilul existent.

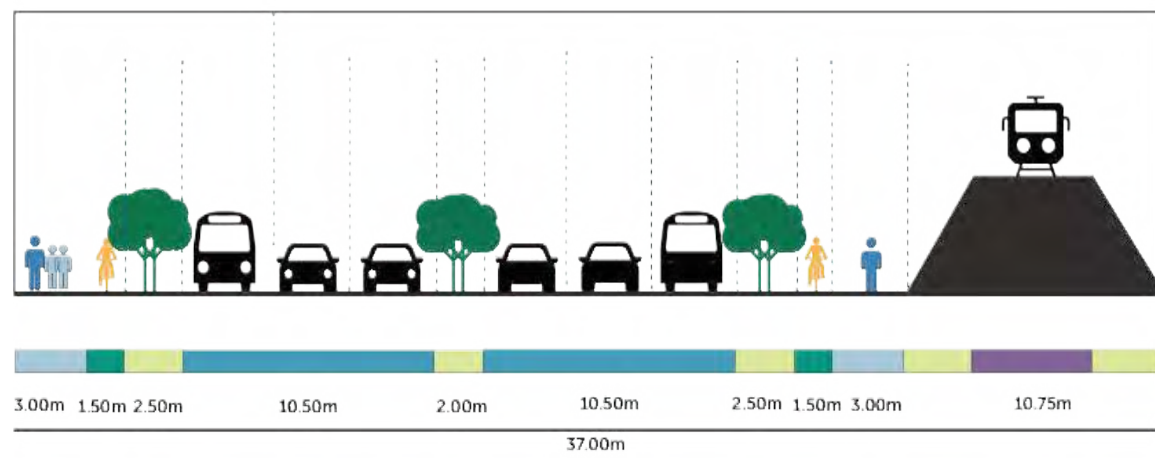
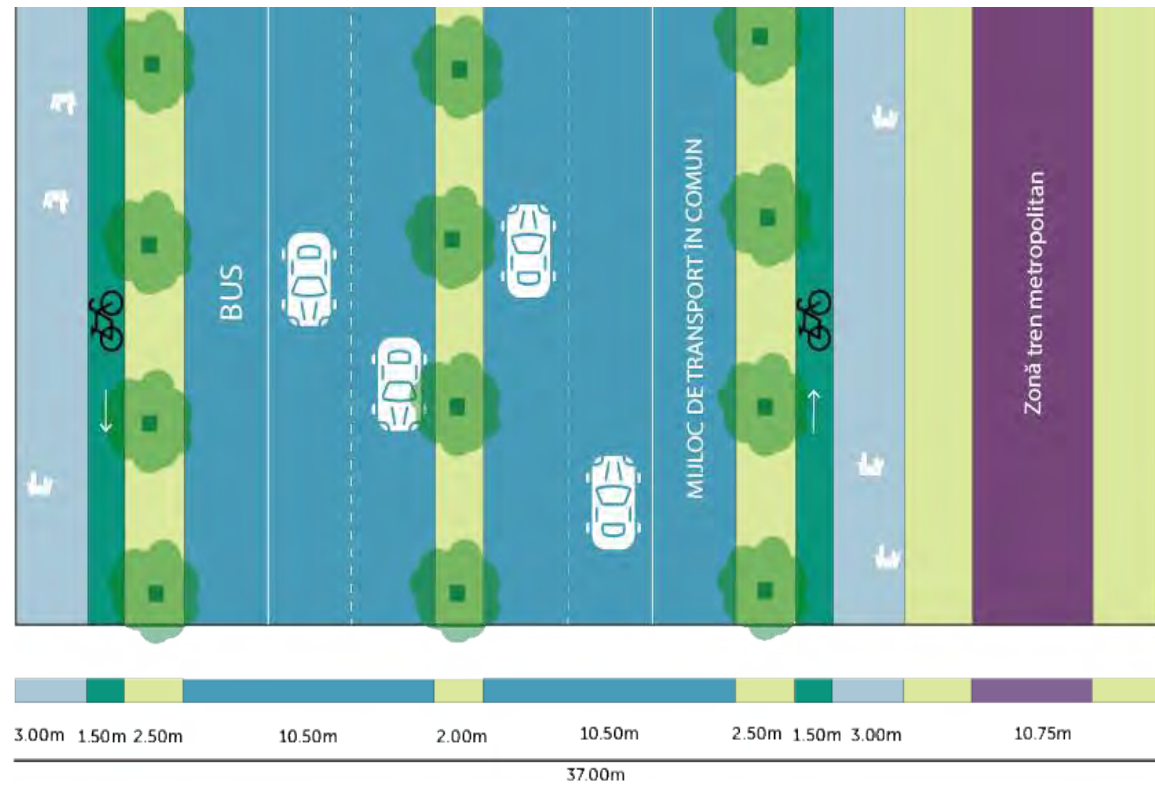
În ceea ce privește circulațiile din interiorul zonei de implementare se propun zone de shared space, zone de drop off, reorganizarea Intrării Doinei și organizarea unor parcuri și circulații care să le deservească pe acestea.



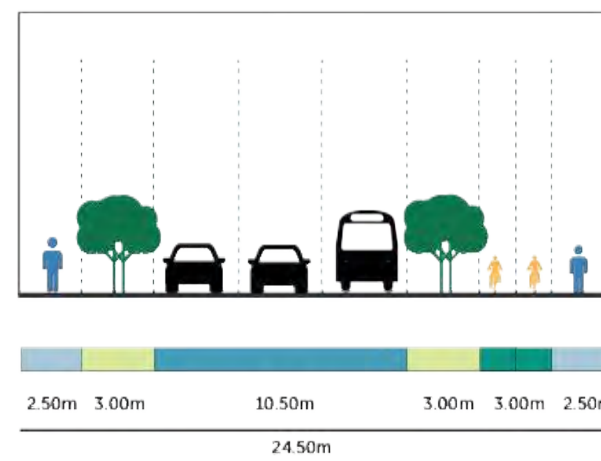
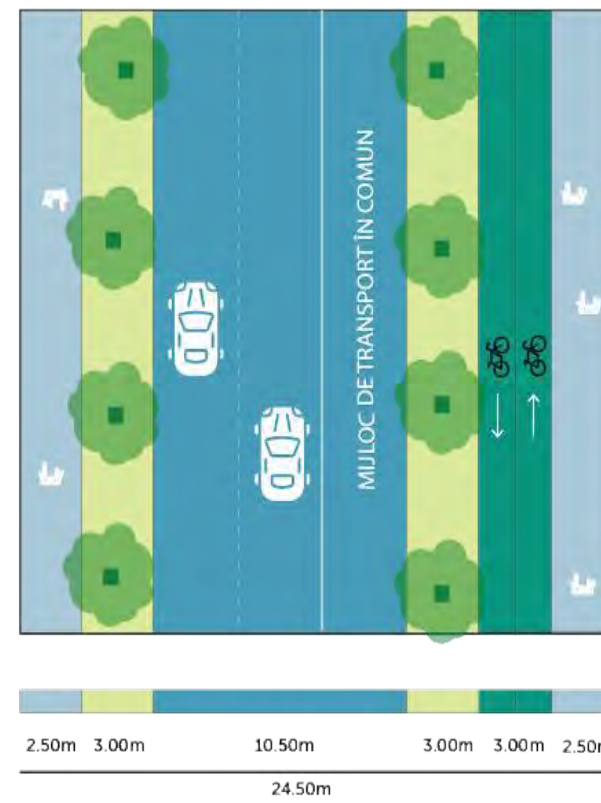


# Circulații

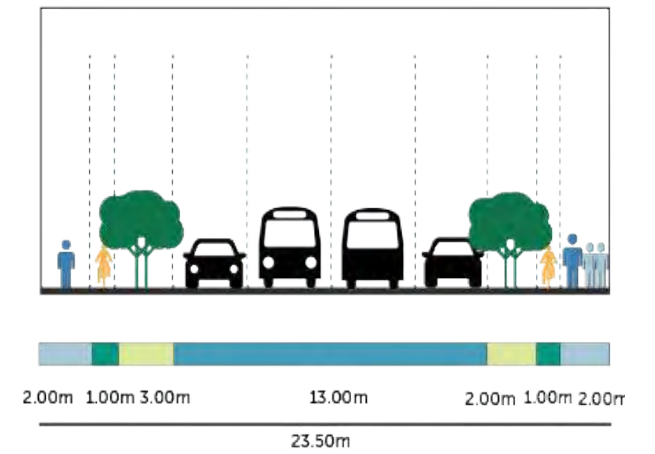
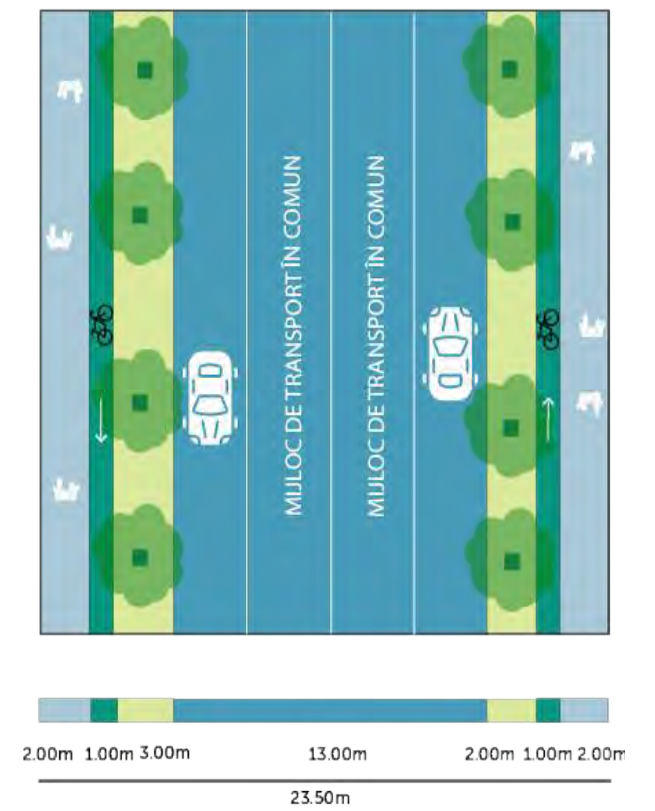
**Strada Aristide Demetriade**



**Strada Oituz**



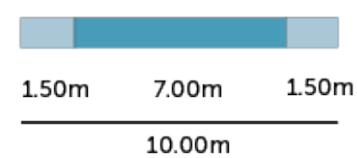
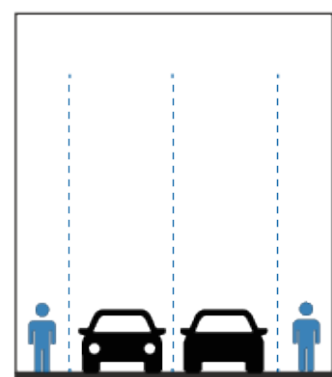
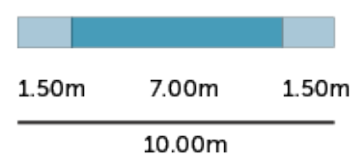
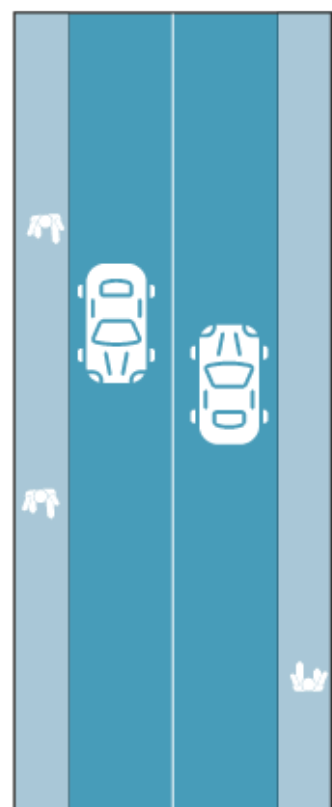
**Strada Popa Șapcă**



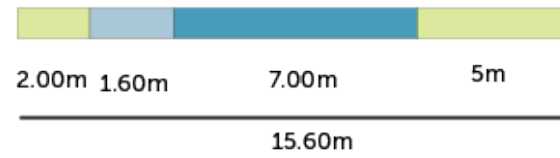
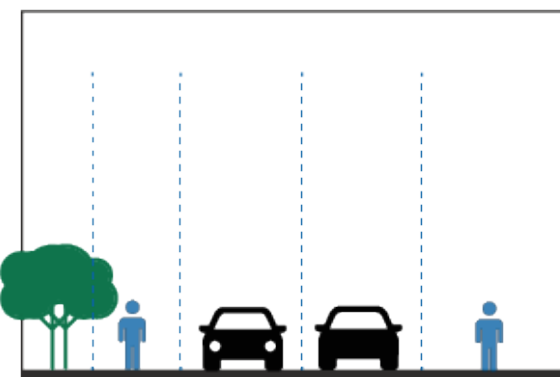
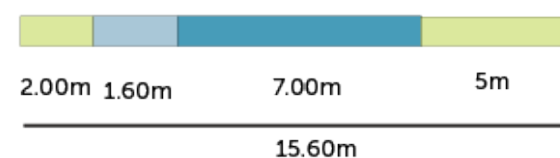
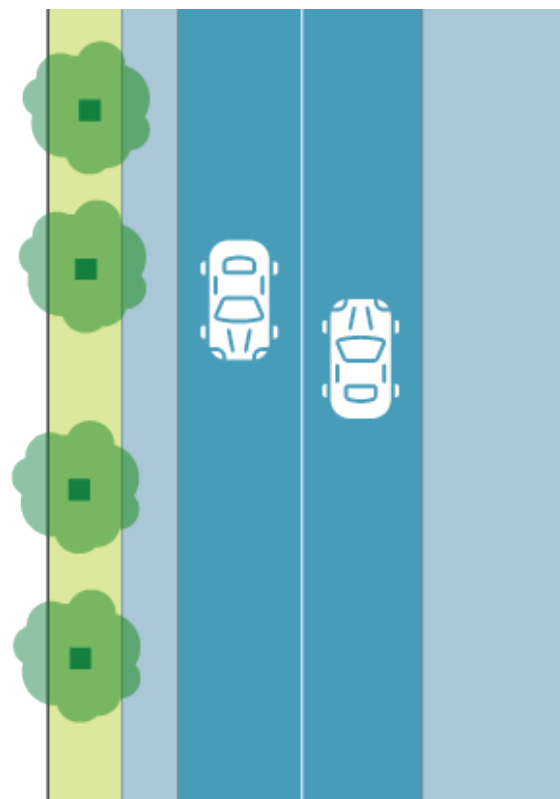


# Circulații

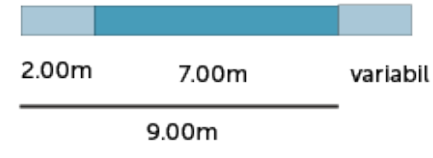
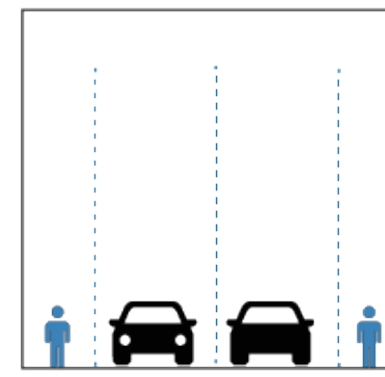
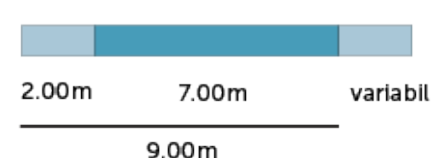
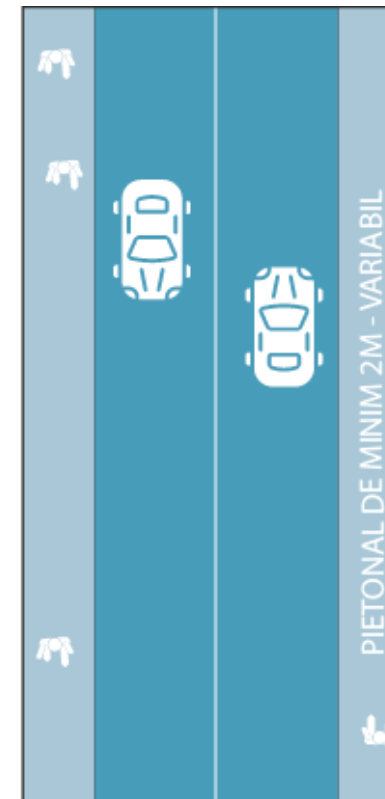
Stradă propusă FN1



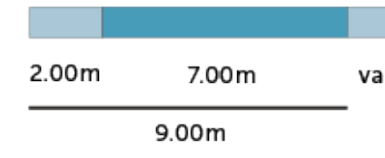
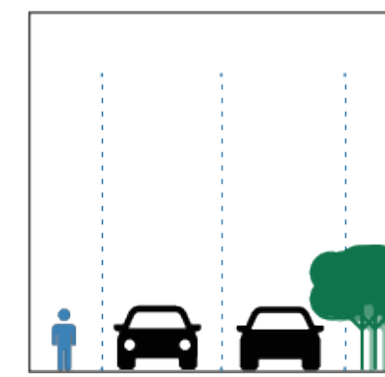
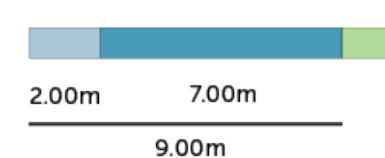
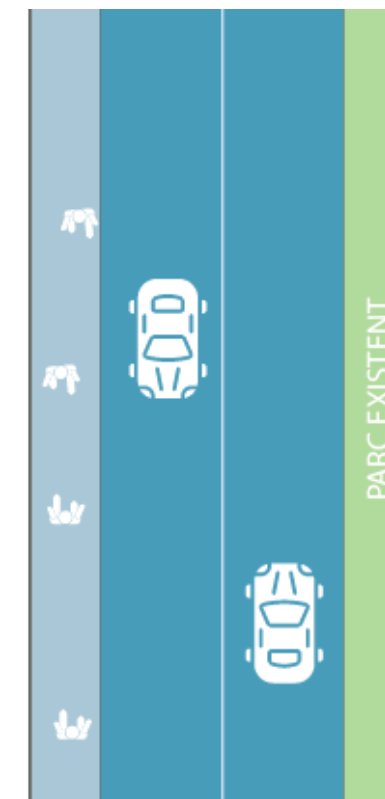
Stradă propusă FN2



Stradă propusă FN3



Stradă propusă FN4





## Aspectul exterior al clădirilor

### Aspectul general al clădirilor

Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic. Noile construcții vor ține cont de context și în special de clădirile cu valoare istorică semnalate pe planșa de reglementări dar și în anexa nr.1 la RLU.

### Finisaje

Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și **se vor evita pastișele arhitecturale.**

Se interzice folosirea finisajelor de calitate îndoielnică, atât din punct de vedere durabil, fiabil cât și estetic.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare.

Se permite termoizolarea (este interzisă folosirea polistirenelui) doar în cazul în care se izolează clădirea integral. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar;

### Cromatică

Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în contextul istoric al zonei. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:

**dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;

**vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate conform RLU.

**lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense se nu se vor folosi culori saturate;

**formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;

Este permisă utilizarea și a altor culori, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori, cumulate, nu vor depăși 20% din suprafața fațadei



### Signalistică și elemente publice

Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.

Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate.

#### Exemplu de bună practică signalistică:

sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/cafeterias-modernas/>





## Aspectul exterior al clădirilor pentru clădirile cu valoare istorică

### Aspectul general al clădirilor

Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.; pentru imobilele clasate sau cele cu valoare istorică și arhitecturală orice modificare se va face în baza unui acord în prealabil al Direcției Județene de Cultură Timiș.

Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic, iar mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.

Pentru clădirile cu valoare istorică și arhitecturală, se impune restaurarea, în baza acordului Direcției Județene de Cultură Timiș.

### Finisaje

În cazul clădirilor cu valoare istorică, este obligatorie cercetarea minuțioasă din punct de vedere tehnic a substanței constituite originale și analizarea elementelor stilistice și de plastică arhitecturală. Reconstituirea aspectului istoric al fațadei, se va realiza pe bază de material iconografic de epocă, în sensul reîntregirii ei cu detaliile de arhitectură și de decorație dispărute odată cu lucrările anterioare. În lipsa reconstituirii aspectului inițial al fațadei, se vor respecta următoarele: culorile se vor alege în funcție de configurația fațadei, respectându-se elementele decorative specifice și culorile

în care clădirile din Mun. Timișoara aveau tratate inițial fațadele: ocru, crem, verde deschis, nuanțe de gri;

evidențierea prin accente de culori a unor porțiuni ale fațadei se va face respectând codul de culori din prezentul regulament;

### Cromatică

culorile se vor alege în funcție de configurația fațadei, respectându-se elementele decorative specifice și culorile în care clădirile din Mun. Timișoara aveau tratate inițial fațadele: ocru, crem, verde deschis, nuanțe de gri;



Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor cu valoare istorică și arhitecturală fără avizul în prealabil al Direcției Județene de Cultură Timiș.

### Exemplu de bună practică restaurare:

Sursă: "Regulament privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara". Clădire situată în centrul istoric al Timișoarei și se poate identifica prin NC413999.





Ilustrare  
Perspectivă aeriană din zona de  
implementare





Pentru turul virtual scanați codul QR



Observațiile pot fi trimise pe adresa de mail dezvoltareurbana@primariatm.ro sau pot fi înregistrate la Direcția Relații Comunicare, Serviciul Informare și Consiliere Cetățeni (Camera 12) din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara.

agora  
polis