



**SUBCONTROL s.r.l.**  
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877  
**ISO 14001: 2015**

Nr. Certificat: 00797  
**OHSAS 18001: 2008**  
Nr. Certificat: 00059  
**ISO 9001: 2015**

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect: **DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT –  
REZIDENTIAL, BIROURI, SERVICII. CF 405438**

---

|                             |                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr. pr.:                    | <b>2410.04.1</b>                                                                                                                                                                     |
| Faza:                       | <b>PUZ</b>                                                                                                                                                                           |
| Data:                       | <b>NOIEMBRIE 2020</b>                                                                                                                                                                |
| Amplasament:                | <b>Intravilanul Municipiului Timisoara, Splaiul<br/>Nicolae Titulescu nr.5. Generat de imobilul<br/>inscris in CF 405438 (CF vechi 212, top. 17310),<br/>cu nr. cadastral 405438</b> |
| Beneficiar:                 | <b>S.C. CEDAR INVEST S.R.L.</b>                                                                                                                                                      |
| Proiectant general:         | <b>SUBCONTROL S.R.L.</b>                                                                                                                                                             |
| Proiectant de specialitate: | <b>SUBCONTROL S.R.L.</b>                                                                                                                                                             |
| Specialist RUR:             | <b>Dipl. Arh. Radu D. Radoslav, categoria D, E, F6,<br/>G5</b>                                                                                                                       |



## CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| DISPOZITII GENERALE.....                                                        | 4         |
| Rolul RLU .....                                                                 | 4         |
| Baza legala a elaborarii .....                                                  | 4         |
| Domeniul de aplicare .....                                                      | 5         |
| Zonificare functionala .....                                                    | 5         |
| Tipuri de unitati functionale propuse .....                                     | 5         |
| Procentul de ocupare al terenului, Coeficientul de utilizare al terenului ..... | 7         |
| <b>M1: ZONA MIXTA – SERVICII, COMERT SI BIROURI.....</b>                        | <b>8</b>  |
| 1. Caracterul zonei .....                                                       | 8         |
| 2. Utilizare functionala .....                                                  | 8         |
| Utilizari admise: .....                                                         | 8         |
| Utilizari admise cu conditii: .....                                             | 9         |
| Utilizari interzise: .....                                                      | 9         |
| 3. Conditii de amplasare, echipare si configurare .....                         | 9         |
| Caracteristicile parcelei: .....                                                | 9         |
| Amplasare fata de aliniament: .....                                             | 10        |
| Amplasare fata de limitele laterale: .....                                      | 10        |
| Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: .....            | 10        |
| Circulatii si accese: .....                                                     | 10        |
| Stationarea autovehicolelor .....                                               | 10        |
| Inaltimea maxima admisa: .....                                                  | 11        |
| Aspectul exterior al cladirilor: .....                                          | 11        |
| Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor: .....                   | 11        |
| Spatii libere si spatii plantate: .....                                         | 12        |
| Imprejmuiri: .....                                                              | 12        |
| 4. Indici de ocupare si utilizare a terenului .....                             | 12        |
| <b>M2: ZONA MIXTA – LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII, COMERT SI BIROURI.....</b>     | <b>12</b> |
| 1. Caracterul zonei .....                                                       | 12        |
| Servituti de utilitate publica: .....                                           | 13        |
| Reglementari pentru spatiul public: .....                                       | 13        |
| 2. Utilizare functionala .....                                                  | 13        |
| Utilizari admise: .....                                                         | 13        |
| Utilizari admise cu conditii: .....                                             | 14        |



**SUBCONTROL s.r.l.**  
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877  
**ISO 14001: 2015**

Nr. Certificat: 00797  
**OHSAS 18001: 2008**  
Nr. Certificat: 00059  
**ISO 9001: 2015**

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Utilizari interzise: .....                                                  | 14        |
| 3. Conditii de amplasare, echipare si configurare .....                     | 14        |
| Caracteristicile parcelei: .....                                            | 14        |
| Amplasare fata de aliniament: .....                                         | 15        |
| Amplasare fata de limite: .....                                             | 15        |
| Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: .....        | 15        |
| Circulatii si accese: .....                                                 | 15        |
| Stationarea autovehicolelor .....                                           | 15        |
| Inaltimea maxima admisa: .....                                              | 16        |
| Aspectul exterior al cladirilor: .....                                      | 16        |
| Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor: .....               | 16        |
| Spatii libere si spatii plantate: .....                                     | 17        |
| Imprejmuiri: .....                                                          | 17        |
| 4. Indici de ocupare si utilizare a terenului .....                         | 17        |
| <b>M3: ZONA MIXTA – SERVICII, COMERT SI BIROURI, LOCUIRE COLECTIVA.....</b> | <b>17</b> |
| 1. Caracterul zonei .....                                                   | 17        |
| Servituti de utilitate publica: .....                                       | 18        |
| Reglementari pentru spatiul public: .....                                   | 18        |
| 2. Utilizare functionala .....                                              | 18        |
| Utilizari admise: .....                                                     | 18        |
| Utilizari interzise: .....                                                  | 19        |
| 3. Conditii de amplasare, echipare si configurare .....                     | 19        |
| Amplasare fata de aliniament: .....                                         | 20        |
| Amplasare fata de limite: .....                                             | 20        |
| Circulatii si accese: .....                                                 | 20        |
| Stationarea autovehicolelor .....                                           | 20        |
| Inaltimea maxima admisa: .....                                              | 20        |
| Aspectul exterior al cladirilor: .....                                      | 20        |
| Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor: .....               | 21        |
| Spatii libere si spatii plantate: .....                                     | 21        |
| Imprejmuiri: .....                                                          | 21        |
| 4. Indici de ocupare si utilizare a terenului .....                         | 22        |



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

---

## DISPOZITII GENERALE

### Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integranta din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia in forma scrisa reglementarile acestuia.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pe intreg teritoriul reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, odata cu aprobarea lor, in baza carora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

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

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, in domeniul urbanismului, in acord cu principiile de dezvoltare durabila (configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor aferente) precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului);
- precizeaza caracterul definitiv al zonei (in acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentul General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescriptii generale la nivelul zonei studiate;
- Prescriptii specifice la nivelul zonelor functionale propuse.

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in conditiile in care modificarile nu contravin reglementarilor propuse la nivel functional pentru zona studiata si numai cu acordul beneficiarului si al proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului si al proiectantului general.

### Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic Zonal - indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Planul de amenajare al teritoriului national;
- Planul de amenajare al teritoriului judetean Timis;
- Planul de amenajare al teritoriului administrativ al municipiului Timisoara, proiect IPROTIM nr.34.233/010/B;



- Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara, 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 urbana (MASTERPLAN)"
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizata;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare si continutul cadru al documentelor.
- Prevederi documentație PUZ – „Malurile Canalului Bega Timișoara” aprobat prin H.C.L. nr. 27 / 2010 : teren afectat de completarea inelului de circulație II ( lărgiri de drumuri, alei pietonale și pentru cicliști, pod propus peste Canalul Bega)

### **Domeniul de aplicare**

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se refera la proiectarea si realizarea tuturor constructiilor ce vor fi amplasate pe suprafata de teren din teritoriul administrativ al municipiului Timisoara, jud. Timis, constituita din parcela (cu nr. topografic 17310) de suprafata totala de 15430,00mp identificata prin: C.F. nr. 405438 – Timisoara. Recomandam Consiliului Local Timisoara preluarea prevederilor considerate benefice si introducerea acestora in P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul intregii localitati.

### **Zonificare functionala**

Zonele functionale au fost stabilite in planșa de reglementari urbanistice (planșei *U03 – Reglementari urbanistice propuse*). Pentru integrarea in zona a constructiilor se va tine seama de normele de igiena aprobate cu ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997.

Incadrare zona studiata in baza P.U.Z.:

- Conform PUG Timisoara 2012, aflat in curs de avizare:

*RiM // RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL – ZONA MIXTA.*

- Conform PUG Timisoara 1998:

*ZONA UNITATI INDUSTRIALE / ZONA DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII.*

### **Tipuri de unitati functionale propuse**

**M1: ZONA MIXTA – SERVICII, COMERT SI BIROURI** – parcela 1

Zona dedicata activitatilor comerciale, de servicii si birouri: alimentatie publica (restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, cantina etc.), servicii cu access public, servicii profesionale, financiar-bancare, activitati comerciale – comert en detail si servicii. Regim de inaltime max. 2S+P+7E+Er/M, max. 30m.

- o regim de construire: izolat sau cuplat;
- o funcțiuni predominante: servicii, birouri și comerț;
- o H max = 30,00m (respectiv max. 26m la cornișă); 2S+P+7E+Er/M (niveluri);



- o POT max = 55 %;
- o CUT max = 3,5;
- o retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „Reglementări urbanistice propuse - Detaliu” - planșa nr. U03

**M2: ZONA MIXTA – LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII, COMERT SI BIROURI, REGIM DE INALTIME MAXIM 2S+P+7E– parcela 3**

Zona mixta cu functiune rezidentiala – ansambluri ce includ locuirea colectiva cu posibilitatea de prevedere a spatiilor libere la parter si etajul 1 pentru functiuni compatibile cu functiunea de locuit (servicii, birouri, functiuni sportive adiacente, activitati comerciale – comert en detail si servicii) - cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare. Regim de inaltime max. 2S+P+6E, max. 26m, care scade gradual pana la 2S+P+3E catre Str. Anton Seiller, si prezinta un accent in coltul din dreptul intersectiei Str. Jiul cu Spl. N. Titulescu, in regim de inaltime max. 2S+P+7E, max. 30m.

In zona M2 vor fi imobile de locuinte realizate in doua etape. Acestea se vor autoriza si executa in doua faze. Subsolul comun se va autoriza si se va realiza in prima etapa a dezvoltarii zonei M2.

- o regim de construire: izolat sau cuplat;
- o funcțiuni predominante: locuințe colective și funcțiuni compatibile locuirii;
- o H max = 26 m și maximum 2S+P+6E(niveluri) pentru construcțiile de-a lungul Str. Jiul; H max =14,00 m și maximum 2S+P+3E la limita de aliniere la str. Anton Seiller, cu creșterea progresivă a înălțimii spre centrul cvartalului, după cum urmează: H max = 19,00 m și maximum 2S+P+5E(niveluri), respectiv H max = 23,00 m și maximum 2S+P+5E+Er/M(niveluri) , avand un accent in coltul dat de intersectia Str. Jiul cu Spl. N. Titulescu in regim de inaltime max. 2S+P+7E(niveluri) si H max = 30m;
- o POT max = 55 %;
- o CUT max = 3,3;
- o retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „Reglementări urbanistice propuse - Detaliu” - planșa nr. U03

**M3: ZONA MIXTA – SERVICII, COMERT SI BIROURI, LOCUIRE COLECTIVA, IN CLADIRE EXISTENTA, REGIM DE INALTIME D+P+1E+M– parcela 4**

Zona dedicata activitatilor comerciale, de servicii si birouri: alimentatie publica (restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, cantina etc.), servicii cu access public, servicii profesionale, financiar-bancare, activitati comerciale – comert en detail si servicii, locuire colectiva, desfasurate in cladirea existenta pe teren, regim de inaltime D+P+1E+M, care se pastreaza conform avizului favorabil nr. 4237, 396/12.02.2020 al Directiei pentru Cultura a Judetului Timis.



**ZONA VERDE AMENAJATA** – neingradita, cu acces public nelimitat, avand posibilitatea amenajarii de alei pietonale si velo, terase si amplasarea de constructii provizorii (semnale publicitare si de acces, totemuri, steaguri etc.).

### Procentul de ocupare al terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

In cazul prezentului regulament , P.O.T. si C.U.T. se stabilesc la nivelul fiecarei subzone; indicii urbanistici sunt urmatoarii:

| UTR | Subzona                                                            | POT max | CUT max | Regimul maxim de înălțime                                        | H max      |
|-----|--------------------------------------------------------------------|---------|---------|------------------------------------------------------------------|------------|
|     | M1 - Zonă mixtă de comerț, servicii și birouri                     | 55%     | 3,5     | 2S+P+7E+Er/M                                                     | 30m        |
|     | M2 - Zonă mixtă - locuire colectivă, servicii, comerț și birouri * | 55%     | 3,3     | 2S+P+6E<br>2S+P+7E în zona de colț Str. Jiul - Spl. N. Titulescu | 26m<br>30m |
|     | M3 - Zonă mixtă - locuințe și servicii, comerț, birouri            | 25%     | 2       | D+P+1E+M                                                         | 16,12 m**  |

Cu mentiunile:

\*Conform schitei reprezentand regimul de inaltime propus de pe plansa U03 – Reglementari urbanistice propuse, cu scaderea regimului subzonei M2 la 2S+P+3E, Hmax = 14m pe frontul Str. A. Seiller.

\*\* Conform inaltimei actuale a fostului corp administrativ al fabricii Paltim, propus spre pastrare.

Regimul de inaltime se stabileste in functie de subzone, astfel:

- Subzona M1: max. 2S+P+7E+Er/M, cu H maxim = 30,00m si H maxim la cornisa = 26,0 m. Face exceptie nivelul tehnic (case de scări, lifturi etc) și elemente ale sistemelor de instalații, care pot depăși înălțimea maximă de 30 m.
- Subzona M2: max. 2S+P +6E, cu H maxim = 26 m, cu scaderea regimului de inaltime la 2S+P+3E+Er/M (max.14 m) in frontul de pe Str. A. Seiller, precum si accent in coltul dat de intersectia Str. Jiul cu Spl. N. Titulescu de max. 2S+P+7E cu H maxim = 30m. Face exceptie nivelul tehnic (case de scări, lifturi etc) și elemente ale sistemelor de instalații, care pot depăși înălțimea maximă de 30 m.
- Subzona M3: max. D+P+1E+M, in acord cu regimul de inaltime al cladirii existente care se va pastra.



## M1: ZONA MIXTA – SERVICII, COMERT SI BIROURI

### 1. Caracterul zonei

Zona dedicata activitatilor comerciale, de servicii si birouri: alimentatie publica (restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, cantina etc.), servicii cu access public, servicii profesionale, financiar-bancare, activitati comerciale – comert en detail si servicii.

#### Servituti de utilitate publica:

Conform prevederilor din planșa anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE - DETALIU*.

#### Reglementari pentru spatiul public:

- Orice reglementare a spatiului public si utilizarii acestuia se va face in baza unui proiect complex, integrat si raportat la tesutul urban adiacent, precum si la sistemul major de spatii verzi si coridoare ecologice;
- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spatiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale si trasee verzi existent sau propus la nivel de oras sau zona metropolitana. Deplasarea pietonala si velo va fi tratata cu prioritate in orice situatie in reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei;
- Strada JIUL – PTT 24 m este prevazuta a se extinde pentru a acomoda piste de biciclete pe ambele sensuri si spatii verzi de protectie, precum si a se racorda la proiectul podului Jiul. Prospectul stradal de 5 benzi se va realiza din investitia autoritatilor locale, neintrand in sarcina beneficiarului. Beneficiarul va asigura si va rezerva suprafata de teren necesara extinderii, conform planșei anexa nr. U06 *OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA*. Investitia propusa de beneficiar functioneaza fara a depinde de investitia autoritatilor locale;
- Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor, si spatiile de tip piete vor avea acces public nelimitat;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu;
- Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

### 2. Utilizare functionala

Structura functionala mixta, care poate include activitati comerciale, de servicii si birouri: administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), alimentatie publica (restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, cantina, bar etc.), servicii cu access public, servicii profesionale, activitati comerciale – comert en detail si servicii

#### Utilizari admise:

- Spatii de birouri;
- Functiuni terciare: servicii cu acces public, servicii profesionale, comert de tip supermarket, cu produse alimentare si nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe;
- Servicii de alimentatie publica (restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, cantina etc.);



**SUBCONTROL s.r.l.**

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



Nr. Certificat: 00877  
**ISO 14001: 2015**

Nr. Certificat: 00797  
**OHSAS 18001: 2008**  
Nr. Certificat: 00059  
**ISO 9001: 2015**

- Reprezentante comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosinta indelungata si furnizarea serviciilor aferente (intretinere, revizie, service, garantii etc);
- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.
- Spatii verzi, scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat;
- Plantatii inalte, medii si joase; sisteme de alei si platforme cu invelis permeabil pentru circulatii pietonale si velo, mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajarii peisagere;
- Sunt admise constructii de edilitare de tip post de transformare.

#### Utilizari admise cu conditii:

- Instalatii tehnologice cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu reprezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si 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 vecinilor.

#### Utilizari interzise:

- Locuire;
- Depozitare, in afara celei aferente activitatii comerciale;
- Constructii agrozootehnice;
- Activitati care pot genera noxe, zgomot sau trafic excesiv.

### 3. Conditii de amplasare, echipare si configurare

#### Caracteristicile parcelei:

- Parcela construibila va intruni urmatoarele conditii:
  - 
  - Ansamblul se poate realiza in etape, astfel sunt permise operatiuni cadastrale si notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, in conditiile respectarii prevederilor legale aplicabile;
  - Sunt permise operatiuni cadastrale si notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare in vederea delimitarii functiunilor pe parcela conform planselor anexa, ori a realizarii lucrarilor de bransamente utilitati, circulatii, parcarilor si orice alte operatiuni cadastrale si notariale vor fi considerate necesare, suplimentar fata de cele cuprinse in anexa, in vederea asigurarii functiunii detaliate anterior.



- În urma împărțirii loturilor, spațiile verzi și indicii de ocupare și utilizare a terenului se vor aplica la parcelarul initial – corespondent UTR (unități teritoriale de referință) propuse în conformitate cu planșa anexa nr. U 03 *REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE – DETALIU* și nu pe loturile viitoare.

#### Amplasare fata de aliniament:

- Cladirile vor prelua alinierea existenta de pe Bd. Republicii.

#### Amplasare fata de limitele laterale:

- Retragerile fata de limitele de proprietate se vor face in conformitate cu planșa anexa nr. U 03 *REGLEMENTARI URBANISTICE*.
- Zona de implantare a constructiilor supraterrane se va retrage la 17m fata de subzona M2, conform planșei anexa nr. U 03 *REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE - DETALIU*.

#### Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă:

- Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6m;
- 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 amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de stratificări permeabile;

#### Stationarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor în vigoare. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Pentru stationarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale sau parcaje subterane.
- În zona M1, atât parcajul subteran, cât și cel supraterran, va avea caracter public și va fi destinat tuturor funcțiunilor non-rezidențiale, după cum urmează:
  - Spațiilor de servicii, birouri, comerț și alimentație publică prevăzute în imobilul din zona M1



- Spațiilor de servicii, comerț sau alimentație publică prevăzute în imobilele rezidențiale din zona M2, precum și vizitatorilor aferenți locuințelor, în procent de 15% din numărul total de apartamente
- Spațiilor de servicii, comerț sau alimentație publică prevăzute în imobilul C6 (imobilul existent ce urmează a fi reabilitat și integrat funcțional în ansamblul studiat).
- Mijloacele de transport ale marfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.
- 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. Pe terenul aferent zonei M1 se pot amplasa parcuri provizorii destinate funcțiunilor cu caracter public din zonele M2 și M3.

#### **Inaltimea maxima admisa:**

- La cornisa înaltimea maximă nu va depăși 26m.
- Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 30m. Face excepție nivelul tehnic (case de scări, lifturi etc) și elemente ale sistemelor de instalații, care pot depăși înălțimea maximă de 30 m.
- Regimul de înălțime nu va depăși 2S+P+7E+Er/M.

#### **Aspectul exterior al cladirilor:**

- 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);
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stănjeni 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 (lemn);
- Firmele comerciale/necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

#### **Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:**

- Toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea utilitatilor necesare, la rețelele edilitare publice. Extinderea rețelelor edilitare publice care 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;



**SUBCONTROL s.r.l.**  
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00797  
**OHSAS 18001: 2008**  
Nr. Certificat: 00059  
**ISO 9001: 2015**

- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc) pe spatiul public;
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejurimi sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor;
- Unitatea va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

#### **Spatii libere si spatii plantate:**

- Pe ansamblul intregului UTR, spatiile verzi organizate pe solul natural si pe terase inierbate vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o acoperire de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere;
- Procentul de spatiu verde organizat la sol este gandit la nivel de intreaga zona din prezentul studiu, pentru cele trei subzone impreuna. Procentul de spatiu verde aferent pentru fiecare subzona va fi gandit astfel incat, per total, sa reiasa minimum 20%.
- Plantatile de protectie vegetala sunt cuprinse la categoria spatiilor cu acces liber publicului, si nu pot fi ingradite.

#### **Imprejmuiri:**

- Nu vor avea imprejmuiri spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor, si spatiile de tip pietre, avand acces public nelimitat.

#### **4. Indici de ocupare si utilizare a terenului**

- Procent maxim admis de ocupare a terenului: P.O.T = 55%.
- Coeficient maxim admis de utilizare a terenului: C.U.T. = 3,5.

## **M2: ZONA MIXTA – LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII, COMERT SI BIROURI**

### **1. Caracterul zonei**

Zona cu functiuni mixte: functiuni rezidentiale de densitate mare, locuinte colective de tip urban modern, ansambluri ce includ locuirea colectiva cu posibilitatea de prevedere a spatiilor libere la parter pentru functiuni compatibile cu functiunea de locuit (servicii, birouri, functiuni sportive adiacente, activitati comerciale – comert en detail si servicii) - cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare. Regim de inaltime de max. 2S+P+6E, Hmax=26m, care scade gradual pana la 2S+P+3E catre Str. Anton Seiller si prezinta un accent in coltul dat de intersectia Str. Jiul cu Spl. N. Titulescu in regim de inaltime max. 2S+P+7E, Hmax=30m.



In zona M2 vor fi imobile de locuinte realizate in doua etape. Acestea se vor autoriza si executa in doua faze. Subsolul comun se va autoriza si se va realiza in prima etapa a dezvoltarii zonei M2.

Intre cele doua imobile se va realiza o curte interioara, neingradita, cu acces public nelimitat, aflata deasupra parcarilor subterane. Se va avea in vedere posibilitatea amenajarii de alei pietonale si/sau velo, terase si amplasarea de constructii provizorii, locuri de joaca etc.

### **Servituti de utilitate publica:**

Conform prevederilor din plansa anexa nr. U03 – *Reglementari urbanistice propuse - Detaliu.*

### **Reglementari pentru spatiul public:**

- Orice reglementare a spatiului public si utilizarii acestuia se va face in baza unui proiect complex, integrat si raportat la tesutul urban adiacent, precum si la sistemul major de spatii verzi si coridoare ecologice;
- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spatiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale si trasee verzi existent sau propus la nivel de oras sau zona metropolitana. Deplasarea pietonala si velo va fi tratata cu prioritate in orice situatie in reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei;
- Strada JIUL – PTT 24 m este prevazuta a se extinde pentru a acomoda piste de biciclete pe ambele sensuri si spatii verzi de protectie, precum si a se racorda la proiectul podului Jiul. Prospectul stradal de 5 benzi se va realiza din investitia autoritatilor locale, neintrand in sarcina beneficiarului. Beneficiarul va asigura si va rezerva suprafata de teren necesara extinderii, conform plansei anexa nr. U06 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA. Investitia propusa de beneficiar functioneaza fara a depinde de investitia autoritatilor locale;
- Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor, si spatiile de tip piete vor avea acces public nelimitat;
- In cadrul spatiilor verzi/libere publice se pot organiza locuri de joaca pentru copii si spatii de odihna;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu.
- In zona M2 vor fi pastrate partial si elemente ale cladirii C6 din fosta fabrica de palarii Paltim, pentru a releva fostul caracter industrial al zonei.

## **2. Utilizare functionala**

### **Utilizari admise:**

- Locuinte colective si activitati complementare – functiuni sociale si de interes public la parterele cladirilor;
- Spatii verzi, scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat;
- Plantatii inalte, medii si joase; sisteme de alei si platforme cu invelis permeabil pentru circulatii pietonale si velo, mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajarii peisagere;
- Sunt admise constructii de edilitare de tip post de transformare.



### Utilizari admise cu conditii:

- Funcțiuni terțiare (servicii cu acces public, servicii profesionale, comerț de tip supermarket etc., cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe,), funcțiuni sportive (sala de sport, piscină, sala de fitness etc.), servicii de alimentație publică (restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, cantină etc.), reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfășurarea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc), cu următoarele condiții:
  - Să fie amplasate la parterele clădirilor sau etajul 1 al acestora;
  - Instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de caldura, etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.
- Sala de sport, cu condiția ca desfășurarea activităților acestora să nu creeze disconfort fonic pentru locatari.
- Orice fel de funcțiuni care pot crea disconfort fonic pentru locatari.

### Utilizari interzise:

- Activități de tip terțiar ale locatarilor, desfășurate în interiorul locuințelor, altele decât cele de locuire;
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț en gros.

## 3. Condiții de amplasare, echipare și configurare

### Caracteristicile parcelei:

- Ansamblul se poate realiza în etape, astfel sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, în condițiile respectării prevederilor legale aplicabile;
- Sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiunilor pe parcelă conform planșelor anexa, ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații, parcare și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în anexa, în vederea asigurării funcțiunii detaliate anterior.
- În urma împărțirii loturilor, spațiile verzi și indicii de ocupare și utilizare a terenului se vor aplica la parcelarul inițial – corespunzător UTR (unități teritoriale de referință) propuse în conformitate cu planșa anexa nr. U 03 *REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE - DETALIU* și nu pe loturile viitoare.



### Amplasare fata de aliniament:

- In conformitate cu planșa anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE - DETALIU*.

### Amplasare fata de limite:

- Amplasarea fata de limitele parcelei se va realiza conform planșei anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE - DETALIU*.
- Este permisa amplasarea cladirilor de locuinte pe limita de parcela, cu exceptia cazurilor in care exista alinieri care trebuie respectate (conform planșei anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE - DETALIU*), anume: alinierea la fatada catre Str. A. Seiller a constructiei existente (fostul pavilion administrativ al Fabricii).
- In cazul constructiilor accent de colt, de la intersectia Str. Jiul cu Spl. N. Titulescu, distanta dintre amprenta la sol a constructiilor propuse fata de cladirea P+2 a fostei fabrici de gheata va fi mai mare sau egala cu inaltimea constructiilor propuse.

### Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

- Amplasarea cladirilor se va face in concordanta cu OMS nr. 119 / 2014, art. 3;
- Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante aflate in vigoare la data realizarii lor, impuse de anumite activitati, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate in regulament.
- Toate cladiri vor respecta limita de implantare a constructiilor supraterane specificata in planșa anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE - DETALIU*.

### Circulatii si accese:

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de stratificari permeabile;
- Se va asigura obligatoriu in conditii de siguranta accesibilitatea pentru toate categoriile de varsta, persoane cu dizabilitati si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferentiat, sistem ghidaj persoane cu deficiente de vedere, borduri joase, denivelari cu marcaj vizibil si tactil, semnalizare acustica, etc).

### Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se poate organiza in pachete de parcaje subterane, pe unul sau mai multe niveluri. Parcajele provizorii se vor amplasa suprateran.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor in vigoare.
- Parcajul subteran prevazut in zona M2 va avea un caracter privat si va fi destinat exclusiv locatarilor din imobilele rezidentiale, fiind prevazut cu acces controlat.
- Vizitatorii aferenti locuintelor din zona M2 (calculati in procent de 15% din numarul total de apartamente) vor putea stationa atat in parcarile subterane si supraterane aferente zonei M1, care au caracter public.
- Parcajele se vor realiza etapizat, in functie de etapele de dezvoltare ale investitiei. Se accepta realizarea de parcaje provizorii, in vederea receptionarii fiecarui imobil si functionarii



fiecaruia in parte, anterior finalizarii intregului ansamblu. Aceste parcaje provizorii vor putea fi prevazute inclusiv pe terenul destinat zonelor M1 si M3.

- Parcarile provizorii destinate functiunilor cu caracter public din zona M2 pot fi amplasate pe terenul aferent zonei M1.

#### **Inaltimea maxima admisa:**

- Inaltimea totala (maxima) nu va depasi 26 m, regim de inaltime 2S+P+6E de-a lungul strazii Jiul, cu o scadere graduala de pana la Hmax=14m catre Str. Anton Seiller, unde, la strada, regimul de inaltime maxim admis este de 2S+P+3E. Coltul generat de intersectia Str. Jiul si Spl. N. Titulescu va avea un accent, in regim de inaltime de max. 2S+P+7E, Hmax=30m. Face exceptie nivelul tehnic (case de scări, lifturi etc) și elemente ale sistemelor de instalații, care pot depăși înălțimea maximă de 30 m.
- Regimul de inaltime maxim nu va depasi 2S+P+7E (Str. Jiul colt cu Spl. N Titulescu), 2S+P+6E de-a lungul Str. Jiul, respectiv 2S+P+3E catre Str. Anton Seiller, conform plansei anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE - DETALIU*.
  - In cazul constructiilor accent de colt, de la intersectia Str. Jiul cu Spl. N. Titulescu, distanta dintre amprenta la sol a constructiilor propuse fata de cladirea P+2 a fostei fabrici de gheata va fi mai mare sau egala cu inaltimea constructiilor propuse.

#### **Aspectul exterior al cladirilor:**

- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art.32);
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa (HG 525/1996, Art.32);
- Volumetria va fi echilibrata, specifica programului arhitectural;
- Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

#### **Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:**

- Toate cladirile se vor racorda, pentru asigurarea utilitatilor necesare, la retelele edilitare publice. Extinderea retelelor edilitare publice care vor deservi investitia vor fi realizate si suportate de catre beneficiar;
- Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau a zonei inconjuratoare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine;
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejurimi sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor;
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spatiul public;
- Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
- Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deseurilor comune pentru mai multe cladiri, care se vor organiza/reorganiza in edicule independente, astfel incat distanta de la



acestea pana la cea mai indepartata cladire deservita va fi de maximum 75.0 m. Distanta pana la cea mai apropiata fereastră va fi de minimum 15.0 m.

#### Spatii libere si spatii plantate:

- Pe ansamblul intregului UTR, spatiile verzi organizate pe solul natural si pe terase inierbate vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o acoperire de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere;
- Procentul de spatiu verde organizat la sol este gandit la nivel de intreaga zona din prezentul studiu, pentru cele trei subzone impreuna. Procentul de spatiu verde aferent pentru fiecare subzona va fi gandit astfel incat, per total, sa reiasa minimum 20%.
- In interiorul cvartalelor/intre cladirile de locuit, spatiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport, odihna etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semi ingropat) astfel incat acoperisul acestora sa fie integrat la nivelul solului pe minimum doua laturi si sa fie destinat folosintelor anterior mentionate;
- Plantatile de protectie vegetala sunt cuprinse la categoria spatiilor cu acces liber publicului, si nu pot fi ingradite.

#### Imprejmuiri:

- Nu vor avea imprejmuiri spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor, si spatiile de tip pietre, avand acces public nelimitat;
- In varianta in care se opteaza pentru imprejmuiri pentru spatiile verzi private aferente locuintelor aflate la parter se vor aplica conditiile de mai jos:
  - Imprejmuirile orientate spre spatiul public se vor realiza din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
  - Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

#### 4. Indici de ocupare si utilizare a terenului

- Procent maxim admis de ocupare a terenului: P.O.T = 55%.
- Coeficient maxim admis de utilizare a terenului: C.U.T. = 3,3.

### M3: ZONA MIXTA – SERVICII, COMERT SI BIROURI, LOCUIRE COLECTIVA

#### 1. Caracterul zonei



Zona cu funcțiuni mixte: locuire, cu posibilitatea de prevedere a spațiilor libere la parter pentru funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuit (servicii, birouri, activități comerciale – comerț en detail și servicii) – în structuri urbane existente, zone construite protejate. Regim de înălțime corespunzător clădirii existente, D+P+1E+M.

Zona dispune de o construcție protejată, monument istoric de categorie B, clasat cu codul LMI TM-II-m-B-06168, dispusă în regim izolat în partea de sud-vest a parcelei, identificată prin CF ca fiind corpul C13 „Pavilion administrativ”.

### **Servituti de utilitate publica:**

Conform prevederilor din planșa anexa nr. U 03 – *Reglementari urbanistice propuse - Detaliu.*

### **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 parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației;
- Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor, și spațiile de tip pieton vor avea acces public nelimitat;
- 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;
- Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## **2. Utilizare functionala**

### **Utilizari admise:**

- Locuințe și activități complementare – funcțiuni sociale și de interes public la parterele clădirilor;
- Spații de birouri;
- Funcțiuni terțiare: servicii cu acces public, servicii profesionale, comerț de tip supermarket etc., cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe etc.;
- Servicii de alimentație publică (restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, cantina etc.) și terase aferente;
- Reprezentante comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc.);



- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.
- Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat;
- Plantații înalte, medii și joase; sisteme de alei și platforme cu învelis 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.

#### Utilizări interzise:

- Activități de tip terțiar ale locatarilor, desfășurate în interiorul locuințelor, altele decât cele de locuire;
  - Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
  - Depozitare en gros.
  - Depozitare de materiale refolosibile.
  - Comerț en gros.
  - Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
  - Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
  - Construcții provizorii de orice natură.
  - Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperisuri, terase - sau pe împrejurimi.
  - Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
  - Orice fel de activități și funcțiuni care ar periclita construcția protejată.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### 3. Condiții de amplasare, echipare și configurare

#### Caracteristicile parcelei:

- Ansamblul se poate realiza în etape, astfel sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, în condițiile respectării prevederilor legale aplicabile;
- Sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiunilor pe parcelă conform planșelor anexa, ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații, parcuri și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în 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 (unități teritoriale de referință) propuse în



conformitate cu planșa anexa nr. U 03 *REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE - DETALIU* și nu pe loturile viitoare.

#### Amplasare fata de aliniament:

- In conformitate cu planșa anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE - DETALIU*.

#### Amplasare fata de limite:

- Amplasarea fata de limitele parcelei se va realiza conform planșei anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE - DETALIU*.

#### 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).

#### Stationarea autovehiculelor

- Autovehiculele pot staționa în pachetele de parcaje prevăzute pe Str. Anton Seiller, precum și în cele din parcarile amenajate în parcarile subterane aflate în incinta UTR-ului;
- Se admite realizarea unor spații de parcare temporare, la sol, în incinta amplasamentului, pe durata implementării tuturor etapelor de construcție din cadrul UTR-ului;
- Parcajele provizorii se vor amplasa supradetron;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor în vigoare.
- 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 zonei M2 și M1.
- Parcarile provizorii destinate funcțiunilor cu caracter public din zona M3 pot fi amplasate pe terenul aferent zonei M1.
- 

#### Înălțimea maximă admisă:

- La cornișă înălțimea maximă nu va depăși 13,12 m;
- Înălțimea totală (maximă), la coama, nu va depăși înălțimea actuală de 16,12 m.
- Regimul de înălțime maxim nu va depăși D+P+1E+M, conform planșei anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

#### Aspectul exterior al clădirilor:



- Imobilul existent pe teren, cu regim de înălțime D+P+1E+M, face obiectul acestei zonificări. Se vor realiza o serie de intervenții de reabilitare ale degradărilor sale, atât interioare cât și exterioare, pentru a-i păstra calitățile arhitecturale.
- 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);
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stănjeni traficul auto sau pietonal.

#### Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:

- Toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea utilitatilor necesare, la rețelele edilitare publice. Extinderea rețelelor edilitare publice care 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 a zonei înconjurătoare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

#### Spații libere și spații plantate:

- Pe ansamblul întregului UTR, spațiile verzi organizate pe solul natural și pe terase înierbate vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv 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 20%.
- În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semi îngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate;
- Plantațiile de protecție vegetală sunt cuprinse la categoria spațiilor cu acces liber publicului, și nu pot fi îngradite.

#### Imprejmuiuri:

- Nu vor avea imprejmuiuri spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor, și spațiile de tip pieton, având acces public nelimitat.



**SUBCONTROL s.r.l.**  
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00797  
**OHSAS 18001: 2008**  
Nr. Certificat: 00059  
**ISO 9001: 2015**

#### 4. Indici de ocupare si utilizare a terenului

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

Intocmit:

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

Arh. Sandra Andrei