



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei

MANAGEMENT SYSTEM

CERTIFIED



ISO 9001 ISO 14001
ISO 45001

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Denumire proiect:

PROIECT IMOBILIAR MIXT –

COMERȚ, BIROURI, SERVICII, REZIDENȚIAL

Număr proiect:	2524.09.1
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Data:	Februarie 2023
Amplasament:	Intravilanul Municipiului Timișoara, Calea Circumvalațiunii, nr.4-4A. Generat de imobilele înscrise în CF Nr. 449693, CF Nr. 414548
Beneficiar:	DOMUS MEX SRL
Proiectant general:	SUBCONTROL SRL
Specialist RUR:	Dipl. Arh. Radu D. Radoslav) categoria D, E, F6, G5)



SUBCONTROL S.R.L.

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



CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE	4
1. Rolul RLU	4
2. Baza legală a elaborării.....	4
3. Domeniul de aplicare.....	5
II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor	5
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	5
4.1 Terenuri agricole din extravilan	5
4.2 Terenuri agricole din intravilan	5
4.3 Suprafețe împădurite.....	5
4.4 Resursele subsolului	6
4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice	6
4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.....	6
4.7 Zone construite protejate	6
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	6
5.1 Expunerea la riscuri naturale	6
5.2 Expunerea la riscuri tehnologice	6
5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri.....	6
5.4 Asigurarea echipării edilitare.....	6
5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor	6
5.6 Procentul de ocupare a terenului	7
5.7 Lucrări de utilitate publică.....	7
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT	8
6.1 Orientarea față de punctele cardinale	8
6.2 Amplasarea față de drumurile publice.....	8
6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potential navigabile	9
6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi ferate CFR	9
6.5 Amplasarea față de aeroporturi.....	9
6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat	9
6.7 Amplasarea față de aliniament	10
6.8 Amplasarea în interiorul parcelei	10



SUBCONTROL s.r.l.

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



7.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor..	10
7.1	Accesuri carosabile	10
7.2	Accesuri pietonale	12
8.	Reguli cu privire la echiparea edilitară	12
8.1	Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	12
8.2	Realizarea de rețele edilitare	13
8.3	Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	13
9.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	14
9.1	Parcelarea	14
9.2	Înălțimea construcțiilor	14
9.3	Aspectul exterior al construcțiilor	14
10.	Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	15
10.1	Parcaje	15
10.2	Spații verzi și plantate	15
10.3	Împrejurimi	15
III.	Zonificare funcțională	16
11.	Unități și subunități funcționale	16
IV.	Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale	16
12.	IS_A – ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI	16
13.	Lc_A – ZONĂ MIXTĂ – LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI	25
14.	C – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	33
15.	SP – SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	39
V.	CONCLUZII	45



SUBCONTROL s.r.l.

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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

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

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

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

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

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

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

Prezentul regulament este structurat astfel:

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

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic Zonal - indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Locuintei nr. 114/1996, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandarilor privind modul de viață al populației;



SUBCONTROL s.r.l.

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



- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.994/2018 pentru modificarea si completarea Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Hotararea C.J.Timis nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis;
- 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.

si are la baza prevederile cuprinse in studiile si documentatiile de urbanism avizate si aprobate care au tangenta cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- PUG al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002 (prelungit prin HCL nr.131/24.04.2017);
- Etapa 2 - PUG al Municipiului Timisoara - Concept general de dezvoltare urbana (Masterplan) 2012;
- Etapa 3 - PUG al Municipiului Timisoara – in curs de aprobare.

3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se refera la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață totală de 12.978 mp, identificată prin: CF nr. 449693 și CF nr. 414548 – Timișoara. Recomandăm Consiliului Local Timișoara preluarea prevederilor și introducerea acestora în PUG, pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1 Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

4.2 Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

4.3 Suprafețe împădurite

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat/reglementat.



SUBCONTROL S.R.L.

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



4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul. În zona studiată nu există zone construite protejate.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul de expunere la riscuri tehnologice.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri

Construcția aflată pe amplasament nu se află în categoria de construcții generatoare de riscuri tehnologice.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambient.

Municipiul Timișoara beneficiază de rețea locală de alimentare cu apă, rețea de canalizare ape uzate menajer, rețea de energie electrică și de gaze naturale.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 al prezentului Regulament.

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localități zonele funcționale omogene, precum și funcțiile dominante și complementare ale acestora, constatate, admisibile sau propuse.



SUBCONTROL S.R.L.

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



Documentațiile de urbanism cu reglementări în zona aferentă PUZ-ului propus sunt:

- **Planuri urbanistice în curs de elaborare**

În vecinătate (parcels limitrofă estică PUZului)

- PUZ cu beneficiar City of Mara Development SA.- funcțiune mixtă- rezidențial si servicii

- **Planuri urbanistice din zonă aprobate prin HCL**

În vecinătate există planuri urbanistice aprobate care impun câteva direcții de dezvoltare:

- PUD Lidl, aprobat prin HCL 260/07.05.2019- funcțiune de comerț;
- PUZ Incuboxx, aprobat prin HCL 397/26.10.2010- funcțiune de servicii;
- PUZ City of Mara, aprobat prin HCL 322/29.07.2010- funcțiune mixtă- rezidențial si servicii

- **Planuri urbanistice aprobate anterior prin HCL pe terenul studiat**

În vecinătate există planuri urbanistice aprobate anterior pe terenul studiat ce urmează a fi suprascrise se actualul plan urbanistic:

- PUZ aprobat prin HCL 130/30.03.2010 funcțiune mixtă- rezidențial si servicii;
- PUD aprobat prin HCL 195/2007- funcțiune hotelieră.

- **Ridicarea topografică pentru zona studiată, în sistem topografic Stereo 70.**

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul regulament și prin Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

Specificațiile cu privire la POT sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament, conform planșei U03 – Reglementări urbanistice-zonificare.

5.7 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și rețelelor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor RGU.



Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute publică se face în condițiile art. 16 din RGU (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale, extinderii rețelei cu apă și canalizare, a zonei de protecție sanitară).

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament și planșa U05 – Proprietate asupra terenurilor.

Se interzic construcții supraterane sau subterane în zona de protecție propusă rezultată din devierea canalului colector D1140/2200, în conformitate cu avizele tehnice specifice și cu planșa anexă U03 Reglementări urbanistice - zonificare

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe nerecorespunzătoare, unele față de altele.

Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament, precum și în cadrul planșei U03 Reglementări urbanistice – zonificare.

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de Igiena și a recomandărilor privind modul de viață al populației (Ordinul nr. 994/2018).

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

- *construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;*
- *parcaje, garaje;*
- *conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură ori alte instalații de acest gen.*

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, al protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate al rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute mai sus, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.



SUBCONTROL S.r.L.

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



Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potential navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi ferate CFR

Obiectivul se află parțial în zona de protecție a căii ferate, în apropierea Pasajului Jiul, CF 100 Orșova-Jimbolia, în apropierea bornelor kilometrice km 573+400, km 573+500, conform planșelor anexate.

În planșa U03 Reglementări urbanistice - zonificare s-a preluat propunerea aferentă investiției "SF pentru modernizarea liniei feroviare Caransebeș- Timișoara- Arad". Această dezvoltare a zonei CF nu afectează investiția, fiind, în cel mai apropiat punct, la aproximativ 49 m distanță față de limita de proprietate DOMUS MEX.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare de 100m a liniei CF, se propun lucrări de construcție (zonă verde, clădire locuire colectivă, parcare subterană) și lucrări de sistematizare pentru modernizarea circulației, fără ca acestea să împiedice vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare. Se interzic, conform legii, lucrări de teren, construcții, depozitări de materiale, deșeuri etc. care ar putea împiedica desfășurarea în condiții normale a traficului feroviar.

Zona reglementată prin acest plan urbanistic zonal **nu intră în zona de siguranță de 20m** a căii ferate.

În zonele de siguranță (20m) ale căilor ferate este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. Zonă de siguranță a căilor ferate se referă la fâșiile de teren situate de-o parte și de alta a axei căii ferate, în limită de 20 m fiecare, măsurate din axul ultimei căi de rulare.

În zonele de protecție (100m) a infrastructurii feroviare se interzic, conform legii, orice construcții sau indicatoare care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare, precum și orice lucrări de teren, construcții, depozitări de materiale, deșeuri etc. care ar putea împiedica desfășurarea în condiții normale a traficului feroviar. Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei caili ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa ultimei căi ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia.

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.



6.7 Amplasarea față de aliniament

În sensului prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei Reglementări urbanistice aferentă PUZ, U03 – Reglementări urbanistice – zonificare.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Criterii de stabilire a regimului de aliniere:

- Regimul de construire;
- Regimul de aliniere dominant existent pe fiecare stradă;
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei nr. U03 – Reglementări urbanistice-zonificare aferentă PUZ.

6.8 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:

- Regimul de construire;
- Condițiile din Codul Civil;
- Condițiile de însorire;
- Reglementările de protecție la incendiu. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respect distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei;
- Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului;
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Criteriile se aplică cumulativ.

Se vor respecta distanțele aferente zonelor de protecție și siguranță indicate în planșa U03 – Reglementări urbanistice-zonificare.

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei U03 – Reglementări urbanistice-zonificare aferentă PUZ.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

7.1 Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.



SUBCONTROL S.r.L.

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



Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Conform acestei anexe, respectiv articolul 4.12 se precizează următoarele:

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendii, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și să fie păstrate libere în permanență.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a construcțiilor.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accesuri carosabile, accesuri pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare.

Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, ruțile de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuției a lucrării, termenul de refacere a îmbrăcăminte stradale.

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Toate drumurile sunt domeniul public, cu excepția drumurilor de incintă.

La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecția mediului privind poluarea fonică și chimică, se va asigura necesarul de spații verzi.

În toate cazurile este obligatoriu asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare. De asemenea, în zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, respectiv a asigurării acceselor pietonale.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu.



Accesurile se pot indentifica în planșa U03 – Reglementări urbanistice-zonificare aferentă PUZ.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor din capitolul 4 – prevederi la nivelul unităților funcționale și subzonelor, pct. 5.7, precum și pe planșa aferentă PUZ U03 – Reglementări urbanistice-zonificare.

7.2 Accesuri pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile aliniatului de mai sus cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Prevederile aliniatului 2 și 3 se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Alimentarea cu apă

Conform situației existente, în zonă există rețea de alimentare cu apă pe stradă Circumvalațiunii, conform aviz de amplasament Aquatim nr. 58657/15.10.2020. De asemenea, pe strada care asigură accesul la supermarket-ul LIDL, există rețea de distribuție apă.



SUBCONTROL s.r.l.

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



Canalizare ape uzate menajere

Conform situației existente, în zonă există rețea de canalizare pe strada Circumvalațiunii, conform aviz de amplasament Aquatim nr. 58657/15.10.2020. De asemenea, pe strada care asigură accesul la supermarket-ul LIDL, există rețea de canalizare.

Canalizare ape pluviale

Apele pluviale convenționale curate de pe acoperișurile clădirilor vor fi colectate cu ajutorul pantelor de scurgere și dirijate cu sisteme de jgheaburi și burlane în cămine.

Extinderile rețelelor se vor realiza în zonele verzi aferente profilelor stradale propuse.

Ape pluviale de pe suprafața drumurilor propuse vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere în instalația de canalizare propusă și vor fi direcționate către bazinele de retenție. În prealabil, acestea se vor trata în separatoarele de hidrocarburi cu decantoare de nisip încorporate propuse.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată, există o linie de medie tensiune care, conform Avizului de amplasament favorabil Nr. 325472871 / 05.10.2020., poate prelua noii consumatori prevăzuți în prezenta documentație.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe Calea Circumvalațiunii, conform avizului de amplasament Delgaz nr. 1691/21.09.2020, există rețea de gaze naturale.

Rețele de telecomunicații

Romtelecom, Orange, Vodafone și UPC nu au în zonă rețele care să fie afectate de lucrările propuse.

8.2 Realizarea de rețele edilitare

Toate costurile extinderii rețelelor locale și branșările vor fi suportate de către investitor.

Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local, după caz.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la aliniatele de mai sus indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.



9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1 Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să respecte cumulativ condițiile prevăzute în RGU-Art.30, respectiv cele din HCJ 115/2008.

Sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiunilor pe parcela conform planșelor anexă la PUZ, ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații, parări și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în anexă, în vederea asigurării funcțiunilor.

9.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv al înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale din cadrul prezentului regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc), pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;

Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă U03 – Reglementări urbanistice-zonale.

9.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament etc) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Se va acorda atenție parcelelor de colț, în vederea obținerii unei imagini coerente.



SUBCONTROL S.r.L.

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



Sunt interzise imitațiile de materiale.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

10.1 Parcaje

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație DT2022-002001/25.08.2022

Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă U03 – Reglementări urbanistice-zonale.

10.2 Spații verzi și plantate

Autorizația de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament, dar nu mai puțin de 20% din suprafața terenului reglementat. Procentul de 20 % reprezintă suprafața finală obținută după terminarea tuturor fazelor de investiție, indiferent de numărul acestora.

Spațiul verde reglementat va ocupa cel puțin zonele reglementate prin PUZ, conform planșei anexă U03 Reglementări urbanistice-zonificare.

Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă U03 – Reglementări urbanistice-zonale.

10.3 Împrejurii

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurii:

- *împrejurii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.*

Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Împrejuririle sunt permise doar conform detaliilor aferente fiecărei subzone din prezentul regulament.



SUBCONTROL S.R.L.

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



III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Regulametul este alcătuit pentru următoarele zone:

PROIECT IMOBILIAR MIXT – COMERȚ, BIROURI, SERVICII, REZIDENȚIAL

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei reglementate se propun următoarele subunități funcționale:

- **Is_A** – Zonă mixtă de Servicii, Comerț și Birouri;
- **Lc_A** – Zonă mixtă de Locuire colectivă predominantă, servicii, comerț și birouri;
- **C** – Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente;
- **Sp** – Zonă verde, sport și agrement.

Zonificarea funcțională este detaliată în planșa U03 – Reglementări urbanistice-zonificare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

12. IS_A – ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 Zone și subzone funcționale

Is_A – zonă mixtă de servicii, comerț și birouri

Art. 2 Caracterul zonei

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

Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

Funcțiuni de servicii și birouri, alimentație publică, circulații, parcaje, spații verzi etc.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Art. 4 Utilizări permise

- Spații de birouri;



SUBCONTROL s.r.l.

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



- Funcțiuni terțiare: servicii cu acces public, servicii profesionale, comerț, comerț în clădiri tip big-box, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe;
- Servicii de alimentație publică (restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, cantină etc.);
- Reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc);
- Parcari interioare și exterioare;
- Spații verzi, scuaruri, cu acces public nelimitat;
- Plantații înalte, medii și joase; sisteme de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Sunt admise construcții de edilitare de tip post de transformare.
- Totemuri și elemente de signalistică publicitară.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Instalații tehnologice cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu reprezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;
- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor spațiilor de locuit de pe parcela sau de pe parcelele vecine.
- Se admit construcții subterane și supraterane în zona actualului canal colector D 1140/2200 (conform planșei U02-Situație existentă) numai după relocarea acestuia.
- Este permisă amenajarea de parcaje subterane, construcții tehnico-edilitare subterane sau alte construcții subterane și în zone verzi, cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisagere proiectate și cu condiția de a nu intra în zona de protecție propusă în urma devierii canalului colector D1140/2200.

Art. 6 Utilizări interzise

- Locuire;
- Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale;
- Depozite de tip SEVESO;
- Construcții agrozootehnice;
- În zonele de siguranță (20m) ale căilor ferate este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care



SUBCONTROL S.R.L.

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



nu pun în pericol siguranța circulației. Zonă de siguranță a căilor ferate se referă la fâșiile de teren situate de-o parte și de alta a axei căii ferate, în limită de 20 m fiecare, măsurate din axul ultimei căi de rulare;

- În zonele de protecție (100m) a infrastructurii feroviare se interzic, conform legii, orice construcții sau indicatoare care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare, precum și orice lucrări de teren, construcții, depozitări de materiale, deșeuri etc. care ar putea împiedica desfășurarea în condiții normale a traficului feroviar. Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa ultimei căi ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia;
- Se interzic construcții supraterrane sau subterane în zona de protecție propusă rezultată din devierea canalului colector D1140/2200, în conformitate cu avizele tehnice specific și cu planșa anexă U03 Reglementări urbanistice - zonificare;
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Comerț en gros.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Conform OMS 119/2014, art. 3, amplasarea clădirilor aferente subzonei se vor amplasa astfel încât să nu pericliteze înșorirea clădirilor de locuit învecinate, conform OMS 119/2014, art.3.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii.

Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR

Obiectivul se află parțial în zona de protecție a căii ferate, în apropierea Pasajului Jiul, CF 100 Orșova-Jimbolia, în apropierea bornelor kilometrice km 573+400, km 573+500, conform planșelor anexate.

Zona reglementată prin acest plan urbanistic zonal **nu** intră în zona de siguranță de 20m a căii ferate.



Se respectă cu strictețe zona cadastrală CFR, aceasta fiind teren proprietate al Statului Român. În zona cadastrală CFR **nu** se propun lucrări.

Planul urbanistic zonal și proiectele ulterioare vor ține cont de normele legale în vigoare – Ordonanța de Urgență nr.83/2016 completată și modificată prin Legea 205/2019, HG581/1998 și OMTIC 2031/2021.

Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 12 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 13 Amplasarea față de aliniament

- Clădirile vor prelua alinierea propusă de pe Bd. Circumvalațiunii, corespunzând ansamblului Colegiului Tehnic „Henri Coandă” și IncuBoxx. Retragera față de aliniament se va realiza variabil (între 5,5 m și 13,4 m) față de limita parcelor conform planșei U03 Reglementări urbanistice – zonificare.
- În cadrul clădirilor dedicate comerțului retragera față de aliniament este definită de amprenta parterului, fiind permise ieșiri în consolă pentru nivelele superioare, respectându-se prevederile în vigoare. Consola nu va depăși limitele de proprietate ale parcelei rezultate și nu se va suprapune peste domeniul public.
- Față de strada Nouă, perpendiculară pe Bd. Circumvalațiunii, clădirile vor constitui o nouă retragere față de aliniamentul existent, retrasă cu minim 11 m față de stradă. Față de noul aliniament (între domeniu public și cel privat, după cedare) clădirile vor constitui aceeași retragere față de aliniament, aflată la 4,8 m.

Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei

- 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.
- Retragerile față de limitele de proprietate se vor face în conformitate cu planșa anexă U03 Reglementări urbanistice – zonificare.
- Se va respecta retragera de 10 m față de imobilul pe care se află clădirea INCUBOXX, definit de CF 425139.
- Odată deviat canalul colector D 1140/2200 se va respecta protecția canalului colector aflat la sudul parcelei. Protecția canalului este definită de fâșii de teren late de 5 m din axul canalului, stânga-dreapta acestuia.

Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Se va respecta retragera de 7 m față de parcela aferentă subzonei LC_A
- Retragerile față de limitele de proprietate se vor face în conformitate cu planșa anexă U03 Reglementări urbanistice – zonificare.



SUBCONTROL S.r.L.

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



- Se va respecta retragerea de 10 m față de imobilul pe care se află clădirea INCUBOXX, definit de CF 425139.

Capitolul 4 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16 Accesuri carosabile

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora, aviz cu numărul DT2022-002001/25.08.2022 în conformitate cu planșa anexă Plan de situație lucrări rutiere nr.1 aferent proiect 35PC/2021.
- Soluția de accese, drumuri și parcuri se poate modifica numai în baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investiției.
- 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.).

Art. 17 Accesuri pietonale

- Se va respecta perimetrul aferent parcelei subzonei IS_A propus cu acces public pietonal și velo neîngrădit, conform planșei anexă U05 – Proprietate asupra terenurilor
- Soluția de accese, drumuri și parcuri se poate modifica numai în baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investiției.
- 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.).

Capitolul 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Toate racordurile la rețelele edilitare care se vor edifica în zona studiată se vor face în subteran. Se interzic racordurile pe fațade, împrejurimi.

- Toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice. Extinderea rețelelor edilitare publice ce vor deservi investiția vor fi realizate și suportate de către investitor conform Planului de acțiuni;
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectului, conform planșei U04 - Reglementări- echiparea edilitară
- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau al zonei înconjurătoare;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc) pe spațiul public;



SUBCONTROL S.r.L.

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



- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor;
- Unitatea va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate ce nu va afecta estetic ansamblul construit.
- Se permite modificarea tuturor soluțiilor de echipare edilitară, respectiv de deviere/modificare a rețelelor edilitare existente numai prin obținerea avizelor tehnice specifice, în faze ulterioare de avizare ale proiectului.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate costurile extinderii rețelelor locale și branșările vor fi suportate de către investitor.
- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectului, conform planșei U04 - Reglementări- echiparea edilitară
- Se permite modificarea tuturor soluțiilor de echipare edilitară, respectiv de deviere/modificare a rețelelor edilitare existente numai prin obținerea avizelor tehnice specifice, în faze ulterioare de avizare ale proiectului.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local, după caz.

- Conform planșei anexă U05 – Proprietate asupra terenurilor

Capitolul 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21 Parcelarea

Parcela construibilă va întruni următoarele condiții:

- Ansamblul se poate realiza în etape, astfel sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor în etape, în condițiile respectării prevederilor legale aplicabile;
- Sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiunilor pe parcela conform planșelor anexă, ori a realizării lucrărilor de branșamente utilități, circulații, parări și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în anexă, în vederea asigurării funcțiunii detaliate anterior.
- În urma împărțirii loturilor, indicii de ocupare și utilizare a terenului se vor aplica la parcelarul rezultat – corespondent UTR (unității teritoriale de referință) propuse în conformitate cu planșa anexă nr. U03 Reglementări urbanistice – zonificare.
- Zona verde se va calcula la suprafața totală reglementată prin prezentul plan urbanistic și se poate constitui din suma parcelelor distincte de zonă verde și a suprafeței verzi din cadrul



SUBCONTROL S.R.L.

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



celorlalte parcele aferente celorlalte subzone. Suma lor trebuie să reprezinte minim 20% din suprafața total reglementată.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor și sistematizarea pe verticală

- Cota terenului sistematizat este egală cu media cotei trotuarului în zona intersecției B-dului Circumvalațiunii și str. Nouă dintre parcela Lidl și parcela studiată.
- Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20m. Face excepție nivelul tehnic (case de scări, lifturi etc) și elemente ale sistemelor de instalații.
- Regimul de înălțime nu va depăși S+D+P+5E.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32);
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32);
- Mobilierul urban, reclamele și semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal;
- Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu panta de până la 10 grade;
- Învelitoarea se va realiza ca a 5-a fațadă a clădirii și se va detalia ca atare. Prin urmare, se vor evita suprafețe mai mari de 30 % acoperite de membrane PVC, membrane bituminoase, etc. rămase vizibile, neacoperite de spații plantate, pietriș, dalaj sau alte materiale de finisaj. Echipamentele și instalațiile vor fi ascunse prin panouri plantate sau panouri de împrejmuire cu un caracter estetic potrivit amenajării teraselor.
- Se recomandă realizarea de terase circulabile, accesibile publicului, cu funcțiuni de interes public, mobilier urban, spații plantate etc.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei;
- Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate și unitar, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte bună calitate, indiferent ca sunt de tip tradițional sau modern;
- Firmele comerciale/necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.
- Se va pune accentul pe realizarea unei bune relații între interior și exterior, facilitând traversarea parcelei cu acces public pentru pietoni.

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

- Procent maxim admis de ocupare a terenului: P.O.T = 60%.
- Coeficient maxim admis de utilizare a terenului: C.U.T. = 2,2.



Capitolul 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25 Parcaje

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

Art. 26 Spații verzi

- Pe ansamblul întregului UTR, spațiile verzi organizate pe solul natural și pe terase înierbate vor ocupa minimum 20% din suprafața totală reglementată prin prezenta documentație și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă.
- Se permite realizarea etapizată a spațiilor verzi cu condiția ca la finalizarea întregii investiții aferente terenului reglementat, suprafața cumulată a tuturor spațiilor verzi să fie minim 20% din suprafața reglementată, indiferent de câte faze/etape de execuție vor fi.
- Sunt permise amenajări de: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, în proporție de maxim 10% cumulată.
- Este permisă amplasarea de echipamente tehnico-edilitare cu condiția de a fi integrate în amenajarea peisageră.
- Este permisă amenajarea de parcaje subterane, construcții tehnico-edilitare subterane sau alte construcții subterane cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisagere proiectate.



- Procentul de spațiu verde este gândit la nivel de întreaga zonă din prezentul studiu, pentru cele patru subzone împreună. Procentul de spațiu verde aferent pentru fiecare subzonă va fi gândit astfel încât, suma tuturor spațiilor verzi, să reiasă minimum 20%.
- Se admite însumarea suprafețelor aferente zonelor verzi ca parcele individuale cu cele ale zonelor verzi din cadrul celorlalte parcele.
- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.

Art. 27 Împrejmuiri

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

Capitolul 8 – Reguli pentru spațiul public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban

Art. 28 Reglementări pentru spațiul public

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



SUBCONTROL S.r.L.

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



circulație pietonală, cu demarcații realizate prin contrast de culoare, vopsea sau alte mijloace ce nu îngreșesc accesul nemijlocit al pietonilor.

13. Lc_A – ZONĂ MIXTĂ – LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 Zone și subzone funcționale

Lc_A – zonă mixtă de locuire colectivă, servicii, comerț și birouri

Art. 2 Caracterul zonei

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

Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

Funcțiuni de locuire colectivă, funcțiuni de servicii, funcțiuni de agrement și sport, circulații, parcaje, spații verzi etc.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Art. 4 Utilizări permise

- Locuințe colective și activități complementare – funcțiuni sociale și de interes public la parterele clădirilor;
- Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri
- Plantații înalte, medii și joase; sisteme de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Sunt admise construcții de edilitare de tip post de transformare.
- Parcări interioare și exterioare etc.
- Totemuri și elemente de signalistică publicitară.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Funcțiuni terțiare (servicii cu acces public, servicii profesionale, birouri, comerț de tip supermarket etc., cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe), funcțiuni sportive (sala de sport, piscină, sală de fitness etc.), servicii



SUBCONTROL S.r.L.

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



de alimentație publică (restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, cantină etc.), reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente, cu următoarele condiții:

- Să fie amplasate la parterele clădirilor sau etajul 1 al acestora;
 - Instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură, etc.) se pot amplasa cu condiția ca în funcționarea acestora să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
 - Activitatea desfășurată în aceste spații să nu producă un nivel de zgomot ridicat ce deranjează locuitorii.
- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.
 - Se admit construcții subterane și supraterane în zona actualului canalul colector D 1140/2200 (conform planșei U02 Situație existentă) numai după relocarea acestuia.
 - Este permisă amenajarea de parcaje subterane, construcții tehnico-edilitare subterane sau alte construcții subterane și în zone verzi, cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisagere proiectate și cu condiția de a nu intra în zona de protecție propusă în urma devierii canalului colector D1140/2200.

Art. 6 Utilizări interzise

- Activități de tip terțiar ale locatarilor, desfășurate în interiorul locuințelor, altele decât cele de locuire;
- Depozite de tip SEVESO
- Construcții agrozootehnice
- În zonele de siguranță (20m) ale căilor ferate este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. Zonă de siguranță a căilor ferate se referă la fâșiile de teren situate de-o parte și de alta a axei căii ferate, în limită de 20 m fiecare, măsurate din axul ultimei căii de rulare.
- În zonele de protecție (100m) a infrastructurii feroviare se interzic, conform legii, orice construcții sau indicatoare care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare, precum și orice lucrări de teren, construcții, depozitări de materiale, deșeuri etc. care ar putea împiedica desfășurarea în condiții normale a traficului feroviar. Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa ultimei căi ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice forma, la asigurarea funcționării acesteia.
- Se interzic construcții supraterane sau subterane în zona de protecție propusă rezultată din devierea canalului colector D1140/2200, în conformitate cu avizele tehnice specifice și cu planșa anexă U03 Reglementări urbanistice – zonificare
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț en gros.



SUBCONTROL S.r.L.

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



Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face în concordanță cu OMS nr. 119 / 2014.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii.

Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR

Obiectivul se află parțial în zona de protecție a căii ferate, în apropierea Pasajului Jiul, CF 100 Orșova-Jimbolia, în apropierea bornelor kilometrice km 573+400, km 573+500, conform planșelor anexate.

Zona reglementată prin acest plan urbanistic zonal **nu** intră în zona de siguranță de 20m a căii ferate.

Se respectă cu strictețe zona cadastrală CFR, aceasta fiind teren proprietate al Statului Român. În zona cadastrală CFR **nu** se propun lucrări.

Planul urbanistic zonal și proiectele ulterioare vor ține cont de normele legale în vigoare – Ordonanța de Urgență nr.83/2016 completată și modificată prin Legea 205/2019, HG581/1998 și OMTIC 2031/2021.

Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 12 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 13 Amplasarea față de aliniament

- Retragera față de aliniament se va realiza conform planșei U03 Reglementări urbanistice – zonificare.
- Față de strada Nouă, perpendiculară pe Bd. Circumvalațiunii, clădirile vor constitui o nouă retragere față de aliniamentul existent, retrasă cu minim 11 m față de stradă. Față de noul aliniament (între domeniu public și cel privat, după cedare) clădirile vor constitui aceeași retragere față de aliniament, aflată la 4,8 m.



Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea clădirilor se va face în concordanță cu OMS nr. 119 / 2014;
- Toate clădirile vor respecta limita de implantare a construcțiilor supratereane specificată în planșa anexa nr. U03 Reglementări urbanistice - zonificare .

Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Retragerile față de limitele de proprietate se vor face în conformitate cu planșa anexă U03 Reglementări urbanistice – zonificare.
- Se va respecta retragerea de 10 m față de imobilul pe care se află clădirea INCUBOXX, definit de CF 425139.
- Odată deviat canalul colector D 1140/2200 se va respecta protecția canalului colector aflat la sudul parcelei. Protecția canalului este definită de fâșii de teren late de 5 m din axul canalului, stânga-dreapta acestuia.
- Se va respecta retragerea față de parcela vecină estică cu minim H/2 din înălțimea clădirilor propuse, dar nu mai puțin de 6 m. Retragerea se poate realiza în trepte.
- Se va respecta retragerea de min 6,5 m față de limita vestică a parcelei, înspre parcela IS_A, conform zonei de implantare maximală reprezentată în cadrul planșei anexă U03 Reglementări urbanistice – zonificare.

Capitolul 4 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16 Accesuri carosabile

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora, aviz cu numărul DT2022-002001/25.08.2022 în conformitate cu planșa anexă Plan de situație lucrări rutiere nr.1 aferent proiect 35PC/2021.
- Soluția de accese, drumuri și parcuri se poate modifica numai în baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investiției
- 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).

Art. 17 Accesuri pietonale

- Soluția de accese, drumuri și parcuri se poate modifica numai în baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investiției.
- 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.).



SUBCONTROL S.R.L.

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



Capitolul 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Toate racordurile la rețelele edilitare care se vor edifica în zona studiată se vor face în subteran. Se interzic racordurile pe fațade, împrejmuiri.

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

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate costurile extinderii rețelelor locale și branșările vor fi suportate de către investitor.
- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectului, conform planșei U04 - Reglementări- echiparea edilitară
- Se permite modificarea tuturor soluțiilor de echipare edilitară, respectiv de deviere/modificare a rețelelor edilitare existente numai prin obținerea avizelor tehnice specifice, în faze ulterioare de avizare ale proiectului.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local, după caz.

- Conform planșei anexă U05 – Proprietate asupra terenurilor



Capitolul 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21 Parcelarea

- Parcela construibilă va întruni următoarele condiții:
- Ansamblul se poate realiza în etape, astfel sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor în etape, în condițiile respectării prevederilor legale aplicabile;
- Sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiunilor pe parcela conform planșelor anexă, ori a realizării lucrărilor de branșamente utilități, circulații, parări și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în anexă, în vederea asigurării funcțiunii detaliate anterior.
- În urma împărțirii loturilor, indicii de ocupare și utilizare a terenului se vor aplica la parcelarul rezultat – corespondent UTR (unități teritoriale de referință) propuse în conformitate cu planșa anexă nr. U03 Reglementări urbanistice – zonificare.
- Zona verde se va calcula la suprafața totală reglementată prin prezentul plan urbanistic și se poate constitui din suma parcelor distincte de zonă verde și a suprafeței verzi din cadrul celorlalte parcele aferente celorlalte subzone. Suma lor trebuie să reprezinte minim 20% din suprafața total reglementată.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor și sistematizarea pe verticală

- Cota terenului sistematizat este egală cu cota medie a trotuarului proiectat al străzii interioare aferent parcelei IS_A, corelat cu trotuarul proiectat al str. Noi dintre terenul studiat și parcela Lidl, definit prin CF 451603.
- Se acceptă amenajări de tip dală urbană cu următoarele condiții:
 - Cota terenului sistematizat al dalei nu va depăși +4 m de la cota sistematizată a trotuarelor publice adiacente parcelei
 - Terasa dalei va fi acoperită în proporție cât mai mare de spații plantate cu strat vegetal corespunzător plantațiilor proiectate
 - Eventualele ziduri de sprijin aflate în proximitatea limitelor de proprietate se vor dubla de aliniamente verzi de tip arbori, arbuști sau plante cățărătoare
 - Spațiile cu funcțiuni publice de la parterele clădirilor de locuit vor avea accesul asigurat, la nivel, de la cota trotuarelor publice adiacente parcelei Lc_A
- Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 44 m, regim de înălțime S+P+12E. Face excepție nivelul tehnic (case de scări, lifturi etc) și elemente ale sistemelor de instalații.
- Regimul de înălțime maxim nu va depăși S+P+12E, conform planșei anexa nr. U03 Reglementări urbanistice - zonificare.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Clădirile propuse vor avea caracter dominant volumetric vertical și vor constitui obiecte individuale pe parcelă.



SUBCONTROL S.R.L.

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



- Se interzice conformarea clădirilor de locuit de tip bară (cu dominantă volumetrică orizontală).
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art.32);
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă (HG 525/1996, Art.32);
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural;
- Raportul plin-gol va fi cel specific programului, facilitând pătrunderea în proporție cât mai mare a luminii naturale.

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

- Procent maxim admis de ocupare a terenului: P.O.T = 30%.
- Coeficient maxim admis de utilizare a terenului: C.U.T. = 3,1.

Capitolul 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25 Parcaje

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

Art. 26 Spații verzi

- Pe ansamblul întregului UTR, spațiile verzi organizate pe solul natural și pe terase înierbate vor ocupa minimum 20% din suprafața totală reglementată prin prezenta documentație și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă.



SUBCONTROL S.r.l.

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



- Se permite realizarea etapizată a spațiilor verzi cu condiția ca la finalizarea întregii investiții aferente terenului reglementat, suprafața cumulată a tuturor spațiilor verzi să fie minim 20% din suprafața reglementată, indiferent de câte faze/etape de execuție vor fi.
- Sunt permise amenajări de: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, în proporție de maxim 10% cumulată.
- Este permisă amplasarea de echipamente tehnico-edilitare cu condiția de a fi integrate în amenajarea peisageră.
- Procentul de spațiu verde organizat la sol este gândit la nivel de întreaga zonă din prezentul studiu, pentru cele patru subzone împreună. Procentul de spațiu verde aferent pentru fiecare subzonă va fi gândit astfel încât, suma tuturor spațiilor verzi din ambele subzone, să reiasă minimum 20%.
- Se admite însumarea suprafețelor aferente zonelor verzi ca parcele individuale cu cele ale zonelor verzi din cadrul celorlalte parcele.
- În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.
- Între imobilele rezultate se va realiza o curte interioară, neîngrădită, cu acces public nelimitat, amenajată pentru a crea un cadru favorabil utilizatorilor. Se va avea în vedere posibilitatea amenajării de alei, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, terase și amplasarea de construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale, etc. Cu condiția ca suprafața cumulată a acestora să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.
- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.

Art. 27 Împrejmuiri

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

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



SUBCONTROL s.r.l.

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



Capitolul 8 – Reguli pentru spațiul public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban

Art. 28 Reglementări pentru spațiul public

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

14. C – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 Zone și subzone funcționale

C – Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Art. 2 Caracterul zonei

Cuprinde infrastructura de mobilitate rutieră, velo și pietonală propusă să deservească terenul reglementat pentru realizarea acceselor și a conexiunilor cu rețeaua de transport a Municipiului Timișoara.



SUBCONTROL S.R.L.

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



Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

Circulații, parcaje, spații verzi etc.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Art. 4 Utilizări premise

- Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- Circulație pietonală, velo, fâșii de vegetație, arbori de aliniament etc.
- Zone de infrastructura publică deservite de căile de comunicație rutieră, stații de transport în comun, zone pentru colectarea deșeurilor selective, etc
- Parcări publice auto sau de biciclete
- Totemuri și elemente de signalistică publicitară.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.
- Echipamente edilitare cu condiția ca acestea să fie amplasate în subteran sau să fie integrate în amenajarea spațiului urban fără a periclita siguranța participanților la trafic și fără să îngreuească circulația liberă a acestora.
- Este permisă amenajarea de parcaje subterane, construcții tehnico-edilitare subterane sau alte construcții subterane și în zone verzi, cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisagere proiectate și cu condiția de a nu intra în zona de protecție propusă în urma devierii canalului colector D1140/2200

Art. 6 Utilizări interzise

- Clădiri de orice tip, cu excepția celor menționate anterior
- În zonele de siguranță (20m) ale căilor ferate este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. Zonă de siguranță a căilor ferate se referă la fâșiile de teren situate de-o parte și de alta a axei căii ferate, în limită de 20 m fiecare, măsurate din axul ultimei căi de rulare.
- În zonele de protecție (100m) a infrastructurii feroviare se interzic, conform legii, orice construcții sau indicatoare care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare, precum și orice lucrări de teren, construcții, depozitări de materiale, deșeuri etc. care ar putea împiedica desfășurarea în condiții normale a traficului feroviar. Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa ultimei căi ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia.



SUBCONTROL s.r.l.

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



- Se interzic construcții supraterrane sau subterane în zona de protecție propusă rezultată din devierea canalului colector D1140/2200, în conformitate cu avizele tehnice specifice și cu planșa anexă U03 Reglementări urbanistice – zonificare.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Nu este cazul

Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul

Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul

Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul

Art. 12 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul

Art. 13 Amplasarea față de aliniament

Nu este cazul

Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul

Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Nu este cazul

Capitolul 4 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16 Accesuri carosabile

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora, aviz cu numărul DT2022-002001/25.08.2022 în conformitate cu planșa anexă Plan de situație lucrări rutiere nr.1 aferent proiect 35PC/2021.
- Soluția de accese, drumuri și parcuri se poate modifica numai în baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investiției



SUBCONTROL S.r.L.

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



- Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa conform soluției tehnice aferente arterei de circulație nouă (conform planșei DT2022-002001/25.08.2022), ca și eventualele accesuri spre parcelele / terenurile riverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

Art. 17 Accesuri pietonale

- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zona metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației;
- 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).
- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.

Capitolul 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Toate căile de circulație se vor racorda, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice. Extinderea rețelelor edilitare publice care vor deservi investiția vor fi realizate și suportate de către investitor conform Planului de acțiuni;
- În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran.
- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau a zonei înconjurătoare;
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.
- Se interzice dispunerea la sol a conductelor de orice tip. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public;
- Se permite modificarea tuturor soluțiilor de echipare edilitară, respectiv de deviere/modificare a rețelelor edilitare existente numai prin obținerea avizelor tehnice specifice, în faze ulterioare de avizare ale proiectului.



SUBCONTROL s.r.l.

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



Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate costurile extinderii rețelilor locale și branșările vor fi suportate de către investitor conform Planului de acțiune.
- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectului, conform planșei U04 - Reglementări- echiparea edilitară
- Se permite modificarea tuturor soluțiilor de echipare edilitară, respectiv de deviere/modificare a rețelilor edilitare existente numai prin obținerea avizelor tehnice specifice, în faze ulterioare de avizare ale proiectului.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local, după caz. Conform planșei anexă U05 – Proprietate asupra terenurilor.

Capitolul 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21 Parcelarea

Nu este cazul

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Nu este cazul

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Nu este cazul

Capitolul 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25 Parcaje

- Staționarea autovehiculelor se poate organiza în pachete sau izolat doar în locurile special amenajate pentru acestea. Parcajele supraterane se pot realiza provizoriu și în alte zone pe durata execuției etapizate.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor în vigoare.
- Necesarul de parcaje va include parcarile realizate pe terenuri ce au ca destinație finală domeniul de proprietate privată a Municipiului Timișoara.
- 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.



SUBCONTROL s.r.l.

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



- Se vor integra parcaje pentru persoane cu dizabilități și pentru familii, conform calculului necesarului de parcaje.

Art. 26 Spații verzi

- Pe ansamblul întregului UTR, spațiile verzi organizate pe solul natural și pe terase înierbate vor ocupa minimum 20% din suprafața totală reglementată prin prezenta documentație și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă.
- Se permite realizarea etapizată a spațiilor verzi cu condiția ca la finalizarea întregii investiții aferente terenului reglementat, suprafața cumulată a tuturor spațiilor verzi să fie minim 20% din suprafața reglementată, indiferent de câte faze/etape de execuție vor fi.
- Sunt permise amenajări de: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru odihnă, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, în proporție de maxim 10% cumulată.
- Este permisă amenajarea de construcții tehnico-edilitare subterane sau alte cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisagere proiectate.
- Este permisă amplasarea de echipamente tehnico-edilitare cu condiția de a fi integrate în amenajarea peisageră.
- În cadrul spațiilor verzi/libere publice se pot organiza spații de odihnă;
- Procentul de spațiu verde organizat la sol este gândit la nivel de întreaga zonă din prezentul studiu, pentru cele patru subzone împreună. Procentul de spațiu verde aferent pentru fiecare subzonă va fi gândit astfel încât, suma tuturor spațiilor verzi din ambele subzone, să reiasă minimum 20%.
- Se admite însumarea suprafețelor aferente zonelor verzi ca parcele individuale cu cele ale zonelor verzi din cadrul celorlalte parcele.
- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.

Art. 27 Împrejmuiri

- Nu vor avea împrejmuiri spațiile verzi, de tipul scuarurilor și spațiile de tip piețe, având acces public nelimitat;
- În varianta în care se optează pentru împrejmuiri pentru spațiile verzi private aferente locuințelor aflate la parter se vor aplica condițiile de mai jos:
 - Împrejmuirile orientate spre spațiul public se vor realiza din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
 - Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- Se interzice împrejmuirea spațiilor de circulație auto, velo și pietonală.



SUBCONTROL S.R.L.

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



Capitolul 8 – Reguli pentru spațiu public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban

Art. 28 Reglementări pentru spațiul public

- Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice;
- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile;
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști:
- Se interzice folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a deșeurilor. Acestea se vor depozita în zone special amenajate;
- Plantațiile rutiere trebuie să țină cont obligatoriu de asigurarea vizibilității în trafic și drept urmare se vor proiecta odată cu drumurile;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu;

15. SP – SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 Zone și subzone funcționale

Sp – Zone verzi, sport și agrement

Art. 2 Caracterul zonei

Zonele verzi aferente SP pot fi de tipul:

- Zone cu caracter verde și peisager pronunțat, cu scop recreațional, cu funcțiuni de tip parcuri, scuaruri, grădini, spații verzi cu acces public nelimitat, constituite în parcele izolate.
- Zone cu caracter verde și peisager pronunțat, cu scop recreațional, cu funcțiuni de tip parcuri, scuaruri, grădini, spații verzi cu acces public, constituite din suprafețe dedicate în cadrul parcelor cu altă destinație.

Art. 3 Funcțiuni complementare admise ale unității

- Funcțiuni de agrement și sport, circulații, parcaje, spații verzi etc.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Art. 4 Utilizări premise

- Spații verzi neîngrădite cu acces public nelimitat;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;



SUBCONTROL S.R.L.

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



- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, locuri de joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- Terenuri de sport exterioare (în aer liber): teren de baschet, teren de fotbal, teren de tenis, teren de badminton, teren de volei etc.;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Unități de alimentație publică (cafeteria, cafenea, bufet etc.);
- Canisite;
- Foișoare;
- Locuri de joacă pentru copii, mobilier urban de tip elemente de fitness în aer liber;
- Plantații înalte, medii, joase;
- Echipamente destinate colectării și selectării deșeurilor rezultate exclusiv din utilizarea spațiilor verzi.
- Totemuri și elemente de signalistică publicitară.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.
- Echipamente edilitare cu condiția ca acestea să fie amplasate în subteran sau să fie integrate în amenajarea spațiului urban cu un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Este permisă amenajarea de parcaje subterane, construcții tehnico-edilitare subterane sau alte construcții subterane și în zone verzi, cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisagere proiectate și cu condiția de a nu intra în zona de protecție propusă în urma devierii canalului colector D1140/2200.

Art. 6 Utilizări interzise

- Clădiri de orice tip, cu excepția celor menționate anterior;
- Accesuri și parcaje pe zonele verzi
- În zonele de siguranță (20m) ale căilor ferate este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. Zonă de siguranță a căilor ferate se referă la fâșiile de teren situate de-o parte și de alta a axei căii ferate, în limită de 20 m fiecare, măsurate din axul ultimei căi de rulare;
- În zonele de protecție (100m) a infrastructurii feroviare se interzic, conform legii, orice construcții sau indicatoare care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare, precum și orice lucrări de teren, construcții, depozitări de materiale, deșeuri etc. care ar putea împiedica desfășurarea în condiții normale a traficului feroviar. Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei caii ferate,



SUBCONTROL s.r.l.

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



indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa ultimei căi ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia;

- Se interzic construcții supratere sau subterane în zona de protecție propusă rezultată din devierea canalului colector D1140/2200, în conformitate cu avizele tehnice specifice și cu planșa anexă U03 Reglementări urbanistice - zonificare.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Nu este cazul

Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul

Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul

Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul

Art. 12 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul

Art. 13 Amplasarea față de aliniament

Nu este cazul

Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul

Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Nu este cazul

Capitolul 4 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16 Accesuri carosabile

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora, aviz cu numărul DT2022-002001/25.08.2022 în conformitate cu planșa anexă Plan de situație lucrări rutiere nr.1 aferent proiect 35PC/2021.



SUBCONTROL S.r.L.

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



- Soluția de accese, drumuri și parcuri se poate modifica numai în baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investiției
- Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.

Art. 17 Accesuri pietonale

- Se recomandă ca aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă;
- 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).

Capitolul 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Toate racordurile la rețelele edilitare care se vor edifica în zona studiată se vor face în subteran. Se interzic racordurile pe fațade, împrejurimi.

- Se acordă o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate.
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public.
- Se interzice dispunerea la sol a conductelor de orice tip. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public;
- Se permite modificarea tuturor soluțiilor de echipare edilitară, respectiv de deviere/modificare a rețelelor edilitare existente numai prin obținerea avizelor tehnice specifice, în faze ulterioare de avizare ale proiectului.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate costurile extinderii rețelelor locale și branșările vor fi suportate de către investitor.
- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectului, conform planșei U04 - Reglementări- echiparea edilitară



SUBCONTROL s.r.l.

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



- Se permite modificarea tuturor soluțiilor de echipare edilitară, respectiv de deviere/modificare a rețelelor edilitare existente numai prin obținerea avizelor tehnice specifice, în faze ulterioare de avizare ale proiectului.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local, după caz.

- Conform planșei anexă U05 – Proprietate asupra terenurilor și Planului de acțiuni

Capitolul 6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21 Parcelarea

- Subzona Sp poate constitui parcele izolate sau pot face parte din parcele cu altă destinație conform planșei anexă U03 – Reglementări urbanistice – zonificare.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

- Pentru pavilioane din structuri ușoare demontabile (foișoare, edicule), max. 3 m.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

- Se admite doar construcția de pavilioane din structuri ușoare, demontabile
- 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);
- Nu se admite realizarea de platforme betonate pentru amplasarea construcțiilor provizorii.

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Nu este cazul

Capitolul 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25 Parcaje

- Staționarea autovehiculelor și accesul autovehiculelor, altele decât cele ce deservește întreținerea acestora, pe zonele verzi este interzisă.



Art. 26 Spații verzi

- Pe ansamblul întregului UTR, spațiile verzi organizate pe solul natural și pe terase înierbate vor ocupa minimum 20% din suprafața totală reglementată prin prezenta documentație și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă.
- Se permite realizarea etapizată a spațiilor verzi cu condiția ca la finalizarea întregii investiții aferente terenului reglementat, suprafața cumulată a tuturor spațiilor verzi să fie minim 20% din suprafața reglementată, indiferent de câte faze/etape de execuție vor fi.
- Intervenții importante asupra spațiilor verzi SVP de tip parc și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și/sau peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice.
- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Se vor asigura plantații de aliniament stradal.
- Se va asigura un amestec vegetal de specii locale de toate dimensiunile (plante înalte, medii și joase) pentru încurajarea biodiversității.
- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.

Art. 27 Împrejmuiri

- Nu vor avea împrejmuiri spațiile verzi, de tipul scuarurilor și spațiile de tip piețe, având acces public nelimitat;
- În varianta în care se optează pentru împrejmuiri pentru spațiile verzi private aferente locuințelor aflate la parter se vor aplica condițiile de mai jos:
 - Împrejmuirile orientate spre spațiul public se vor realiza din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
 - Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Capitolul 8 – Reguli pentru spațiu public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban

Art. 28 Reglementări pentru spațiul public

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



SUBCONTROL s.r.l.

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



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

V. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara (atât cel valabil în prezent, cât și cel în curs de avizare),
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și al amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

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

Soluția urbanistică se va înscrie în prevederile “PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Timișoara” și se recomandă preluarea prevederilor și introducerea acestora în PUG, pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma aprobării PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit:

Specialist RUR: Dipl.Arh. Radu D. Radoslav

Dipl. Arh. Iulia Ardelean