



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

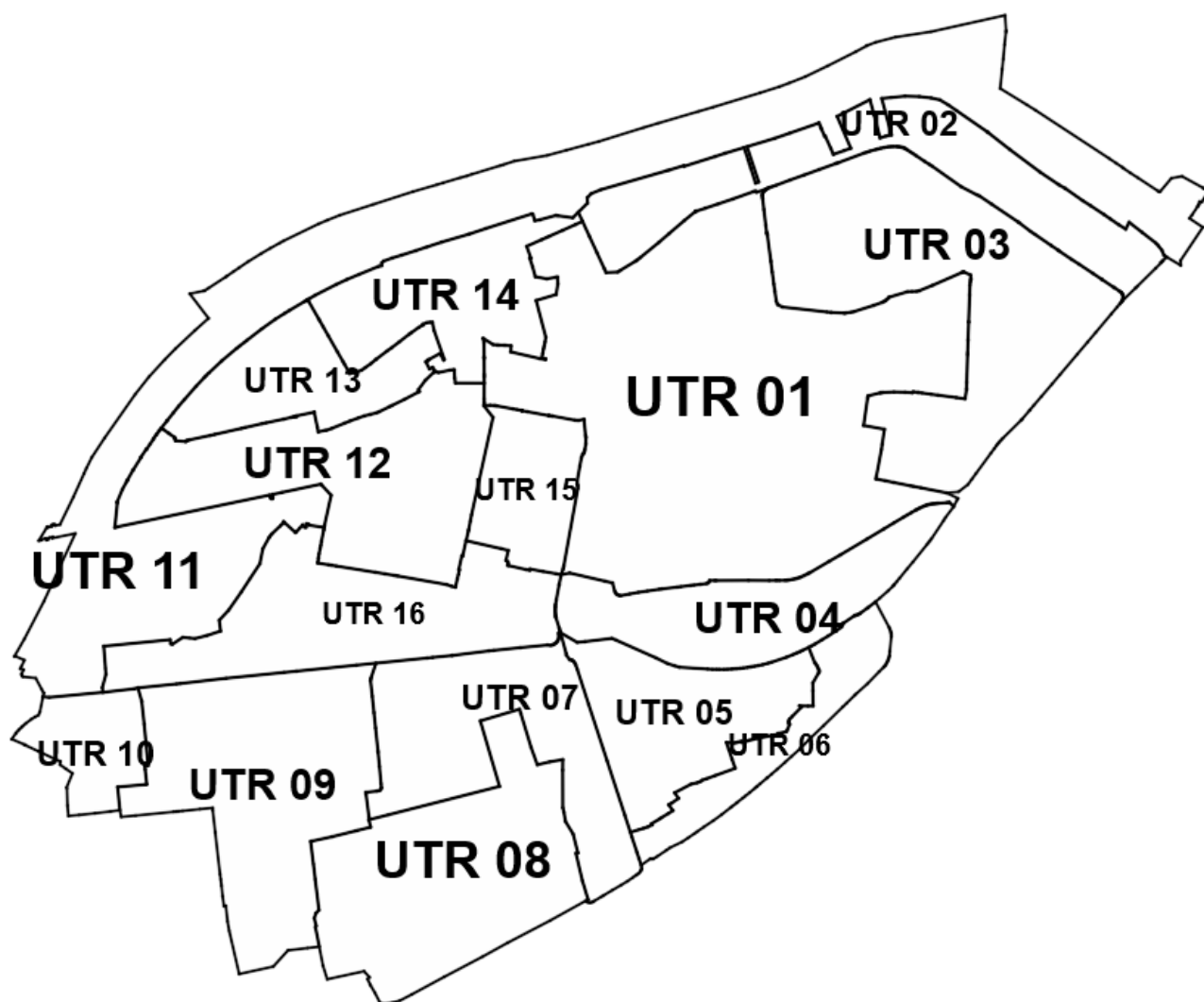


Management
System
certification

ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

ANEXA 1 la Regulamentul Local de Urbanism Dispoziții aplicabile în zonă

Fișe Unități Teritoriale de Referință – ZCP FABRIC Mai 2026





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

Unitate Teritorială de Referință 1 - Zonă istorică dezvoltată în jurul Pieței Traian.....	4
INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR.....	6
Unitate Teritorială de Referință 2 – Malul Begăi – Zonă în proces de reconversie	17
Unitate Teritorială de Referință 3 – Zonă locuințe colective – sistematizare Prințul Turcesc - Timocului.....	29
Unitate Teritorială de Referință 4 – Zonă funcțiuni social-culturale și locuire	42
Unitate Teritorială de Referință 5 – Zonă istorică dezvoltată în jurul Școlii nr.1.....	53
Unitate Teritorială de Referință 6 – Zonă locuințe colective Șt.O.Iosif	63
Unitate Teritorială de Referință 7 – Zonă servicii, industrie și reconversie.....	72
Unitate Teritorială de Referință 8 – Zonă industrială Fabrica de Bere	83
Unitate Teritorială de Referință 9 – Nucleu funcțiuni social-culturale	90
Unitate Teritorială de Referință 10 – Zonă locuințe colective mici	101
Unitate Teritorială de Referință 11 – Coridor ecologic Bega	111
Unitate Teritorială de Referință 12 – Zonă palate de raport – Bd.3 August 1919 și cvartale Fabric Vorpark	119
Unitate Teritorială de Referință 13 – Zonă vile interbelice	131
Unitate Teritorială de Referință 14 – Zonă locuințe colective mici – Str. Abrud, Str. Zlatna.....	140
Unitate Teritorială de Referință 15 – Piața Romanilor și palate de raport.....	150
Unitate Teritorială de Referință 16 – Zonă servicii și funcțiuni tehnico-edilitare.....	160



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



Notă:

Prezenta serie de Fișe de Unități Teritoriale de Referință (UTR) se parcurge împreună cu restul componentelor documentației, fiind o parte integrantă din aceasta și o detaliere a reglementărilor zonelor funcționale din RLU în funcție de specificul UTR, a SIR, a străzii sau chiar a unor parcele individuale, prin constrângeri suplimentare sau derogări condiționate de la anumite norme ale zonelor funcționale.

Asupra fiecărui SIR se aplică cel puțin una din cele 4 operațiuni propuse prin PUZCP: conservare, conservare caracter, completare discretă sau transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare). Rolul și domeniul de aplicare al fiecărei operațiuni este clarificat în RLU, capitolul *Divizarea în unități teritoriale de referință (UTR)*, precum și în documentul *Operațiuni PUZCP*. Eventualele excepții referitoare la anumite parcele/grupuri de parcele dintr-un SIR sunt indicate în prezentul document, la UTR aferent.

Scopul fișelor de față este de a conserva caracterul Fabricului și de a încuraja posibilități de dezvoltare armonioase a UTR, fără a contraveni caracteristicilor acestuia.

Reglementările fișelor de UTR se suprascriu reglementărilor din cap. IV Zonificare din Regulamentul local de urbanism.



SUBCONTROL S.R.L.

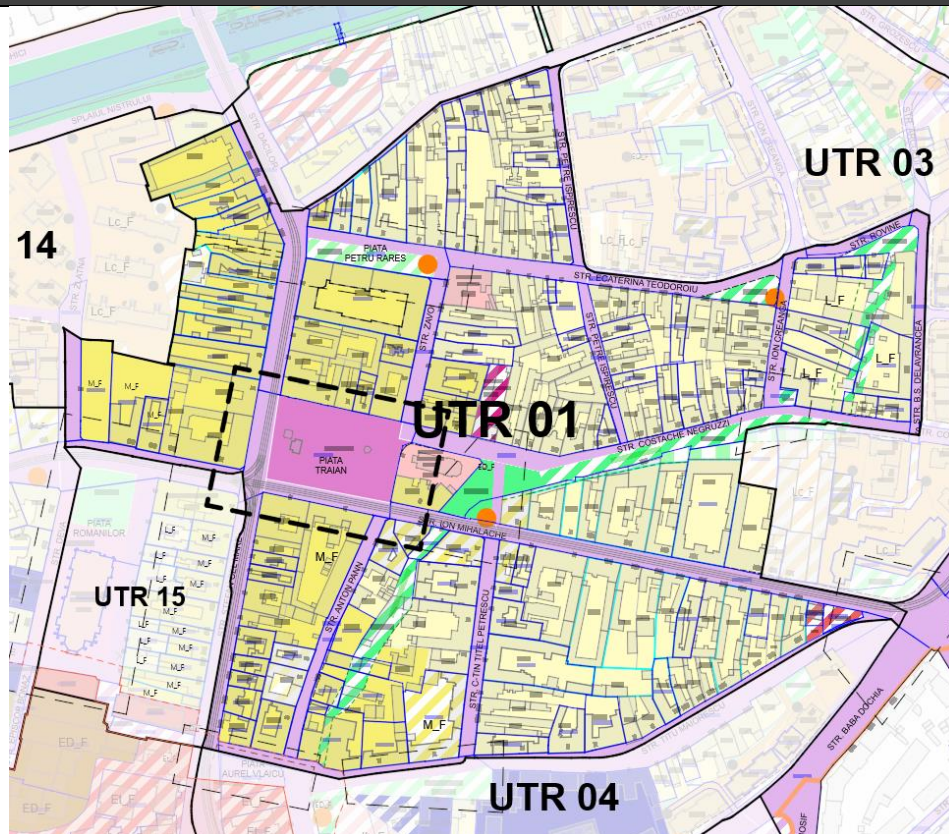
str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Management
System
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

Unitate Teritorială de Referință 1 - Zonă istorică dezvoltată în jurul Pieței Traian

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat
Nord	UTR 14, 2, 3
Est	UTR 3
Sud-Est	UTR 4
Sud-Vest	UTR 12, 4, 15
Vest	UTR 12, 14
Străzi componente	
Bd. 3 August 1919	Parțial – frontul nordic din dreptul Pieței Romanilor până spre Piața Traian (nr. 27, 29, 31, 33)
Str. Anton Pann	Integral
Piața Aurel Vlaicu	Frontul nordic (nr. 1, 3)
Str. B. Ș. Delavrancea	Frontul vestic (nr. 15, 17)
Str. Constantin Titel Petrescu	Integral
Str. Costache Negruzzi	De la Biserica Sârbească până la intersecția cu Str. Ion Creangă (nr. 1-33)
Str. Dacilor	Integral, exceptând parcelele propuse spre restructurare (foste unități industriale, parte din UTR 02, aflate la nr. 12 și 14)
Str. Ecaterina Teodorescu	Ambele fronturi de la Piața P. Rareș până la intersecția cu Str. P. Ispirescu, spre est doar frontul sudic (nr. 1-13, 14, 16, 18, 20, 22)
Str. Ion Creangă	Parțial, ambele fronturi la sud de Str. E. Teodorescu și Str. Rovine (nr. 1-10)
Str. Ion Mihalache	Frontul sudic integral, frontul nordic fără limita estică (funcțiuni de depozitare/industriale): nr. 1-22, 24, 26, 28.
Str. Petre Ispirescu	Frontul vestic integral, frontul estic strict la sud de intersecția cu Str. E. Teodorescu (nr. 1-9, 11, 13, 15, 17)
Piața Petru Rareș	Integral



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



Str. Rovine	Frontul sudic (nr.2)	
Str. Ștefan cel Mare	Frontul estic (nr. 1,3, 4, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19)	
Str. Titu Maiorescu	Frontul nordic (nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25)	
Piața Traian	Integral	
Str. Zăvoi	Integral	
Str. Zlatna	Colțul estic dinspre Piața Romanilor (nr.2)	
Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP		
		
1.1	Nucleul sârbesc	Conservare
1.2	Cvartal Piața Traian – Piața Petru Rareș	Conservare caracter
1.3	Cvartal Zlatna-Dacilor, component istorică	Conservare caracter
1.4	Cvartal Dacilor-Anton Pann	Conservare caracter
1.5	Cvartal Anton Pann-C.T. Petrescu, componentă istorică	Conservare caracter
1.6	Cvartal locuințe Zăvoi-Ispirescu	Conservare caracter
1.7	Fosta fabrică Crinul	Completare discretă / Transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare)
1.8	Zonă parcele dublu-front Negruzzi-Mihalache	Conservare caracter
1.9	Cvartal locuințe Mihalache-Maiorescu	Conservare caracter
1.10	Cvartal locuințe Ispirescu-Creangă	Conservare caracter
1.11	Zonă restructurabilă Creangă-Delavrancea	Completare discretă / Transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare)
1.12	Componentă istorică Timocului-Petru Rares	Conservare caracter



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



INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR

UTR 1	Suprafață UTR:	190.181 mp/ 19,02 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ:	45,69%
	Regim de înălțime predominant	P/P+1
Populație	Densitate estimată existentă:	77 unități locative / ha
	Populație maximală estimată existentă:	3.571
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	1.378
Infrastruct. verde	Spațiu/suprafață verde publică existentă:	3.465 mp (conform RLSV în lucru) 3.250 mp, 7% din suprafața spațiului public al UTR 1 (conform Ridicare topografică)
	Acoperire coronament arbori în zona urbană (<i>tree canopy cover</i>):	10.530 mp, 6% din suprafața totală a UTR 1
	Arbori:	407 exemplare
	Sol sigilat public existent:	40.345 mp, 93% din suprafața spațiului public al UTR 1
	Suprafață/spațiu albastru public:	94mp (prin Regenerarea Urbană, luciul de apă pe Str. C. Negruzzi)
	Cel mai apropiat spațiu verde public	reamenajarea Pieței Petru Rareș ca spațiu verde, fâșie plantată pe C. Negruzzi cu prelungire prin SIR 1.5 și 1.7
Guvernanță	Stakeholderi specifici UTR	Biserica Sârbească, Biserica Baptistă, Asociația Cetățean de Traian, Asociația Casa Jakab Toffler

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE / UTR

Zonificări propuse:	CCR_F, CCRc_F, ED_F, Et_F, Ib_F, Ic_F, L_F, Lc_F, M_F, SVP_F, SVV_F
PUZ-uri în lucru	PUD Imobil locuințe colective, Str. A.Pann nr.7, aprobat prin HCL nr.43/ 2024 PUZ Reconversie incintă în zonă mixtă, Str. A.Pann nr.9, Piața A.Vlaicu nr.1-2, aprobat prin HCL nr.460/2019 PUZ Locuințe colective și funcțiuni complementare, Piața A. Vlaicu nr.3
Proiecte în desfășurare	Regenerare urbană – Zona Piața Traian, Timișoara – proiectant general Planwerk arhitectură și urbanism SRL

CARACTERUL ZONEI

Caracterul fiecărui UTR este detaliat în *Fișele UTR – Situație existentă* din Etapa de Studiu de Fundamentare

Caracterul istoric:	UTR 1 conține arealul cu cel mai compact parcellar istoric caracteristic sec. XVIII păstrat intact, precum și cele mai vechi străzi din zona reglementată, integrând cea mai reprezentativă piață urbană (Piața Traian, sec. XVIII). Caracterul parcellarului este descris de loturi înguste și lungi, cu contur relativ neregulat care însă tinde spre o formă dreptunghiulară. Construcțiile urmăresc definirea unor fronturi continue, având amprentă compactă de forma literelor U sau L. Construcțiile cu front mai amplu generează predominant configurații în U și construcțiile cu front mai îngust generează preponderent configurații în L, cu laturile construite în adâncimea lotului aliniate constant în lungul aceleiași limite de proprietate. Caracterul principalelor spații urbane este punctat de o serie de palate construite la finalul secolului XIX și începutul secolului XX, care prezintă o tratare rafinată a colțurilor (colțuri teșite, balcoane, acoperișuri marcate prin pinioane etc.). În paralel, țesutul generic este definit de construcții aliniate la stradă cu front continuu și regim de înălțime S+P, cu cornișe majoritar aliniate (strada Ion Mihalache fiind un bun exemplu de coerență pentru un astfel de țesut construit minor) și fațade ritmate de un raport plin-gol caracteristic perioadei secolului XIX.
----------------------------	---



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



	UTR-ul include din perspectiva patrimoniului: - un segment major din <i>Situl Urban „Fabric” (I)</i>, cod LMI 2015 TM-II-s-B-06096, - o parte relevantă din <i>Ansamblul Urban „Fabric” (II)</i>, cod LMI 2015 TM-II-a-A-06097, - o serie de monumente individuale
Caracterul istoric peisajer:	Infrastructura verde majoră: Amprenta vechiului Canal al Morilor al cărui traseu este perceptibil pe Str.C. Negruzzi, ulterior continuând prin grădinile caselor (segment greu identificabil datorită închiderii fronturilor și a întregirii cvartalelor, însă sugerat de formele parcelor, ale construcțiilor și de fațade cu goluri către limita de proprietate). Infrastructura verde minoră: - Curțile-grădină ale edificiilor de cult (ex. Biserica sârbească Sf. Gheorghe) - Arbori izolați în curțile-grădină (ex. imagine str. I. Mihalache; teiul cu vârsta în jur de 80 ani, în incinta casei Jakob Toffler, str. C.T. Petrescu nr. 4.)
Caracterul urban și morfologic:	UTR 1 este situat în intravilanul dezvoltat încă din secolul al XIX-lea, fiind nucleul central, de servicii și de rit sârb-ortodox al cartierului Fabric. UTR 1 este organizat în jurul a două axe principale: pe direcție E-V Bd. 3 August 1919 continuat prin Str. I. Mihalache, pe direcție N-S str. Dacilor continuată prin str. Ștefan cel Mare. Are un caracter mixt între partere comerciale și locuințe la etaje, cu densități mari de ocupare a parcelor apropiate de intersecții, axe majore și piețe. Fronturile stradale sunt continue, cu regim de construire închis al cvartalelor. Pentru studiul caracterului morfologic, se va consulta planșa PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 1 constă din străzi colectoare de cat.a III-a și străzi de folosință locală, cat.a IV-a, majoritatea cu două benzi de circulație (câte una pe fiecare sens) și câteva străzi cu sens unic. Majoritatea străzilor din UTR 1 au un caracter puternic mineral, neschimbat de-a lungul secolelor. Stația Piața Traian reprezintă un important punct de conexiune al transportului public.
Caracterul infrastructurii verzi (IV) și biodiversitate:	-Plantații de aliniament/fâșii plantate care lipsesc de pe străzile istorice, cu aliniamente de arbori discontinue, rezultatul a mai multor etape de plantații; -Plantații de arbori în Piața Traian din forme horticoale cu creștere redusă a coroanei; -Grădini private gestionate comunitar cu o tendință de sigilare a suprafețelor; -Biodiversitate animală redusă, vegetație ierboasă puternic ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	198 de proprietăți: 21 integral SR, 34 integral PMT, 39 parțial SR, 16 parțial PMT

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

UTR 1 este traversat aproape pe jumătate din suprafața sa de situl istoric clasat TM-II-s-B-06096 (prin LMI/2015) și parțial de ansamblul istoric clasat TM-II-a-A-06097 (prin LMI/2015).

Construcții existente protejate:

Pe lângă ansamblul și situl antemenționat, o serie de clădiri sunt clasate ca monumente istorice, după cum urmează:

- Clădire pe Str. Dacilor nr.13, TM-II-m-B-06130
- Clădire pe Str. Dacilor nr.4, TM-II-m-B-06129
- Biserica Sârbească Sf. Gheorghe, Piața Traian nr.1, TM-II-m-A-06169
- Clădire în Piața Traian nr.7 TM-II-m-B-06170

Construcții existente neprotejate:

UTR 1 conține numeroase construcții propuse spre clasare atât prin PUG, cât și prin prezentul PUZCP, în prezent neprotejate, care fac parte din caracterul specific al cartierului Fabric și a căror conservare este deosebit de importantă.

Construcții propuse spre clasare conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara:

- Casa Dr. Samuel Kohn, Bd. 3 August 1919 nr.31
- Casa Contesei Ana Mirbach, Bd. 3 August 1919 nr. 33
- Palatul Mercur, fostul Palat Bela Fiatska, Piața Traian nr.2
- Casa Comunității Sârbe din Fabric, Str. Mihalache nr.1

Construcții propuse spre clasare prin prezentul PUZCP: corpuri din fosta moară „Hammer și Singer”, integrată în incinta Fabricii Crinul.



SUBCONTROL S.R.L.

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



Spații neconstruite protejate

Piața Traian (parte din situl istoric Fabric) este o parte integrantă din specificul cartierului, astfel încât trebuie să rămână ca spațiu neconstruit dedicat evenimentelor, târgurilor, concertelor, teraselor spațiilor de alimentație publică din clădirile înconjurătoare etc.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

SIR 1.1 este supusă operațiunii stricte de conservare, constituind nucleul sârbesc istoric al cartierului.
SIR 1.7 este supusă operațiunii de completare discretă a cvartalului delimitat de Str. A.Pann și Str. C.T.
Petrescu: fosta Fabrică de Ceramică Crinul – subzona poate fi densificată și restructurată, însă cu păstrarea și integrarea coerentă a elementelor propuse spre clasare prin prezentul PUZCP, precum și cu preluarea perdelei verzi propuse la interiorul cvartalului – fie prin continuarea acesteia către Piața A. Vlaicu printr-un pasaj pietonal/ gang/ separare între clădiri propuse etc. Perdeaua verde propusă indică poziția paleoalbiei unuia dintre canalele istorice din cartier și se continuă în interiorul cvartalului ca un spațiu verde amenajat public accesibil.
SIR 1.11 este puternic fragmentat la nivel de țesut urban și poate fi supus operațiunii de transformare rezilientă, cu condiția elaborării unui studiu de mobilare pe întregul SIR (în vederea asigurării potențialului de dezvoltare coerent pentru toate parcelele din SIR) și cu asigurarea infrastructurilor urbane calibrate pentru noua restructurare (mărirea prospectelor stradale perimetrale după caz, calibrarea infrastructurii edilitare, medierea relației țesutului din perioada socialistă învecinat – din UTR 3 – cu cel nou etc.).

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

Pentru toate SIR supuse operațiunilor de conservare și de conservare a caracterului este interzisă modificarea caracterului urban și morfologic.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc.).

Este interzisă construcția de noi anexe sau corpuri de clădiri la limita posterioară a parcelelor din SIR 1.11, acestea fiind prevăzute cu o perdea verde centrală în cvartal, pe amplasamentul paleoalbiei canalului istoric ce traversa cartierul. Perdeaua verde prevăzută va fi pe proprietate privată și va funcționa ca un coridor pentru faună, însă în cazul restructurării întregii SIR 1.11, propunerea de dezvoltare va prevedea perdeaua verde drept public accesibilă.

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice cunoscute în UTR.

Se vor respecta toate prevederile Legii 422/2001 privind protecția monumentelor istorice pentru zonele clasate fie ca imobile, ansambluri sau situri istorice.

Pentru orice intervenții asupra imobilelor sau construcțiilor propuse spre clasare (prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara sau prin prezentul PUZCP) care încă nu sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice se va solicita avizul Comisiei de la Direcția Județeană de Cultură Timiș și Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.



SUBCONTROL S.R.L.

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



Condiții de ocupare ale terenului

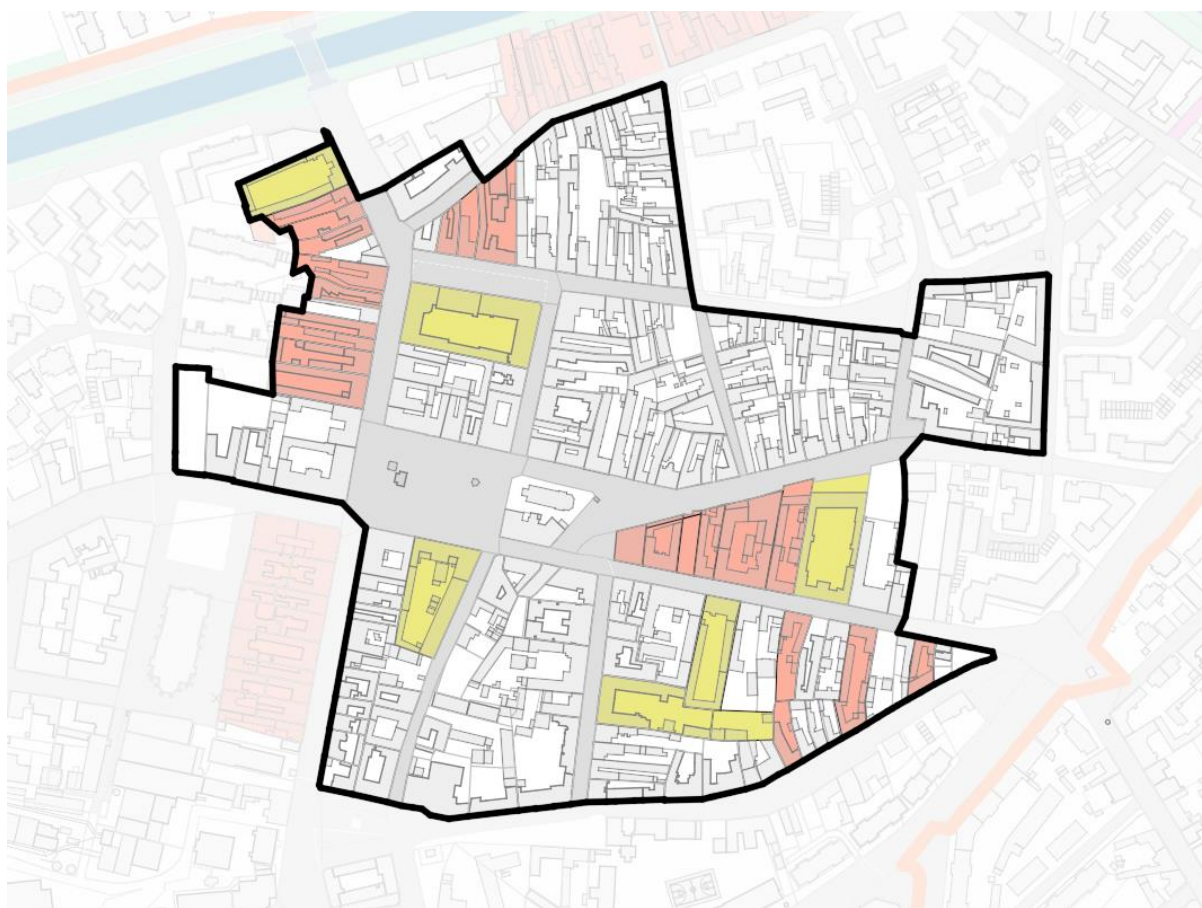
1. Caracteristici ale parcelelor

UTR 1 conține o serie de parcele cu configurație specifică, al căror caracter trebuie conservat și potențat.

În primul rând, UTR 1 conține parcele cu **curți de mari dimensiuni și cu specific peisager**, parte din construcții specifice secolelor XVIII-XIX în proximitatea zonelor de târg, în ale căror curți se lăsau căruțe, trăsuri, animale etc.

Curțile interioare de mari dimensiuni ale construcțiilor de pe Str. Dacilor nr. 23, Piața Traian nr. 6 și Str. Dacilor nr.8 sunt parte din situl istoric Fabric, iar amenajarea lor se va face în urma unui studiu istoric elaborat conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Sigilarea completă a pavimentului curților interioare este permisă doar dacă studiul istoric elaborat conform legislației în vigoare atestă caracterul complet sigilat al curții și necesitatea de a o menține astfel.

Pentru curțile aflate în afara sitului istoric clasat, de la Str. I.Mihalache nr.10 și nr.17, str. C.T.Petrescu nr. 7 se impune o desigilare a solului suprafeței curții interioare de minim 50%.



Elemente specifice în UTR 1 - cu galben curțile cu caracter peisager, cu oranj parcelele cu dublu-front

Altă caracteristică specifică Fabricului îl reprezintă **parcelele cu dublu front**, care ocupă cvartalul transversal. Specific, în UTR 01 regăsim următoarele situații:

- Parcele dublu front cu clădiri cu o fațadă principală pe un front și curte accesibilă direct de pe celălalt front (cu construcții în formă de L sau U), îndeosebi între Str. Timocului și Piața Petru Rareș: CF 409477, CF 400055, CF 407173, CF 411851
- Parcele dublu front organizate în jurul unei curți interioare: CF 401796, CF 415900, CF, CF 412003, CF 407316, CF 405811, CF 402238, CF 417870.



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



Din punct de vedere istoric, parcelele cu acest specific au funcționat împreună sau au fost alipite inițial, la care **se încurajează menținerea unei circulații interioare de la un front la celălalt**, fără împrejurimi sau fragmentări în interior ale vechii parcele dublu-front. Se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

Parcela liberă de construcții de pe Str. I.Mihalache nr.9 va prelua specificul zonei, pe parcela completându-se cu construcții ambele fronturi (spre I.Mihalache și spre C.Negruzzi).

Odată cu eliminarea construcțiilor parazitare din UTR 14 vecin și implementarea circulațiilor pietonale în jurul blocurilor de locuințe colective de pe str. Zlatna, parcelele de pe frontul estic al Str. Dacilor (nr. 1, 3, 5, 7, 11, 13, 17, 19, 21 – SIR 1.3), vor avea caracter de parcele dublu-front. În consecință, se recomandă realizarea unor construcții la aliniamentul nou, care să închidă noul front format (către blocurile de pe Str. Zlatna), precum și permeabilitatea pietonală a parcelelor (legături pietonale pe direcție est-vest, care pot încuraja activități comerciale în incinte). Noile construcții la frontul estic vor avea fațada dinspre str. Zlatna tratată ca o fațadă principală.

În SIR care sunt supuse operațiunilor de conservare sau de conservare a caracterului se recomandă menținerea formei parcelarului istoric, care datează cel târziu din jumătatea sec. XVII (Str. Dacilor, Ion Mihalache, Piața Petru Rareș, C. Negruzzi spre Traian). Se permit operațiuni cadastrale de modificare ale parcelarului istoric cu condiția menținerii granulației țesutului urban și a volumetriei specifice cvartalului. Se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

Pentru parcela captivă CF 409904 se va stabili accesul din spațiul public.

Pentru studiul caracterului morfologic al UTR, se va consulta planșa **PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului** din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de reglementări urbanistice, aliniamentele și retragerile de la aliniamente respectând profilele transversale propuse ale străzilor. În cazul UTR 1, se propune lățirea și corectarea profilelor transversale ale: Str. A.Pann, corectarea colțului dintre Piața Traian și str. C.Negruzzi a parcelei Bisericii Sârbești (conformare după împrejurimi, care este parte integrantă a clădirii și a istoriei locului).

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.
Nu este permisă adăugarea de anexe și alte construcții provizorii în limita posterioară a parcelelor.

4. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

5. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR și a operațiunilor sale specifice.

6. Înălțimea construcțiilor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR, precum și a planșei cu supraetajările permise.

Zonele funcționale Et_F din UTR 1 nu vor depăși regimul S+(D)+P+1E+M, cu H maxim la cornișă 10m.
Zonele funcționale L_F din UTR 1 nu vor depăși regimul S+(D)+P+1E+M/Er, cu Hmaxim la cornișă 10m, cu excepția clădirilor deja existente care depășesc acest regim

Excepții:

- la intersecția str. C.T.Petrescu cu Str. I. Mihalache se admite regimul S+(D)+P+2E+M/Er, cu preluarea înălțimii cornișei casei existente D+P+2E Jakab Toffler (Str. C.T.Petrescu nr. 4). Intervențiile 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



supraetajare ale construcțiilor existente la intersecția menționată vor marca sub formă de brâu/ornament/registru al parterului cornișa anterioară (prezentă sub formă de brâu și la Casa Jakab Toffler) și se vor susține în CTATU.

În cazul în care se realizează o construcție mai înaltă decât cele alipite, diferența va respecta normele din RLU și construcția nouă/supraînălțarea va prelua cornișele construcțiilor istorice vecine prin marcarea acestora pe fațadă într-o manieră contemporană (un brâu, o retragere a etajului, marcarea prin registre pe fațadă etc.)

Supraetajările permise ale construcțiilor existente se regăsesc în planșa *Plan intervenții*.

În cazul oricărei supraetajări, H cornișă nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, conform HG 525/1996, Art.23, (2).

7. Aspectul exterior al clădirilor

Toate intervențiile asupra aspectului exterior al clădirilor se vor realiza în conformitate cu prevederile din

- *Îndrumarul de intervenții,*
- *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare,*
- *Regulamentul de identitate cromatică a clădirilor*
- *Lista serviciilor.*

Posibilitățile de intervenție asupra clădirilor sunt supuse și gradului de protecție a imobilelor.

Pentru imobilele clasate, propuse spre clasare (fie prin PUG, fie prin PUZCP) sau aflate în zone protejate se aplică prevederile Legii nr. 422/2001.

Pentru imobilele identificate ca având valoare foarte mare, mare, medie și mică (conform planșei *PO06 – Analiză diferențiată valoare fond construit*, parte din Studiul istoric), tipurile de intervenție permise sunt detaliate în regulamentele și îndrumările sus-menționate.

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană; nu sunt admise pastișele și imitarea stilurilor istorice. Se vor păstra elementele valoroase ale fondului construit existent, iar materialele, cromatica, proporțiile și volumetriile vor fi alese astfel încât să fie compatibile cu caracterul UTR, al SIR, al frontului și al vecinătăților.

Pentru analiza tipologiei istorice specifice UTR, se poate consulta planșele PL01-PL07 din Studiul istoric.

Acolo unde parcela se află în zona de protecție a peisajului învelitorilor istorice (*Dachlandschaft*), se va păstra peisajul specific al acoperișurilor; nu se admit construcții cu învelitoare tip terasă. În aceste situații, acoperișul va fi, de regulă, tip șarpantă, cu înclinație de minimum 36°, cu coama orientată paralel cu frontul clădirii. Se poate admite acoperiș tip terasă numai la imobile alipite de clădiri cu terasă ridicate până în 1945. Cornișa va fi de tip urban, jghebul retras față de limita exterioară a învelitorii, iar la colțuri terminația se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Sunt admise volume cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare numai dacă respectă înălțimea la coamă și unghiul învelitorilor învecinate.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formele contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista serviciilor*.

Raport plin-gol:

- Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine. Documentațiile DTAC vor prezenta desfășurate stradale cu întreg frontul în care se află zona de intervenție, precum și a frontului vecin (în cazul intervențiilor pe parcele de colț).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, însă nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal.

Aliniere cornișă / registre fațadă:

-este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate, fără a se realiza pastișe arhitecturale.

-în cazul supraetajărilor permise, se va prelua cornișa de referință indicată în planșa *Plan intervenții*.

Se vor menține și nu se vor altera punctele de perspectivă valoroase identificate, în cazul în care în una sau mai multe zone adiacente acestor perspective există zone pe care se pot amplasa construcții noi. În acest sens, se consultă planșa *Plan intervenții*.



SUBCONTROL S.R.L.

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



La intervențiile asupra clădirilor cu valoare istorică, este necesară integrarea conceptelor restaurative contemporane, precum cel al păstrării autenticității și reversibilității intervențiilor.

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor istorice specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc).
Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formele contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista servituților*.

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de **o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică** parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

8. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Profilele stradale propuse se regăsesc în planșa anexată *Profile drumuri propuse*.

9. Stationări și pavaie

Zonele CCRc și CCRp vor fi pavate chiar și pe suprafața carosabilă, în vederea reducerii vitezei de condus și de asigurare a unui aspect unitar al pavimentului în zona istorică.

Clădirile noi vor respecta cerințele normelor în vigoare privind numărul de parcuri.

În cazul clădirilor existente propuse spre mansardare/supraetajare se admite excepție la suplimentarea locurilor de parcare conform cerințelor în vigoare dacă parcela existentă nu o permite.

10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a propunerilor de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare din Memoriul General.

Se propune introducerea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor cu pubele îngropate, cu design armonios cu aspectul spațiului public din UTR, pentru a facilita depozitarea acestora în afara curților interioare ale parcelor.

Se permite aplicarea de infrastructură edilitară pe fațada posterioară, cu aviz de la DJCT pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare caracter și operațiunii de conservare.

Se va evita amplasarea rețelelor tehnico-edilitare pe suprafața spațiilor verzi, mai ales în cadrul fâșiilor plantate. Acestea se vor dispune de preferință în cadrul suprafețelor de accese și circulații. Se vor respecta **ZPA - Zona de Protecție a Arborelui** și **ZRC - Zona Radiculară Critică** (cf. **Prescripții – Infrastructura verde-albastră** (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantiierelor și a evenimentelor publice.)



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



Retele si bransamente gaze naturale:

-În prezent, la nivelul zonei UTR 1, există străzi incluse în cadrul proiectului de reabilitare urbană a zonei Piața Traian, aflat în curs de implementare. În ceea ce privește infrastructura edilitară, conform avizului de principiu emis de către Delgaz Grid S.A., majoritatea străzilor din acest UTR sunt echipate cu rețele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă, realizate din conducte de polietilenă de înaltă densitate (PEHD), precum și cu rețele de gaze naturale de presiune medie, realizate din conducte din oțel (OL), izolate. Acestea asigură o durată de viață extinsă, precum și o rezistență sporită la coroziune, contribuind la creșterea siguranței și fiabilității sistemului de distribuție.

- Conductele din polietilenă de înaltă densitate (PEHD) deja existente în zonă vor fi menținute și nu vor suferi modificări în cadrul proiectului de reabilitare.

-În prezent, pe străzile Ecaterina Teodorescu, Ion Creangă și C-tin Titel Petrescu, rețelele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă sunt realizate din conducte din oțel însă acestea sunt incluse în programul de înlocuire și modernizare derulat de către Delgaz Grid S.A.

-Bransamentele de gaze naturale existente vechi, realizate din oțel se vor schimba și vor fi realizate din țevi de înaltă densitate din PEHD și se vor reface cu legare la rețelele noi propuse. Amplasarea firidelor se va face la limita de proprietate.

-Aducerea la cota a capacelor răsuflătorilor de gaze naturale amplasate în zona carosabilă și trotuare.

- În zona UTR 1 nu avem amplasate stații de reglare.

Retele de termoficare:

-Rețelele de termoficare existente vechi, realizate din oțel se vor înlocui cu țevi preizolate, dotate cu sistem de monitorizare a pierderilor de căldură. Această soluție reduce semnificativ pierderile energetice și costurile de întreținere.

-În zona UTR 1 însă nu avem amplasate puncte termice.

Retele electrice:

În cadrul UTR 1, corespunzător zonei Piața Traian, este în curs de implementare un proiect de reabilitare urbană, care vizează modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare, inclusiv a rețelelor electrice și a sistemului de iluminat public.

Prin prezentul PUZ, se preiau și se corelează propunerile aferente acestui proiect, fiind prevăzute lucrări de reconfigurare și modernizare a instalațiilor electrice, în concordanță cu cerințele actuale de eficiență energetică, siguranță în exploatare și integrare urbană.

Astfel, sistemul de iluminat public existent va fi integral modernizat, prin înlocuirea stâlpilor și a corpurilor de iluminat cu echipamente noi, realizate din OLZn (oțel laminat zincat), cu durată mare de viață și rezistență ridicată la factorii de mediu. Corpurile de iluminat vor fi de tip LED, cu eficiență energetică ridicată și vor fi integrate într-un sistem de telegestiune, care permite monitorizarea și controlul centralizat al funcționării acestora.

Rețelele electrice aeriene existente vor fi desființate, urmând a fi înlocuite cu rețele electrice subterane, realizate în canalizații tehnice dedicate. Această soluție contribuie atât la creșterea siguranței în exploatare, cât și la îmbunătățirea aspectului urban al zonei, în contextul valorii istorice și arhitecturale a amplasamentului.

Bransamentele electrice ale imobilelor vor fi realizate în soluție subterană, cu amplasarea firidelor de distribuție și a blocurilor de măsură și protecție trifazate (BMPT) la limita de proprietate, conform normativelor în vigoare. Aceste măsuri vor facilita exploatarea și mentenanța rețelei, asigurând totodată un grad ridicat de siguranță și accesibilitate.

Prin implementarea acestor soluții, se urmărește alinierea infrastructurii electrice din UTR 1 la standardele contemporane de dezvoltare urbană, în deplină concordanță cu caracterul istoric al zonei și cu obiectivele de regenerare urbană ale proiectului aferent zonei Piața Traian.

Temperatura de culoare a surselor de lumină nu va depăși 3000K pentru străzi și 2700K pentru proximitatea spațiilor verzi.

Reclamele luminoase intermitente sau cu spectru rece (>4000K) sunt interzise.



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



11. Spații libere și spații plantate

Raportul dintre spațiul verde public și suprafața minerală publică se va gestiona echilibrat, în concordanță cu caracterul istoric al UTR-ului.

Se recomandă conservarea arborilor maturi cu valoare istorică/bioculturală și integrarea acestora în proiecte de conservare - restaurare ale spațiului public și clădirilor.

Creșterea gradului de acoperire cu coronamentul în zona urbană (*tree canopy cover*) pe spațiul public la minim 10% din suprafața totală a UTR, excepție străzile cu caracter istoric dominant mineral (str. I. Mihalache), unde sunt permise intervenții izolate. Se va asigura dispunerea echilibrată a acoperirii cu coronament pe suprafața UTR-ului, în special pe străzile colectoare cu acces la funcțiuni complementare (comerciale, servicii, instituții, școli, social-culturale etc.)

Compensarea lipsei spațiilor verzi și a suprafețelor permeabile din spațiul public prin desigilare. În cazul monumentelor istorice (sit, ansamblu și monument), raportul între suprafața sigilată și desigilată, cât și materialitatea pavajelor se vor decide în baza Studiului istoric.

Propunere de creștere a suprafeței spațiului verde public prin realizarea unui Culoar (eco)peisager pe amprenta paleo-albiilor. Acest element identitar al cartierului cu ambianță convivială și biodiversitate va conecta Canalul Bega de Piața Aurel Vlaicu, cu traversare atât pe parcele aflate în domeniul public cât și privat. În vederea asigurării accesului public, în cazul parcelor proprietate privată se va iniția procedura de trecere în domeniul public și/sau se va asigura accesul public neîngrădit (ex. SIR 1.7, Str. A.Pann nr.9, Piața A.Vlaicu nr.1-2).

Se vor implementa măsuri specifice pentru înlăturarea speciilor alohtone, invazive sau cu caracter invaziv și alergen.

Se vor lua măsuri de conservare și facilitare a biodiversității (vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră).

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

-Spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele (cf. Legii nr. 24/2007):

- Scurul / P-ța Petru Rareș: Se vor respecta specificațiile proiectului de Regenerare urbană - Zona Traian.
- P-ța Traian: Se vor respecta specificațiile proiectului tehnic de Regenerare urbană - Zona Traian.
- Str. Aurel Vlaicu: se va conecta ecologic la Coridorul (eco)peisager și cu plantațiile stradale de pe str. Pestalozzi și str. Iepurelui. Zona cuprinsă între str. Anton Pann și str. C-tin T. Petrescu va recupera caracterul istoric- peisager al fostei P-ța Rozelor / *Rosater / Rosenplatz* (vezi Studiul de peisaj). Pe acest amplasament recomandăm eliminarea parcarilor auto .

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

-Plantații stradale:

Fâșii plantate (cf. Legii nr. 24/2007):

- str. Dacilor, str. Ștefan cel Mare (până la P-ța Aurel Vlaicu), str. Anton Pann, str. C-tin Titel Petrescu, str. Zăvoi, str. Petre Ispirescu (zona între str. E. Teodoroiu și str. C. Negruzzi), str. Costache Negruzzi (până la str. I. Creangă), str. Ecaterina Teodoroiu (până la str. P. Ispirescu), str. Ion Mihalache: se vor respecta specificațiile proiectului de Regenerare urbană - Zona Traian.
- str. C. Negruzzi: arborii de salcâm (*Robinia sp.*) existenți vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat. În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.
- str. Titu Maiorescu: se recomandă conservarea fâșiilor plantate cu arborii maturi. Exemplarele de *Thuja sp.* vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat, în funcție de starea de vitalitate putând fi propuse lucrări de înlocuire a acestora, cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale. În zonele cu retragere de front unde lățimea spațiului verde permite se vor implementa măsuri de protejare și facilitare biodiversitate (vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră).
- str. B. Delavrancea, str. Petre Ispirescu (zona între str. E Teodoroiu și str. Timocului), str. Ecaterina Teodoroiu (între str. P. Ispirescu și str. I. Creangă): vor prelua modelul propus prin proiectul de Regenerare urbană - Zona Traian, pentru a asigura coerență și continuitate la nivelul țesutului și ambianței urbane.
- str. Zlatna (parțial) fâșii plantate: se recomandă conservarea vegetației existente.



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



Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat
În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone (*Tilia sp.*, *Acer platanoides*), adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și înșămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi: de la baza arborilor se vor realiza cu specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene pentru facilitarea biodiversității.

-Grădini private, inclusiv arbori maturi izolați:

- curțile monumentelor istorice (în sit, ansamblu și monument): raportul între suprafața sigilată și desigilată a curții, cât și materialitatea pavajelor se vor decide în baza Studiului istoric.
- curțile interioare, care nu intră sub incidența legislației de patrimoniu: se va aplica o desigilare a suprafeței de minim 50%.

Arborii existenți: specii autohtone cu valoare ecologică și bioculturală (*Tilia sp.*, *Juglans sp.*, *Fraxinus sp.*, *Acer sp.*, *Taxus sp.*, *Carpinus sp.*, *Picea sp.*, *Platanus sp.*), speciile fructifere și vița de vie: se recomandă conservarea lor, și se vor gestiona pentru ameliorarea stării de viabilitate și conservarea specificului peisager istoric.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și înșămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi: se vor realiza ținând cont de elementele constructive, vecinătate și caracterul peisager al UTR-ului respectând principiul *arborele potrivit la locul potrivit și în scopul potrivit*.

Reglementări Infrastructura verde nouă:

-Culoar (eco)peisager (cf. Legii nr. 24/2007 afectează fâșii plantate și spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu):

- Se propune deschiderea unui Culoar (eco)peisager pe amprenta paleo-albiilor (Canalul Morilor), care va include str. Rovine, str. I Creangă, str. C. Negruzzi și va traversa curțile imobilelor din cvartalul delimitat de str. I. Mihalache, str. C-tin T. Petrescu, P-ța A. Vlaicu, str. A. Pann.
- Strada C. Negruzzi pe sectorul cuprins între str. I. Mihalache și str. B. S. Delavrancea: va respecta specificațiile proiectul de Regenerare urbană - Zona Traian.
- Sectorul culoarului care include str. Rovine, str. I Creangă, și traversează curțile imobilelor din cvartalul delimitat de str. I. Mihalache, str. C-tin T. Petrescu, P-la A. Vlaicu, str. A. Pann se va amenaja preluând caracterul peisager al unui canal renaturat (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).
- str. Ion Creangă (între str. E. Teodoroiu și str. C. Negruzzi), str. Rovine: se vor conecta ecologic la Coridorul (eco)peisager, iar plantațiile vor avea caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă și pajiști umede etc. Spațiile verzi de buzunar (scurt) vor include și amenajări ce includ soluții bazate pe natură de tipul grădinilor de ploaie cu vegetație specifică, care vor participa la gestiunea apelor meteorice.
- sectorul culoarului cuprins în cvartalul delimitat de str. Rovine, str. B. Delavrancea, str. C. Negruzzi, str. I. Creangă: se va amenaja în incinta parcelelor proprietate privată, cu plantații cu caracter peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă și pajiști umede etc.
- În porțiunea din SIR 1.7, din incinta fostei fabrici Crinul, unde culoarul eco-peisager trece prin construcția propusă spre clasare prin PUZCP, se va propune o soluție arhitecturală care să asigure continuitatea circulației pietonale libere pe Canalul Morilor, fără a afecta caracterul istoric al construcției (de exemplu, prin realizarea unei galerii, prin ocolirea elementelor constructive și a celor cu valoare arhitectural-ambientală ale imobilului. În această porțiune, Canalul Morilor va fi sugerat ca traseu, însă nu este obligatoriu să fie plantat.

Prezentele mențiuni se vor citi împreună cu *Prescripțiile cu privire la infrastructura verde-albastră din RLU*.

12. Spații amenajate cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda funcțiuni față de vecinătăți agresive/ funcțiuni necomplementare

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

1. CUT



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



Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

2. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în două cazuri:

- 1) **cazul mansardării construcțiilor existente**, cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a învelitorii. În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare. Orice alte construcții care să ducă la depășirea CUT permis conform RLU este strict interzisă.
- 2) **cazul supraetajărilor**, acolo unde sunt permise prin planșa *Plan intervenții* și strict prin înălțare până la cornișa de referință indicată pe planșă (de regulă, construcții istorice existente deja în frontul respectiv). Depășirea CUT permis conform RLU în cazul supraetajării este posibilă strict pe arealul hașurat conform planșei *Plan intervenții* (construcțiile principale), nu pe întreaga parcelă.

În oricare din cazuri, supraetajările / mansardările se vor realiza strict conform reglementărilor din *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare*, în zonele indicate prin planșa *Plan intervenții*.

În cazul în care construcțiile existente se demolează, nu se permite depășirea indicelui CUT conform RLU pentru viitoarele clădiri.



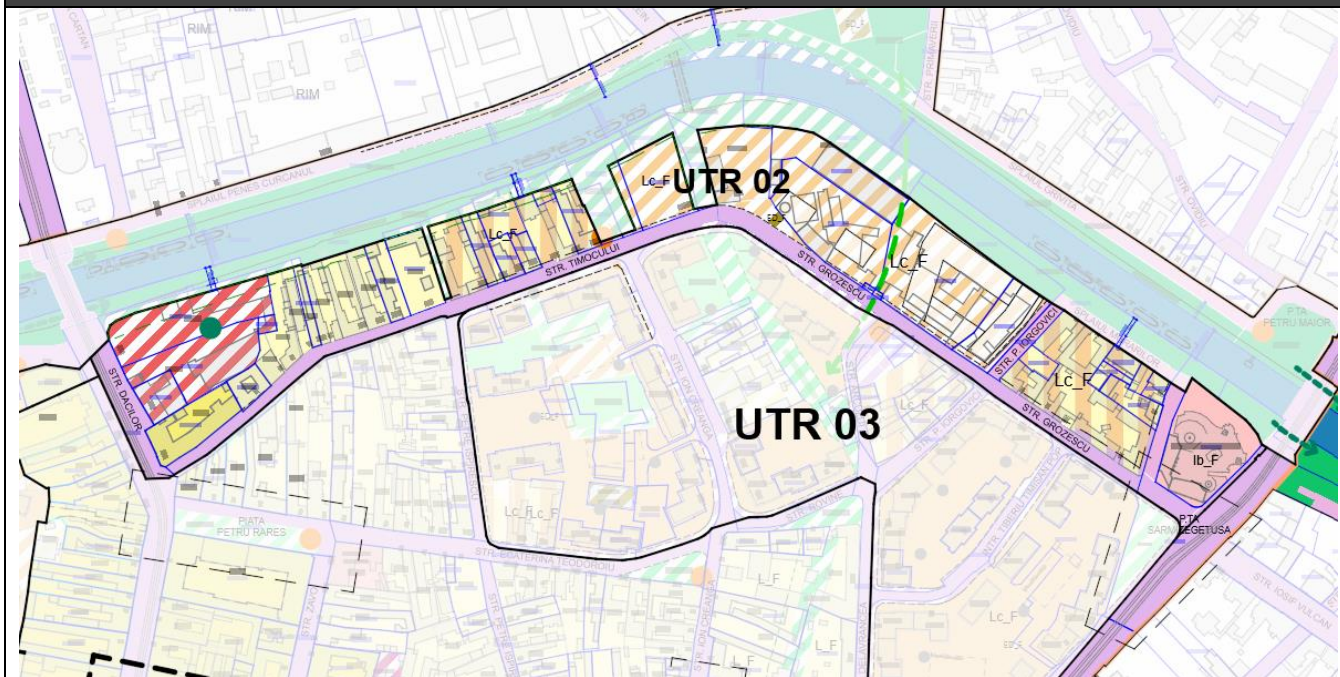
SUBCONTROL S.R.L.

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



Unitate Teritorială de Referință 2 – Malul Begăi – Zonă în proces de reconversie

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat
Nord	Malul canalului Bega – UTR 11
Est	Str. Andrei Șaguna
Sud-Est	UTR 03
Sud-Vest	UTR 01
Vest	UTR 14
Străzi componente	
Str. Dacilor	Parcelele cu foste unități industriale, la sud de malul canalului Bega (nr. 14, 12)
Str. I. Grozescu	Frontul nordic (nr. 2, 4, 6, 8, 16)
Splaiul Morarilor	Integral (nr. 1, 2, 3)
Str. P. Iorgovici	Parțial, latura aflată la nord de intersecția cu Str. I. Grozescu
Str. Timocului	Frontul nordic (nr. 1, 3, 5, 7, 7A, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33A, 35)
Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP	



SUBCONTROL S.R.L.

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



2.1	Cvartal Palatul Kovacs	Conservare caracter
2.2	Cvartal locuințe dublu front	Conservare caracter/ transformare rezilientă
2.3	Cvartal liber	Conservare caracter/ transformare rezilientă
2.4	Cvartal fost industrial	Conservare caracter/ transformare rezilientă
2.5	Cvartal locuințe Spl. Morarilor	Conservare caracter/ transformare rezilientă
2.6	Biserica reformată	Conservare

INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR

UTR 2	Suprafață UTR:	53.392 mp / 5.34 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ:	40,23 %
	Regim de înălțime predominant:	P
Populație	Densitate estimată existentă:	80 unități locative / ha
	Populație maximală estimată existentă:	956
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	369
Infrastruct. verde	Suprafață/spațiu verde publică existentă:	332 mp (conform RLSV în lucru) 392 mp, 5% din suprafața spațiului public al UTR 2 (conform Ridicare topografică)
	Acoperire coronament arbori în zona urbană (<i>tree canopy cover</i>) - existent:	3044 mp, 6% din suprafața totală a UTR 2
	Arbori:	75 exemplare
	Sol sigilat public existent:	8532 mp, 97% din suprafața spațiului public al UTR 2
	Suprafață/spațiu albastră publică:	0 mp (compensați prin proximitatea canalului Bega)
	Cel mai apropiat spațiu verde public	Malul canalului Bega (UTR 11), perdele verzi pe paleoalbii
Guvernanță	Stakeholderi specifici UTR	Biserica Reformată

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, CCRp_F, ED_F, Ib_F, L_F, Lc_F
PUZ-uri în lucru	PUZ – Centru modern de evenimente speciale și servicii de turism – cazare, zonă mixtă, servicii, locuire colectivă, CF nr. 420769



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



	PUZ – Zonă mixtă – locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică, str. Iulian Grozescu nr.16, str. Paul Iorgovici nr.3 PUZ "Malurile Canalului Bega Timișoara", aprobat prin HCL nr. 27/2010 PUD – Construire clădire pentru locuire P+2E+M, aprobat prin HCL nr. 186/2007 PUZ – Construire imobil locuințe colective cu SAD la parter în regim S+P+3E, aprobat prin HCL nr. 416/2020 PUD – Amplasare locuințe cu funcțiuni complementare în strada Timocului, aprobat prin HCL nr. 508/2007 Modificare PUD – Amplasare locuințe cu funcțiuni complementare în strada Timocului, aprobat prin HCL nr. 550/2008 PUD – Demolare parțială, reamenajare, extindere, schimbare destinație din anexa în locuință S+P+2E, aprobat prin HCL nr. 140/2012
Proiecte în desfășurare	-

CARACTERUL ZONEI

Caracterul fiecărui UTR este detaliat în Fișele UTR – Situație existentă din Etapa de Studiu de Fundamentare

Caracterul istoric:	-Reprezentativitate pentru mixajul de funcțiuni specifice cartierului, respectiv locuire, comerț și industrie. Această fâșie a agrementat încă din secolul XVIII un mixaj între funcțiunile de locuit, cele manufacturiere (mai ales sub formă de ateliere mici de producție) și funcțiuni comerciale, de desfacere. -Parcelarul zonelor de capăt (est și vest) păstrează intacte caracteristici de secol XVIII și început de secol XIX. Zona de vest este caracterizată de loturi înguste și lungi, cu contur relativ neregulat care însă tinde spre o formă dreptunghiulară, iar zona de est conține un cvartal cu loturi dreptunghiulare cu proporții diferite, mai compacte. -UTR-ul include un segment reprezentativ din <i>Situl Urban „Fabric” (I)</i>, cod LMI 2015 TM-II-s-B-06096, respectiv capătul de vest al acestuia.
Caracterul istoric peisajer:	Infrastructura verde majoră: amprenta Canalului Morilor, slab vizibilă la nivel de peisaj, însă parcurgând zone încă neconstruite. Infrastructura verde minoră: curți-grădină afiliate parcelelor cu construcții familiale, inclusiv cu arbori și pomi fructiferi, cu gestiune comunitară. Arborii din incinta fabricilor edificate de-a lungul malului canalului Bega (început de secol XX), ex. platanul veteran din curtea Fabricii de spirt, vârsta posibil peste 100 ani.
Caracterul urban și morfologic:	UTR 2 are un caracter de zonă în proces de reconversie, constituit dintr-un cvartal continuu, lung, lipsit de penetrări pietonale către malurile Begăi. -UTR 2 este traversat transversal de câteva "culoare/coridoare", parcele aparținând domeniului public, care însă nu funcționează în prezent ca străzi/alei de acces ale malului. -Fronturile stradale sunt fronturi continue, cu regim de construire închis al cvartalelor acolo unde cvartalele sunt clar conturate (lângă Centrul Reformat). - Construcțiile urmăresc definirea unor fronturi continue, având amprentă compactă de forma literelor U sau L. Construcțiile cu front mai amplu generează predominant configurații în U și construcțiile cu front mai îngust generează preponderent configurații în L, cu laturile construite în adâncimea lotului aliniate constant în lungul aceleiași limite de proprietate. -În limita estică, Centrul Reformat Noul Mileniu reprezintă dominantă verticală Pentru studiul caracterului morfologic, se va consulta planșa PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 2 este flancat la est și la vest de artere de cat. III care fac conexiuni pe direcție nord-sud (Str.Dacilor, Str. A.Șaguna) peste canalul Bega. Accesibilitatea pietonală către malul Begăi este restricționată. Puntea de andocare de pe Spl.Morarilor nu este accesibilă.
Caracterul infrastructurii verzi și al biodiversității:	- fâșii plantate, plantatii de aliniament care lipsesc pe Str.Timocului/Str.Iulian Grozescu, exceptand arbori dezvoltati spontan; -gradini private gestionate comunitar, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate; -spatiile verzi din incintele fostelor fabrici prezinta vegetație ierboasă puternică ruderalizată si include un arbore veteran (platanul din incinta Fabricii de spirt cu varsta peste 100 de ani); -pe taluzul canalului vegetatie ruderalizata, dominând speciile anuale.



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



Analiză regim de proprietate:

51 de proprietăți, 5 integral SR, 11 integral PMT, 2 parțial SR, 1 parțial PMT.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

UTR 2 este traversat pe suprafața a două SIR (2.1 și 2.2.) de situl istoric clasat TM-II-s-B-06096 (prin LMI/2015), în partea sa vestică.

Construcții existente protejate:

UTR 2 nu prezintă alte construcții existente protejate în afara sitului antementionat.

Construcții existente neprotejate:

UTR 2 conține alte construcții propuse spre clasare atât prin PUG, cât și prin prezentul PUZCP, în prezent neprotejate, care fac parte din caracterul specific al cartierului Fabric și a căror conservare este deosebit de importantă.

Construcții propuse spre clasare conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara:

-Palatul Aladar Kovacs, fostul Palat Anton Nagele, cunoscut și sub denumirea de Farmacia Kovacs, Str. Dacilor nr.10

Construcții propuse spre clasare prin prezentul PUZCP: corp aparținând fostei Fabrici de Piele „Arnold Deutsch”, imobil istoric din fosta Industria Rom. De Piele (IRP) de pe Str. Iulian Grozescu.

Spații neconstruite protejate

Malul canalului Bega și totalitatea zonelor funcționale ZCP_Ve și Ve formează coridorul ecologic Bega și deci prezintă interdicție de construire, cu excepția lucrărilor hidrotehnice, a aleilor de circulație velo și pietonală, platforme de belvedere sau de acces la apă și la stațiile vaporetto, andocări pentru ambarcațiuni și alte tipuri de construcții și echipamente legate de transportul pe apă și de agrement pe malul apei.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

SIR 2.1. reprezintă subzona istorică care a reușit să își păstreze în cea mai mare măsură caracterul specific, în ciuda disfuncționalităților. În acest sens, se propune operațiunea de conservare a caracterului acesteia, însă cu prioritizarea accesibilizării malului canalului Bega, unul din obiectivele principale PUZCP. Celelalte SIR pot trece prin transformări reziliente (cu potențial de transformare) în timp.

În general, frontul nordic al UTR 2 (de-a lungul malului Begăi și a UTR 11) va suferi modificări etapizate pentru asigurarea unui mal accesibil. Limita nordică a UTR 2 va fi restructurată, în timp, pentru a contura următoarele cerințe minime:

-În primă etapă, un mal public accesibil de minim 5m (măsurați pe partea plată, după taluz), mai mare după caz, mulat după amplasarea clădirilor existente.

-În etapa finală, un mal public accesibil de minim 15m (măsurați de la limita de proprietate a canalului Bega), când clădirile care reprezintă obstacole pentru circulație ar fi demolate.

NU se impune demolarea clădirilor în prima etapă. Clădirile pot beneficia de lucrări de reparații, însă nu și de extinderi. Clădirile care se interpun procesului de accesibilizare a malului sunt relevate în planșa de *Reglementări urbanistice* și parcelele lor semnalate în *Anexa amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică*.

Zona din dreptul parcelelor CF 456582, 409713, 456577, 426784 va avea o lățime de mal de 20m (măsurați de la limita de proprietate a canalului Bega).

SIR 2.6 este dedicată Centrului Reformat și își va conserva funcțiunea și modul de ocupare a terenului.

SIR 2.2, 2.3, 2.4 și 2.5 își vor conserva caracterul pe termen scurt, însă prin restructurări pot fi supuse operațiunii de transformare rezilientă cu potențial de dezvoltare, cu condiția asigurării prin propunerile de dezvoltare a tuturor infrastructurilor necesare (de mobilitate, ecologice, edilitare și de acces la infrastructuri social-culturale) conform legislației în vigoare și a realizării unui plan de mobilare la nivelul întregului SIR pentru a indica posibilitatea de dezvoltare echilibrată și a parcelelor vecine.



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



3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

Pentru toate SIR supuse operațiunilor de conservare și de conservare a caracterului este interzisă modificarea caracterului urban și morfologic.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Nu este permisă tratarea limitei de proprietate dinspre canalul Bega (UTR 11) ca o limită posterioară, construcțiile noi vor crea un front de fațade principale către mal.

4. Condiționări diverse

Un obiectiv principal al PUZCP îl reprezintă accesibilizarea malului canalului Bega pentru pietoni și cicliști, lărgirea malului ca zonă de agrement, loisir etc. pentru crearea de vad economic și încurajarea transformării malului într-o zonă verde, cu amenajări peisajere, terase etc., cu caracter de *riverfront*. Accesibilizarea malului se va realiza:

- 1) Prin penetrări ale cvartalului pe direcție nord-sud (de pe Str. Timocului și Str. I. Grozescu spre malul Begăi;
- 2) Prin continuarea traseelor velo și pietonale pe sub Podul Dacilor și Podul A.Șaguna;
- 3) Prin conformarea zonelor de la capetele podurilor ca scuaruri verzi sau spații largi, cu vizibilitate amplă, care invită trafic pietonal de-a lungul malului
- 4) Prin asigurarea unei retrageri de min. 5 m de la taluz a tuturor construcțiilor într-o primă etapă, ținând spre min.15 de la limita de proprietate a canalului într-o etapă finală.
- 5) Prin asigurarea accesibilității autovehiculelor de dimensiuni mari la platforma de andocare fluvială pe Splaiul Morarilor (în dreptul SIR 2.5), dimensionarea și echiparea acesteia astfel încât să fie funcțională și să se creeze un punct important în transportul fluvial pe Bega în cartierul Fabric.
- 6) Prin posibilitatea de a amplasa zone de acostare de bărci mici – detaliate în Fișa UTR 11.
- 7) Prin tratarea tuturor fațadelor dinspre canalul Bega drept fațade principale, cu aceeași atenție ca cele orientate spre frontul sudic.

Nu sunt situri arheologice cunoscute în UTR.

Se vor respecta toate prevederile Legii 422/2001 privind protecția monumentelor istorice pentru zonele clasate fie ca imobile, ansambluri sau situri istorice.

Pentru orice intervenții asupra imobilelor sau construcțiilor propuse spre clasare (prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara sau prin prezentul PUZCP) care încă nu sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice se va solicita avizul Comisiei de la Direcția Județeană de Cultură Timiș și Avizul Arhitectului Șef cu prezentarea proiectului în CTATU

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

Condiții de ocupare ale terenului

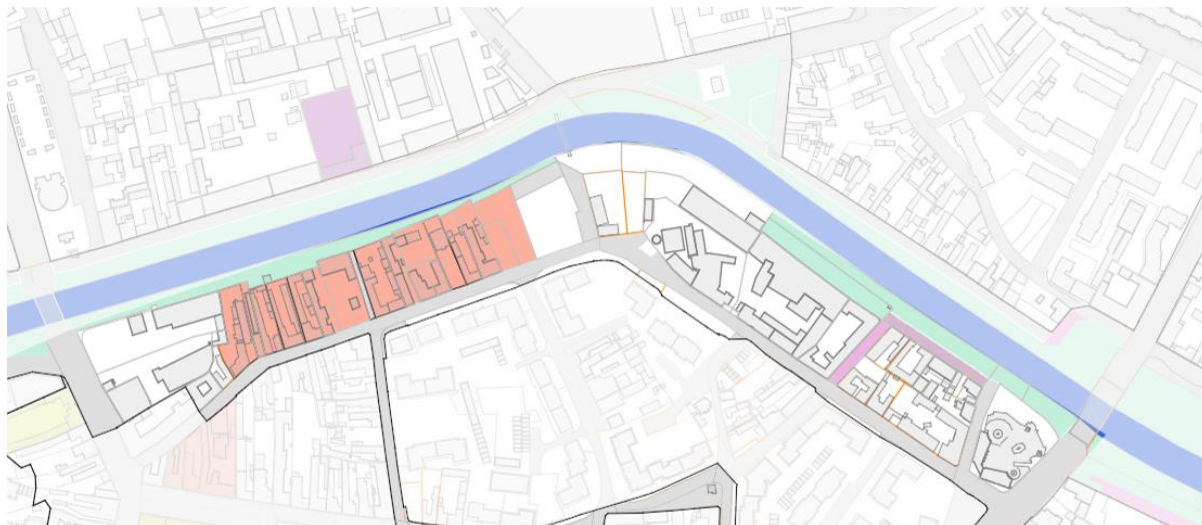
5. Caracteristici ale parcelor

O caracteristică specifică Fabricului îl reprezintă clădirile cu dublu front, care ocupă cvartalul transversal, element specific SIR 2.2. și parțial SIR 2.1. În acest caz, toate parcelele cu dublu front vor trata limita nordică, dinspre canalul Bega, cu construcții cu fațade principale, posibilitate de acces (după caz). Toate dezvoltările ulterioare ale SIR 2.3, 2.4 și 2.5, în caz de aplicare a operațiunilor de transformare rezilientă, vor trata în egală măsură frontul nordic dinspre Bega ca unul principal, cu caracter de *riverfront*.



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



Parcele dublu-front (cu oranj) în UTR 2

Pentru studiul caracterului morfologic al UTR, se va consulta planșa **PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului** din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.

În SIR care sunt supuse operațiunilor de conservare sau de conservare a caracterului se recomandă menținerea formei parcelarului istoric. Se permit operațiuni cadastrale de modificare ale parcelarului istoric cu condiția menținerii granulației țesutului urban și a volumetriei specifice cvartalului. Se va lua în considerare parcela în înțele urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de *Reglementări urbanistice*, aliniamentele și retragerile de la aliniamente respectând profilele transversale propuse ale străzilor.

Str. Iulian Grozescu se va mări la prospectul propus de 16m (de la intersecția cu Str. A. Șaguna până la intersecția cu Str. P. Ispirescu), conform planșei de *Reglementări urbanistice*.

SIR supuse operațiunilor de transformare rezilientă vor implementa retrageri de la aliniament potrivite cu înălțimile propuse, astfel încât să fie asigurate trotuare și spații verzi de aliniament încăpătoare și proporționale cu înălțimea clădirilor.

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

Construcțiile aflate pe parcelele (CF 413679, CF 449417, CF 424216, CF 430719, CF 413077) mărginite de penetrările verzi spre malul Begăi din SIR 2.1, 2.2, 2.3 și 2.4 vor trata și fațadele dinspre accesele ca fațade principale. Este interzisă amplasarea de calcane către penetrările verzi.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR și a operațiunilor sale specifice.

10. Înălțimea construcțiilor



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



Zonele funcționale Et_F din SIR 2.1 nu vor depăși regim de înălțime 2S+(D)+P+4E. Se va prelua, cel puțin parțial, înălțimea cornișei existente a Palatului Năgele (Farmacia Kovacs) pe frontul Str. Dacilor.

Pe Str. Dacilor este permisă înălțarea și alipirea la calcanul Palatului Năgele (Farmacia Kovacs) parțial, fără acoperirea signalecticii publicitare istorice (*Gyógyszertár*) și numai fără obturarea vizibilității signalecticii de la capătul sudic al Podului Dacilor.

Pe Str. Timocului este permisă înălțarea clădirilor existente, până la un regim maxim de înălțime de P+2E. Intervențiile de supraetajare ale construcțiilor existente pe acest front vor marca sub formă de brâu/ornament/registru al parterului cornișa anterioară și se vor susține în CTATU.

La restructurarea SIR 2.5 și creșterea regimului de înălțime pe cvartal se va studia relația cu propunerea de mobilare din SIR 2.4 și relația cu SIR 2.6 și turnurile Centrului Reformat, care va rămâne dominantă verticală a zonei. În cazul unei restructurări la nivel de cvartal se va realiza o trecere de la înălțimea clădirilor propuse în SIR 2.4 către înălțimea clădirilor Centrului Reformat (nu a turnurilor) aflate pe strada Timocului și Piața Sarmisegetuza. Clădirile dinspre SIR 2.4 pot prelua cornișa clădirilor noi propuse în SIR 2.4, iar la cele dinspre Centrul Reformat H cornișă nu va depăși H cornișă al corpurilor de clădire al Centrului Reformat. Proiectele propuse vor transmite în cadrul Documentației Tehnice de Autorizare a Construcțiilor desfășurate stradale ale Spl. Morilor (sau a malului văzut în elevație) și a Str. I. Grozescu, ambele cu includerea elevației Centrului Reformat, precum și secțiuni prin Piața Sarmisegetuza, incluzând și Centrul Reformat.

Supraetajările permise ale construcțiilor existente se regăsesc în planșa *Plan intervenții*.

În cazul oricărei supraetajări, H cornișă nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al alinamentului opus, conform HG 525/1996, Art.23, (2).

De asemenea, H cornișă a clădirilor aflate pe aliniament spre riverfront (malul Begăi, UTR 11) nu va depăși lățimea malului, măsurată de la limita de proprietate a canalului Bega.

11. Aspectul exterior al clădirilor

Toate intervențiile asupra aspectului exterior al clădirilor se vor realiza în conformitate cu prevederile din

- *Îndrumarul de intervenții,*
- *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare,*
- *Regulamentul de identitate cromatică a clădirilor*
- *Lista serviciilor.*

Posibilitățile de intervenție asupra clădirilor sunt supuse și gradului de protecție a imobilelor.

Pentru imobilele clasate, propuse spre clasare (fie prin PUG, fie prin PUZCP) sau aflate în zone protejate se aplică prevederile Legii nr. 422/2001.

Pentru imobilele identificate ca având valoare foarte mare, mare, medie și mică (conform planșei PO06 – *Analiză diferențiată valoare fond construit*, parte din Studiul istoric), tipurile de intervenție permise sunt detaliate în regulamentele și îndrumările sus-menționate.

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană; nu sunt admise paștele și imitarea stilurilor istorice. Se vor păstra elementele valoroase ale fondului construit existent, iar materialele, cromatica, proporțiile și volumetriile vor fi alese astfel încât să fie compatibile cu caracterul UTR, al SIR, al frontului și al vecinătăților.

Pentru analiza tipologiei istorice specifice UTR, se poate consulta planșele PL01-PL07 din Studiul istoric.

Acolo unde parcela se află în zona de protecție a peisajului învelitorilor istorice (*Dachlandschaft*), se va păstra peisajul specific al acoperișurilor; nu se admit construcții cu învelitoare tip terasă. În aceste situații, acoperișul va fi, de regulă, tip șarpantă, cu înclinație de minimum 36°, cu coama orientată paralel cu frontul clădirii. Se poate admite acoperiș tip terasă numai la imobile alipite de clădiri cu terasă ridicate până în 1945. Cornișa va fi de tip urban, jgheabul retras față de limita exterioară a învelitorii, iar la colțuri terminația se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Sunt admise volume cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare numai dacă respectă înălțimea la coamă și unghiul învelitorilor învecinate.



SUBCONTROL S.R.L.

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



Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista serviciilor*.

Raport plin-gol:

- Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine. Documentațiile DTAC vor prezenta desfășurate stradale cu întreg frontul în care se află zona de intervenție, precum și a frontului vecin (în cazul intervențiilor pe parcele de colț).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, însă nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal.

Aliniere cornișă / registre fațadă:

-este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate, fără a se realiza pașișe arhitecturale.

-în cazul supraetajărilor permise, se va prelua cornișa de referință indicată în planșa *Plan intervenții*.

Se vor menține și nu se vor altera punctele de perspective valoroase identificate, în cazul în care în una sau mai multe zone adiacente acestor perspective există zone pe care se pot amplasa construcții noi. În acest sens, se consultă planșa *Plan intervenții*.

La intervențiile asupra clădirilor cu valoare istorică, este necesară integrarea conceptelor restaurative contemporane, precum cel al păstrării autenticității și reversibilității intervențiilor.

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor istorice specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc).
Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări. În unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista serviciilor*.

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de **o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică** parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

PUZCP propune 3 penetrații pietonale pentru accesibilizarea malului canalului Bega dinspre Str. Timocului / Str. I Grozescu, conform planșei de *Reglementări urbanistice*. Accesele propuse se regăsesc și în *Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică*.

Profilele stradale propuse se regăsesc în planșa anexată *Profile drumuri propuse*.

13. Staționări și pavaie



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



Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Clădirile noi vor respecta cerințele normelor în vigoare privind numărul de parări.

În cazul clădirilor existente propuse spre mansardare/supraetajare se admite excepție la suplimentarea locurilor de parcare conform cerințelor în vigoare dacă parcela existentă nu o permite.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a propunerilor de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare din Memoriul General.

Se permite aplicarea de infrastructură edilitară pe fațada posterioară, cu aviz de la DJCT pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare caracter, și cu aviz DJCT + aviz Arhitect Șef pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare

Rețele si bransamente gaze naturale:

-În prezent, la nivelul zonei UTR 2, conform avizului de principiu emis de către Delgaz Grid S.A., majoritatea străzilor din acest UTR sunt echipate cu rețele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă, realizate din conducte de polietilenă de înaltă densitate (PEHD), precum și cu rețele de gaze naturale de presiune medie, realizate din conducte din oțel (OL), izolate. Acestea asigură o durată de viață extinsă, precum și o rezistență sporită la coroziune, contribuind la creșterea siguranței și fiabilității sistemului de distribuție.

- Conductele din polietilenă de înaltă densitate (PEHD) deja existente în zonă vor fi menținute și nu vor suferi modificări.

-În prezent, pe strada Grozescu, rețelele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă sunt realizate din conducte din oțel; acestea sunt incluse în programul de înlocuire și modernizare derulat de Delgaz Grid S.A. Tot pe strada Grozescu există și o rețea de gaze naturale de presiune medie, realizată din conducte din oțel izolat (OL), care este, de asemenea, inclusă în programul de modernizare al Delgaz Grid S.A.

-Pe strada Timocului, rețelele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă, realizate din conducte de polietilenă de înaltă densitate (PE), sunt incluse în programul de modernizare derulat de Delgaz Grid S.A.

-Pe strada Splaiul Morarilor există un tronson de conductă din oțel izolat (OL) de presiune redusă, care se propune a fi modernizat/reabilitat prin înlocuirea cu o conductă din polietilenă de înaltă densitate (PEHD).

-Branșamentele de gaze naturale existente vechi, realizate din oțel se vor schimba și vor fi realizate din țevi de înaltă densitate din PEHD și se vor reface cu legare la rețelele noi propuse. Amplasarea firidelor se va face la limita de proprietate.

-Aducerea la cota a capacelor răsuflătorilor de gaze naturale amplasate în zona carosabilă și trotuare.

- Stațiile de reglare a presiunii gazelor sunt componente esențiale ale sistemului de distribuție, asigurând livrarea gazului la parametri optimi pentru consumatori. Acestea se împart în: Stații de Reglare și Măsurare (SRM) și Stații de Reglare și Sectorizare (SRS). Modernizarea acestor stații presupune integrarea de echipamente automate pentru reglarea presiunii și a debitului, precum și instalarea de sisteme de monitorizare la distanță (SCADA), care permit diagnosticarea rapidă a problemelor și creșterea eficienței operaționale. În UTR 2 avem amplasată o stație de reglare.

Rețele de termoficare:

-Zona nu dispune de rețele de termoficare. Imobilele din zona UTR 2 utilizează sisteme individuale de încălzire, precum centrale termice proprii.

--În zona UTR 2, nu avem amplasate puncte termice.

Rețele electrice:

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune modernizarea și dezvoltarea infrastructurii de alimentare cu energie electrică și a sistemului de iluminat public, în vederea asigurării unor condiții optime de funcționare, siguranță și eficiență energetică.

Pe toate străzile se vor realiza lucrări de înlocuire a stâlpilor de iluminat și a corpurilor de iluminat aferente. Stâlpii vor fi realizați din OLZn (oțel laminat zincat), asigurând o durabilitate crescută și o bună comportare în timp.

Sistemul de iluminat public va utiliza corpuri de iluminat de tip LED, caracterizate prin consum redus de energie și durată mare de viață. Acestea vor fi integrate într-un sistem de telegestiune, care va permite monitorizarea și controlul de la distanță al funcționării, optimizarea consumului și intervenția rapidă în cazul apariției unor disfuncționalități.



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



Rețelele electrice aeriene existente vor fi desființate și înlocuite cu rețele electrice subterane, realizate în canalizații tehnice dedicate, dimensionate corespunzător pentru necesarul de consum actual și de perspectivă. Această soluție contribuie la creșterea siguranței în exploatare și la îmbunătățirea calității spațiului urban.

Branșamentele electrice pentru consumatori vor fi realizate în soluție subterană. La limita de proprietate a fiecărui imobil se vor amplasa firide de distribuție și blocuri de măsură și protecție trifazate (BMPT), noi, conforme cu standardele în vigoare, asigurând acces facil pentru operare, întreținere și intervenții.

Prin implementarea acestor măsuri, se urmărește realizarea unei infrastructuri electrice moderne, fiabile și eficiente, adaptată cerințelor actuale de dezvoltare urbană și în concordanță cu principiile de sustenabilitate și integrare urbanistică.

Temperatura de culoare a surselor de lumină nu va depăși 3000K pentru străzi și 2700K pentru proximitatea spațiilor verzi.

Reclamele luminoase intermitente sau cu spectru rece (>4000K) sunt interzise.

15. Spații libere și spații plantate

General:

Propunere de creștere a suprafeței spațiului verde public prin realizarea unui Culoar (eco)peisager pe amprenta paleo-albiilor și conexini ecologice direcția N-S, mal Bega- străzi Ion Creangă și str. P. Ispirescu.

- Culoarul (eco)peisager, element identitar al cartierului cu ambianță convivială și biodiversitate va conecta Canalul Bega de P-ța Aurel Vlaicu, cu traversare atât pe parcele domeniu public cât și privat.
- Conexiune ecologică, cu funcțiuni socio-culturale cu str. Ion Creangă.

Raportul dintre spațiul verde public și suprafața minerală publică se va gestiona în concordanță cu caracterul istoric al UTR-ului.

Se recomandă conservarea arborilor maturi cu valoare istorică/bioculturală și integrarea acestora în proiecte de conservare - restaurare ale spațiului public și clădirilor.

Creșterea gradului de acoperire cu coronamentul în zona urbană (*tree canopy cover*) pe spațiul public la minim 10% din suprafața totală a UTR, excepție străzile cu caracter istoric dominant mineral (str. Timocului), unde sunt permise intervenții izolate. Se va asigura dispunerea echilibrată a acoperiri cu coronament al arborilor pe suprafața UTR-ului, în special pe străzile colectoare cu acces la funcțiuni complementare (comerciale, servicii, instituții, școli, social-culturale etc.).

Compensarea lipsei spațiilor verzi și a suprafețelor permeabile din spațiul public prin desigilare. În cazul monumentelor istorice (sit și monument), raportul între suprafața sigilată și desigilată, cât și materialitatea pavajelor se vor decide în baza Studiului istoric.

Se vor implementa măsuri specifice pentru înlăturarea speciilor alohtone, invazive sau cu caracter invaziv și alergen.

Se vor lua măsuri de conservare și facilitare a biodiversității (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).

Particularități:

Reglementări spații verzi calculate la zonă restructurată:

- În cazul parcelelor care cedează suprafețe pentru asigurarea continuității accesului public pe malul canalului Bega în UTR 2, suprafețele respective vor intra în calculul procentului de spații verzi amenajate aferente parcelei inițiale.

Reglementări Infrastructura verde existente:

-Plantații stradale:

Fâșii plantate (cf. Legii nr. 24/2007):

- str. I. Grozescu: fâșiile plantate se vor conserva și amenaja cu plantații care facilitează biodiversitatea.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.



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



Plantațiile noi: se vor realiza ținând cont de elementele constructive, vecinătate și caracterul peisager al UTR-ului respectând principiul *arborele potrivit la locul potrivit și în scopul potrivit*.

-Grădini private, inclusiv arbori maturi izolați:

- curțile monumentelor istorice (în sit și monument): raportul între suprafața sigilată și desigilată a curții, cât și materialitatea pavajelor se vor decide în baza Studiului istoric.
- curțile interioare, care nu intră sub incidența legislației de patrimoniu: se va aplica o desigilare a suprafeței de minim 50%.

Arborii maturi existenți, specii autohtone cu valoare ecologică și bioculturală (*Tilia sp.*, *Juglans sp.*, *Fraxinus sp.*, *Acer sp.*, *Taxus sp.*, *Carpinus sp.*, *Picea sp.*, *Platanus sp.*), speciile fructifere și vița de vie: se recomandă conservarea lor și se vor gestiona pentru ameliorarea stării de viabilitate și specificul peisager istoric.

Exemplarul de *Platanus sp.* de pe str. Dacilor nr.14 se va conserva și va intra în proces de monitorizare de către arborist certificat. În timpul șantierului se vor institui măsurile de protejare a vegetației din RLU.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și înșămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi: de arbori se vor realiza ținând cont de elementele constructive, vecinătate și caracterul peisager al UTR-ului respectând principiul *arborele potrivit la locul potrivit și în scopul potrivit*. Se vor amenaja astfel încât să funcționeze ca extensii ecologice ale Coridorului ecologic Bega, ex. multiple straturi de vegetație și facilitare biodiversitate (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).

Reglementări Infrastructura verde nouă:

-Culoar (eco)peisager:

- Se propune deschiderea unui Culoar (eco)peisager pe amprenta paleo-albiilor (Canalul Morilor), care se va conecta la Canalul Bega prin parcela poziționată între imobilele de pe str. Timocului intersecție cu str. Grozescu nr. 33A și nr. 35: se va amenaja preluând caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă și pajiști umede etc. (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).

-Conexiuni ecologice:

- Parcela care conectează Canalul Bega de str. I. Creangă, între imobilele de pe str. Timocului nr. 31 și nr. 33A: se va amenaja preluând caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, pajiști umede etc. (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*) și amenajări de tip soluții bazate pe natură, incluzând funcțiuni socio-culturale (zone multifuncționale și deschideri cu acces sau belvederi la Canal Bega).
- Parcela care conectează Canalul Bega de str. P. Ispirescu, între imobilele de pe str. Timocului nr. 17 și nr. 19: se va amenaja preluând caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă și pajiști umede etc. (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*), incluzând acces pietonal, fără funcțiuni socio-culturale.

-Spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu (cf. Lege nr. 24/2007):

- se vor asigura suprafețe desigilate în procent de 50% din suprafața totală a parcelei. Suprafața parcarilor subterane se va încadra în categoria de sol sigilat, și se calculează la POT, conform legii.
- spațiile verzi vor include amenajări de tip soluții bazate pe natură (suprafețele permeabile, grădini de ploaie etc.)

Plantațiile noi: se vor realiza astfel încât să funcționeze ca extensii ecologice ale Coridorului ecologic Bega, ex. multiple straturi de vegetație cu facilitarea biodiversității (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).

Plantațiile vor ține cont de elementele constructive, vecinătate și caracterul peisager al UTR-ului respectând principiul *arborele potrivit la locul potrivit și în scopul potrivit*.

Prezentele mențiuni se vor citi împreună cu *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră din RLU*.



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



16. Spații amenajate cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda funcțiuni față de vecinătăți agresive/ funcțiuni necomplementare

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în două cazuri:

- 3) **cazul mansardării construcțiilor existente**, cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a învelitorii. În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare. Orice alte construcții care să ducă la depășirea CUT permis conform RLU este strict interzisă.
- 4) **cazul supraetajărilor**, acolo unde sunt permise prin planșa *Plan intervenții* și strict prin înălțare până la cornișa de referință indicată pe planșă (de regulă, construcții istorice existente deja în frontul respectiv). Depășirea CUT permis conform RLU în cazul supraetajării este posibilă strict pe arealul hașurat conform planșei *Plan intervenții* (construcțiile principale), nu pe întreaga parcelă.

În oricare din cazuri, supraetajările / mansardările se vor realiza strict conform reglementărilor din *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare*, în zonele indicate prin planșa *Plan intervenții*.

În cazul în care construcțiile existente se demolează, nu se permite depășirea indicelui CUT conform RLU pentru viitoarele clădiri.



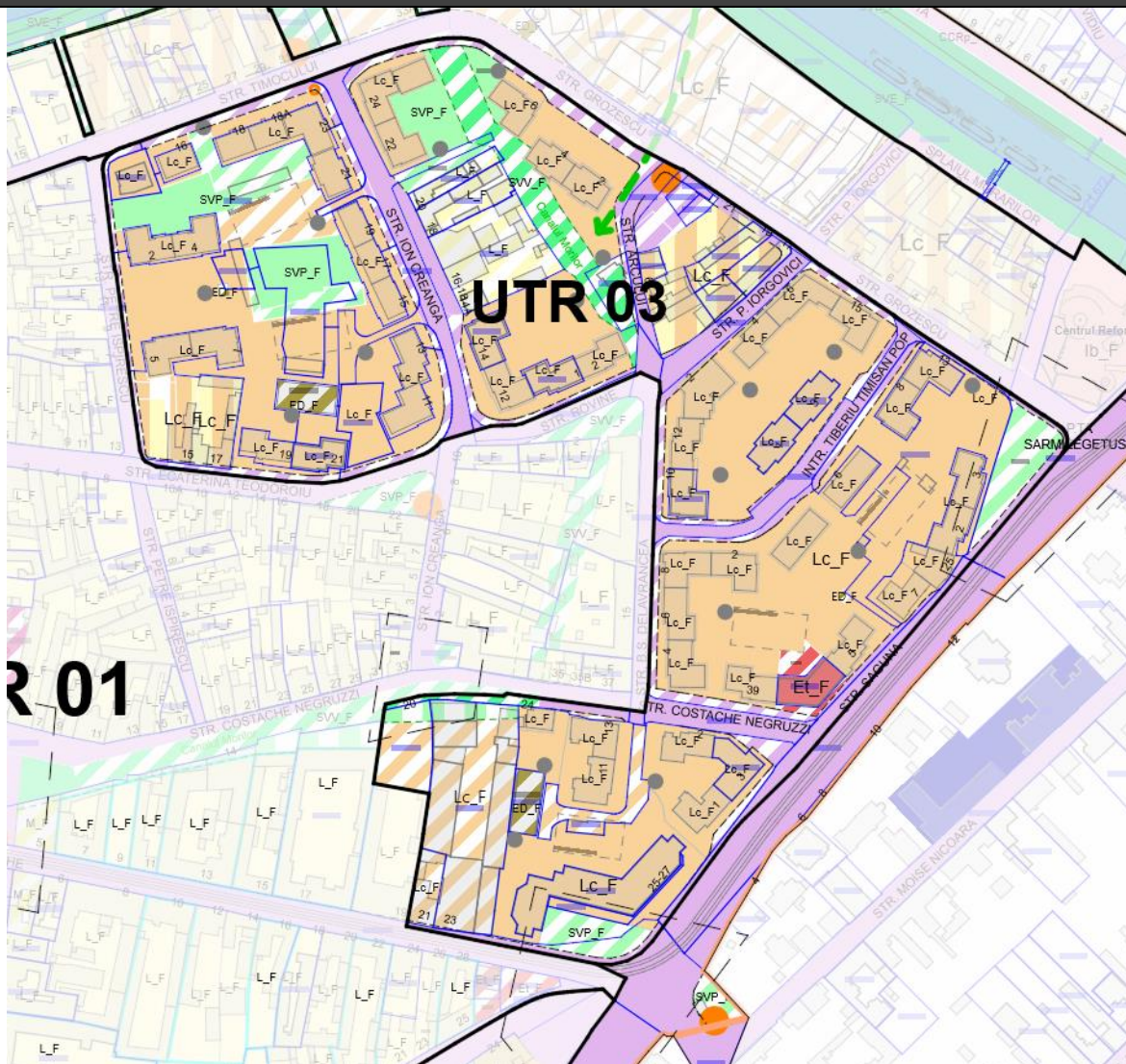
SUBCONTROL S.R.L.

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



Unitate Teritorială de Referință 3 – Zonă locuințe colective – sistematzare Prințul Turcesc - Timocului

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	<i>UTR învecinat</i>
Nord	UTR 02
Est	Str. A Șaguna
Sud	UTR 04, intersecție Prințul Turcesc
Sud-Vest, Vest	UTR 01
Străzi componente	
Str. Arcului	Integral (nr. 4, 6)
Str. Andrei Șaguna	Frontul vestic (nr. 1, 3, 5, 5A, 7, 25-27)
Str. Barbu Ștefănescu Delavrancea	Frontul estic (nr. 4, 6, 8, 10, 12)
Str. Costache Negruzzi	Frontul sudic de la intersecția cu Str. I.Creangă spre est, frontul nordic de la intersecția cu Str. B.Ș.Delavrancea spre est (nr. 35, 35B, 37, 39)
Str. Ecaterina Teodorescu	Frontul nordic de la intersecția cu Str. P.Ispirescu spre est (nr. 15, 17, 19, 21)



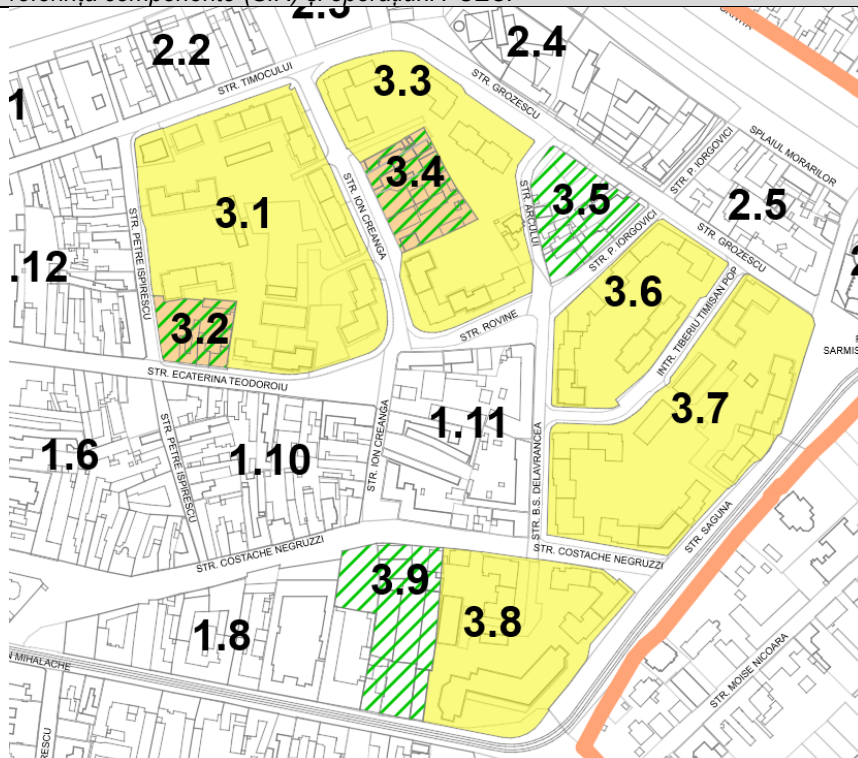
SUBCONTROL S.R.L.

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



Str. Ion Creangă	Parțial, la nord de intersecția cu Str. E.Teodoroiu/ Rovine (nr. 11, 12, 13, 14, 14A, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24)
Str. Ion Mihalache	Frontul nordic, unități industriale / de depozitare și bloc de locuințe colective dinspre intersecția Prințul Turcesc (nr. 23)
Str. Iuliu Grozescu	Frontul sudic (nr. 13, 15, 17, 19, 21)
Str. Paul Iorgovici	Integral (nr. 2, 4, 6)
Str. Rovine	Frontul nordic (nr. 1, 2)
Piața Sarmisegetusa	Frontul vestic (nr. 2, 3?)
Intrarea Tiberiu Timișan Pop	Integral (nr. 1, 2, 3, 4, 6, 8)
Str. Timocului	Frontul sudic de la intersecția cu str. P.Ispirescu spre est (nr. 16, 18, 18A)

Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP



3.1	Cvartal blocuri Creangă-Ispirescu	Completare discretă
3.2	Colț construcții antebelice	Transformare rezilientă/ conservare caracter
3.3	Cvartal blocuri	Completare discretă
3.4	Cvartal blocuri Creangă-Grozescu	Conservare caracter/ transformare rezilientă
3.5	Cvartal locuințe Arcului-Iorgovici	Transformare rezilientă
3.6	Cvartal blocuri Iorgovici-T.T.Pop	Completare discretă
3.7	Cvartal blocuri T.T.Pop-Șaguna	Completare discretă
3.8	Cvartal blocuri Negruzzi-Șaguna	Completare discretă
3.9	Zonă depozite	Transformare rezilientă

INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR

UTR 3	Suprafață UTR:	94.555 mp / 9, 46 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ:	30,54 %
	Regim de înălțime predominant:	P+4+M
Populație	Densitate estimată existentă:	112 unități locative / ha
	Populație maximală estimată existentă:	2.752
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	1.062



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



Infrastruct. verde	Spațiu/suprafață verde publică:	22.705 mp (conform RLSV în lucru) 22.712 mp, 31% din suprafața spațiului public al UTR 3 (conform Ridicare topografică)
	Acoperire coronament arbori zona urbană (<i>tree canopy cover</i>):	18.076 mp, 21% din suprafața totală a UTR 3
	Arbori:	862 exemplare
	Sol sigilat public:	41.179 mp (public), 56% din suprafața spațiului public al UTR 3
	Suprafață/spațiu albastru public:	0 mp
	Cel mai apropiat spațiu verde public	Culoare peisagere interioare UTR
Guvernanță	Stakeholderi specifici UTR	Asociațiile de proprietari, Centrul Reformat Timișoara

FUNCTIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, CCRp_F, ED_F, Et_F, L_F, Lc_F, SVP_F, SVV_F
PUZ-uri în lucru	-
Proiecte în desfășurare	Finalizarea construcției Centrului Reformat Timișoara

CARACTERUL ZONEI

Caracterul fiecărui UTR este detaliat în Fișele UTR – Situație existentă din Etapa de Studiu de Fundamentare

Caracterul istoric:	UTR 3 conține 3 enclave de parcele cu caracter istoric ce păstrează intacte caracteristici de secol XVIII și început de secol XIX: gruparea de parcele de la intersecția străzii Petre Ispirescu cu Ecaterina Teodoroiu, pachetul de pe frontul estic al străzii Ion Creangă în corelare cu fosta sinagogă și un pachet de parcele între străzile Arcului, Paul Iorgovici și Iulian Grozescu. UTR-ul include un singur monument individual, respectiv <i>Sinagoga din Fabric</i> , cod LMI TM-II-m-B-06128, datată secol XVIII și amplasată pe str. Ion Creangă nr. 16. Este integrat parțial în zona de protecție a <i>Sitului Urban „Fabric” (I)</i> .
Caracter istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Albia istorică a canalului principal Bega, a cărui traseu curgea pe actuala str. Andrei Șaguna, pe toată lungimea acesteia Infrastructură verde minoră: Curți-grădină afiliate parcelor cu clădiri familiale, cu gestiune comunitară
Caracterul urban și morfologic:	UTR 3 are un caracter rezidențial, fiind un cartier de blocuri de locuințe realizat în urma unui proiect de sistematizare din perioada socialistă. Cvartalele au un regim de construire parțial deschis, cu front discontinuu, fiind "perforat" de străzi sau spații verzi. Întregul UTR 3 are un <i>skyline</i> dinamic, toate blocurile de locuințe colective având acoperișuri în șarpantă cu decroșuri, două sau mai multe ape, jocuri pe înălțime etc., cu zone de conflict între fronturi cu țesut urban diferit – cel din perioada socialistă și țesutul specific Fabricului istoric. Pentru studiul caracterului morfologic, se va consulta planșa PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcellarului din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 3 este străbătut de străzi colectoare (cat. III) și de folosință locală (cat. IV) și delimitat la est de Str. A. Șaguna (cat. II), arteră importantă de legătură pe direcție N-S peste canalul Bega.
Caracterul infrastructurii verzi și a biodiversității:	-predomina spațiile verzi din jurul locuințelor colective, cele din spatele acestora fiind fragmentate de construirea garajelor și ocuparea cu parcare nereglementate/ilegale, izolat existând spații verzi tratate multifuncțional pentru jocul copiilor; -toate străzile UTR-ului sunt destul de verzi, cu aliniamente stradale plantate, cu excepția Str. P. Ispirescu; -grădinile private sunt gestionate comunitar, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate (parcele cu construcții unifamiliale); - <i>tree canopy cover</i> acoperă 21% din suprafața UTR-ului;



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



	-vegetația ierboasă este încheagată, ruderalizată și cu dominantă gramineelor ruderales.
Analiză regim de proprietate:	103 proprietăți, 65 integral SR, 11 integral PMT, 6 parțial SR.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate:

UTR 3 cuprinde monumentul istoric clasat prin LMI cu codul TM-II-m-B-06126 – Sinagoga de pe Str. I.L. Caragiale nr. 2. Parcela clasată cuprinde și alte construcții în afara clădirii Sinagogii, care nu prezintă valoare istorică. Se propune demararea procedurii de declarare ale clădirilor de lângă Sinagogă.

Construcții existente neprotejate: nu este cazul.

Spații neconstruite protejate: nu este cazul.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

SIR 3.1, 3.3, 3.6 și 3.8 sunt supuse operațiunii de completare discretă și pot suferi transformările specifice operațiunii PUZCP propuse descrise în RLU - realizarea de construcții care preiau cornișa medie a străzii, funcțiuni complementare celor din cvartal (după caz, conform indicațiilor din RLU și Fișe UTR). La construcțiile existente se pot realiza extinderi în limita normelor RLU+UTR, se pot accesibiliza prin suplimentarea de lifuri sau case de scară, spații comune ale locatarilor (spălătorii, parcuri biciclete și cărucioare copii, centrale de bloc etc.).

SIR 3.2, 3.4 și 3.5 reprezintă țesuturi urbane istorice care au rămas neafectate de demolările din perioada socialistă, dar care în prezent sunt disfuncționale prin raportarea la vecinătăți.

SIR 3.2 poate continua sub forma din prezent, însă într-o etapă viitoare, poate fi supusă unei operațiuni de restructurare (transformare cu potențial de dezvoltare) și completa colțul cvartalului din sistematizarea socialistă. Această restructurare este permisă doar prin studiul mobilării posibile la nivelul întregului SIR 3.2. Aceleași norme se aplică și pentru SIR 3.5.

SIR 3.4 prezintă aceleași reguli de mai sus, însă cu aplicarea restricțiilor din Legea 422/2001 privind protecția monumentelor istorice pentru parcela care cuprinde Sinagoga.

SIR 3.9, de asemenea, poate fi restructurat doar printr-un studiu de mobilare al întregului cvartal, cu toate parcelele componente.

Toate operațiunile de restructurare se pot realiza doar cu asigurarea tuturor infrastructurilor necesare pentru noile dezvoltări.

Curțile interioare delimitate în cvartalele de blocuri se vor elibera de construcții (garaje individuale, anexe etc.) și vor fi dedicate zonelor verzi, preponderent pe teren natural. Se pot introduce parcaje colective pentru riverani.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Este interzisă realizarea de noi construcții în interiorul cvartalelor de locuințe colective, cu excepția:

- parcajelor colective, în regim maxim S+D+P.
- echipamentelor tehnico-edilitare.
- unor construcții dedicate spațiilor comune ale localnicilor – spații pentru evenimente ale comunității, în regim maxim P.

Este interzisă împrejmuirea interiorului cvartalelor blocurilor de locuințe colective.

Este interzisă construcția de noi anexe sau corpuri de clădiri la limita posterioară a parcelelor din SIR 3.3, acestea fiind prevăzute cu o perdea verde centrală în cvartal, pe amplasamentul paleoalbiei canalului istoric ce traversează cartierul.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi 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



4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice cunoscute în UTR.

Se vor respecta toate prevederile Legii 422/2001 privind protecția monumentelor istorice pentru zonele clasate fie ca imobile, ansambluri sau situri istorice.

Pentru orice intervenții asupra imobilelor sau construcțiilor propuse spre clasare (prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara sau prin prezentul PUZCP) care încă nu sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice se va solicita avizul Comisiei de la Direcția Județeană de Cultură Timiș și Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

În general, parcelele din UTR 3 constă din conturul extins al amprentei blocurilor de locuințe colective, cu 1-2m față de amprentă. Se propune extinderea parcelor conform planșei de Reglementări urbanistice, în vederea introducerii unei zone de implantare mai generoase, care să permită extinderea blocurilor cu circulații verticale suplimentare (case de scară, lifturi).

Pentru studiul caracterului morfologic al UTR, se va consulta planșa **PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului** din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de *Reglementări urbanistice*, aliniamentele și retragerile de la aliniamente respectând profilele transversale propuse ale străzilor.

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

În ansamblurile de locuințe colective edificate anterior operațiunilor de parcelare postdecembriste, regula retragerii laterale la minimum H/2 nu se aplică automat în raport cu limitele actuale de proprietate atunci când pe parcela învecinată există un calcan sau o fațadă fără goluri amplasată la distanță redusă față de limita separatoare. În aceste situații, se admite amplasarea construcțiilor noi la o retragere mai mică decât H/2, fără a fi obligatorie alipirea la limita de proprietate, cu condiția realizării unui perete lateral fără goluri și a respectării normelor de securitate la incendiu și a celorlalte cerințe tehnice aplicabile.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.



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



10. Înălțimea construcțiilor

Zonele Et_F din UTR 3 nu vor depăși regimul de înălțime 2S+(D)+P+5E+Er., iar înălțimea totală maximă nu va depăși 25m. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21m.

Supraetajările permise ale construcțiilor existente se regăsesc în planșa *Plan intervenții*.

În cazul oricărei supraetajări, H cornișă nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, conform HG 525/1996, Art.23, (2).

11. Aspectul exterior al clădirilor

Toate intervențiile asupra aspectului exterior al clădirilor se vor realiza în conformitate cu prevederile din

- *Îndrumarul de intervenții,*
- *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare,*
- *Regulamentul de identitate cromatică a clădirilor*
- *Lista serviciilor.*

Posibilitățile de intervenție asupra clădirilor sunt supuse și gradului de protecție a imobilelor.

Pentru imobilele clasate, propuse spre clasare (fie prin PUG, fie prin PUZCP) sau aflate în zone protejate se aplică prevederile Legii nr. 422/2001.

Pentru imobilele identificate ca având valoare foarte mare, mare, medie și mică (conform planșei *PO06 – Analiză diferențiată valoare fond construit*, parte din Studiul istoric), tipurile de intervenție permise sunt detaliate în regulamentele și îndrumările sus-menționate.

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană; nu sunt admise pastișele și imitarea stilurilor istorice. Se vor păstra elementele valoroase ale fondului construit existent, iar materialele, cromatica, proporțiile și volumetriile vor fi alese astfel încât să fie compatibile cu caracterul UTR, al SIR, al frontului și al vecinătăților.

Pentru analiza tipologiei istorice specifice UTR, se poate consulta planșele PL01-PL07 din Studiul istoric.

Acolo unde parcela se află în zona de protecție a peisajului învelitorilor istorice (*Dachlandschaft*), se va păstra peisajul specific al acoperișurilor; nu se admit construcții cu învelitoare tip terasă. În aceste situații, acoperișul va fi, de regulă, tip șarpantă, cu înclinație de minimum 36°, cu coama orientată paralel cu frontul clădirii. Se poate admite acoperiș tip terasă numai la imobile alipite de clădiri cu terasă ridicate până în 1945. Cornișa va fi de tip urban, jgheabul retras față de limita exterioară a învelitorii, iar la colțuri terminația se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Sunt admise volume cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare numai dacă respectă înălțimea la coamă și unghiul învelitorilor învecinate.

În UTR 03, construcții de noi blocuri de locuințe ca urmare a aplicării operațiunii de completare discretă, vor propune învelitori care se încadrează în silueta urbană specifică a zonei, conturată în urma sistematizării coerente realizate în perioada socialistă.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista serviciilor*.

Raport plin-gol:

- Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine. Documentațiile DTAC vor prezenta desfășurate stradale cu întreg frontul în care se află zona de intervenție, precum și a frontului vecin (în cazul intervențiilor pe parcele de colț).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, însă nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal.

Aliniere cornișă / registre fațadă:

-este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate, fără a se realiza pastișe arhitecturale.

-în cazul supraetajărilor permise, se va prelua cornișa de referință indicată în planșa *Plan intervenții*.



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 menține și nu se vor altera punctele de perspectivă valoroase identificate, în cazul în care în una sau mai multe zone adiacente acestor perspective există zone pe care se pot amplasa construcții noi. În acest sens, se consultă planșa *Plan intervenții*.

La intervențiile asupra clădirilor cu valoare istorică, este necesară integrarea conceptelor restaurative contemporane, precum cel al păstrării autenticității și reversibilității intervențiilor. Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor istorice specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări. În unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista servituților*.

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de **o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică** parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Transport public:

Stația de autobuz Str. A.Șaguna (din dreptul adresei Str.A.Șaguna nr.8) se va translați spre sud, pentru a asigura proximitatea de stația de tramvai și a crea astfel un nod de transport în comun Șaguna-Mihalache. Se va asigura refugiu pentru stația nouă.

Profilele stradale propuse se regăsesc în planșa anexată *Profile drumuri propuse*.

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Clădirile noi vor respecta cerințele normelor în vigoare privind numărul de parcuri. În cazul clădirilor existente propuse spre mansardare/supraetajare se admite excepție la suplimentarea locurilor de parcare conform cerințelor în vigoare dacă parcela existentă nu o permite.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a propunerilor de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare din Memoriul General.

Se propune introducerea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor cu pubele îngropate, cu design contemporan, pentru a facilita depozitarea acestora în afara curților interioare ale parcelor.



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



Retele si bransamente gaze naturale:

-În prezent, la nivelul zonei UTR 3, conform avizului de principiu emis de către Delgaz Grid S.A., majoritatea străzilor din acest UTR sunt echipate cu rețele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă, realizate din conducte de polietilenă de înaltă densitate (PEHD), precum și cu rețele de gaze naturale de presiune redusă și presiune medie, realizate din conducte din oțel (OL), izolate. Acestea asigură o durată de viață extinsă, precum și o rezistență sporită la coroziune, contribuind la creșterea siguranței și fiabilității sistemului de distribuție.

- Conductele din polietilenă de înaltă densitate (PEHD) deja existente în zonă vor fi menținute și nu vor suferi modificări.

-În prezent, pe strazile Grozescu, Ion Creanga și Ecaterina Teodoroiu, rețelele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă sunt realizate din conducte din oțel, acestea sunt incluse în programul de înlocuire și modernizare derulat de Delgaz Grid S.A.

-Pe strada Timocului, rețelele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă, realizate din conducte de polietilenă de înaltă densitate (PE), sunt incluse în programul de modernizare derulat de Delgaz Grid S.A.

-În prezent, pe strada Tiberiu Timișan Pop, rețelele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă sunt realizate din conducte din oțel; acestea **nu sunt incluse** în programul de înlocuire și modernizare derulat de Delgaz Grid S.A., însă se propune modernizarea/reabilitarea lor prin înlocuirea cu conducte din polietilenă de înaltă densitate (PEHD).

-În prezent, pe strada Rovine există un tronson de conductă de gaze naturale de presiune redusă, realizată din oțel pozat aparent (OL), care se propune a fi modernizat/reabilitat prin înlocuirea cu conducte din polietilenă de înaltă densitate (PEHD).

-Branșamentele de gaze naturale existente vechi, realizate din oțel se vor schimba și vor fi realizate din țevi de înaltă densitate din PEHD și se vor reface cu legare la rețelele noi propuse. Amplasarea firidelor se va face la limita de proprietate.

-Aducerea la cota a capacelor răsuflătorilor de gaze naturale amplasate în zona carosabilă și trotuare.

- În zona UTR 3 nu avem amplasate stații de reglare.

Retele de termoficare:

-Zona dispune de rețele de termoficare, unele parcelele sunt racordate la rețeaua de termoficare beneficiind de alimentare centralizată cu energie termică pentru încălzire și apă caldă menajeră, iar restul parcelelor utilizează sisteme individuale de încălzire precum centrale termice proprii.

-Rețelele de termoficare existente, executate în tehnologii depășite, vor fi supuse unui proces de modernizare, constând în înlocuirea acestora cu rețele de termoficare preizolate, în vederea creșterii eficienței energetice și reducerii pierderilor de agent termic.

-În zona UTR 2 există două puncte termice.

-Se propune modernizarea punctelor termice aferente sistemului de termoficare prin înlocuirea echipamentelor uzate cu instalații performante, de înaltă eficiență energetică, incluzând schimbătoare de căldură moderne, pompe cu turație variabilă și sisteme automatizate de control și monitorizare, în vederea optimizării distribuției agentului termic, reducerii pierderilor de energie și creșterii randamentului sistemului.

Retele electrice:

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune modernizarea și dezvoltarea infrastructurii de alimentare cu energie electrică și a sistemului de iluminat public, în vederea asigurării unor condiții optime de funcționare, siguranță și eficiență energetică.

Pe toate străzile se vor realiza lucrări de înlocuire a stâlpilor de iluminat și a corpurilor de iluminat aferente. Stâlpii vor fi realizați din OLZn (oțel laminat zincat), asigurând o durabilitate crescută și o bună comportare în timp.

Sistemul de iluminat public va utiliza corpuri de iluminat de tip LED, caracterizate prin consum redus de energie și durată mare de viață. Acestea vor fi integrate într-un sistem de telegestiune, care va permite monitorizarea și controlul de la distanță al funcționării, optimizarea consumului și intervenția rapidă în cazul apariției unor disfuncționalități.

Rețelele electrice aeriene existente vor fi desființate și înlocuite cu rețele electrice subterane, realizate în canalizații tehnice dedicate, dimensionate corespunzător pentru necesarul de consum actual și de perspectivă. Această soluție contribuie la creșterea siguranței în exploatare și la îmbunătățirea calității spațiului urban.

Branșamentele electrice pentru consumatori vor fi realizate în soluție subterană. La limita de proprietate a fiecărui imobil se vor amplasa firide de distribuție și blocuri de măsură și protecție trifazate (BMPT), noi, conforme cu standardele în vigoare, asigurând acces facil pentru operare, întreținere și intervenții.

Prin implementarea acestor măsuri, se urmărește realizarea unei infrastructuri electrice moderne, fiabile și eficiente, adaptată cerințelor actuale de dezvoltare urbană și în concordanță cu principiile de sustenabilitate și integrare urbanistică.



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



Temperatura de culoare a surselor de lumină nu va depăși 3000K pentru străzi și 2700K pentru proximitatea spațiilor verzi.

Reclamele luminoase intermitente sau cu spectru rece (>4000K) sunt interzise.

15. Spații libere și spații plantate

General:

Propunere de creștere a suprafeței spațiului verde public prin realizarea unui Culoar (eco)peisager pe amprenta paleo-albiilor, trasat în cadrul cvartalului cuprins între str. Timocului la nord și str. Rovine la sud.

Raportul dintre spațiul verde public și suprafața minerală publică se va gestiona în concordanță cu caracterul istoric al UTR-ului și prin eliberarea suprafețelor de construcții minore (garaje etc.).

Se recomandă conservarea arborilor maturi cu valoare istorică/bioculturală și integrarea acestora în proiecte de conservare - restaurare ale spațiului public și clădirilor.

Creșterea gradului de acoperire cu coronamentul în zona urbană (*tree canopy cover*) pe spațiul public din suprafața totală a UTR. Se va asigura dispunerea echilibrată a acoperiri cu coronament al arborilor pe suprafața UTR-ului, în special pe străzile colectoare cu acces la funcțiuni complementare (comerciale, servicii, instituții, școli, social-culturale etc.)

Compensarea lipsei spațiilor verzi și a suprafețelor permeabile din spațiul public prin desigilare și amenajarea de spații verzi compacte.

Se vor lua măsuri de conservare și facilitare a biodiversității (vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră).

Se vor implementa măsuri specifice pentru înlăturarea speciilor alohtone, invazive sau cu caracter invaziv și alergen.

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

-Spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu (cf. legea nr.24/2007):

- cvartalul cuprins între str. Timocului, str. I. Creangă, str. E. Teodoroiu, str. P. Ispirescu, cvartalul cuprins între str. Grozescu, str. Arcului, str. Rovine, str. I. Creangă, cvartalul cuprins între str. Grozescu, str. T. Timișan Pop, str. B. Delavrancea, str. Iorgovici, cvartalul cuprins între str. Grozescu, str. A. Șaguna, str. C. Negruzzi, str. B. Delavrancea, str. Timișan Pop, cvartalul cuprins între str. C. Negruzzi, str. A. Șaguna, str. I. Mihalache și la vest front construit parte din țesut istoric: se vor demola construcțiilor parazitare de tip garaj, se va desigila solul prin reorganizarea circulațiilor auto interioare cvartalelor și se vor grupa parcarile în cadrul unor parări D+P. Suprafața de spațiu verde compactă rezultată se va amenaja cu soluții bazate pe natură (ex. grădini de ploaie etc.), incluzând funcțiuni socio-culturale (zone multifuncționale).

Se recomandă conservarea arborilor maturi din incinta cvartalelor.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi vor cuprinde straturi multiple de vegetație cu facilitatea biodiversității.

-Plantații stradale:

Fâșii plantate (cf. Legii nr. 24/2007):

- str. Timocului, str. Grozescu, str. P. Ispirescu, str. I. Mihalache fâșii plantate la fațadă (grădini de fațadă): se vor conserva plantațiile existente.

Arborii existenți din spațiul public vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat.

În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.



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



Plantațiile cu gard-viu se vor conserva, având rol ecologic important în reducerea poluării cu PM (microparticule de praf aflate în suspensie). În cazul unor soluții de design urban care prevăd îndepărtarea gardurilor vii pentru obținerea unor ambianțe urbane mai largi, acestea se vor compensa prin plantații cu arbuști din specii cu rol în retenția PM.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi vor include straturi vegetale multiple și măsuri pentru facilitarea biodiversității.

- str. A. Șaguna, fâșii plantate și fâșii plantate la fațadă (grădini de fațadă): se vor conserva plantațiile existente.

Fâșii plantate (cf. Lege nr. 24/2007):

Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat
În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi în aliniament și de completare pe ambele părți: cu arbori care respectă specia istorică (*Tilia sp.*). Se va facilita biodiversitatea prin plantații de specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene. Se va facilita biodiversitatea cu preluarea caracterului peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă și pajiști umede etc. (vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră).

Fâșii plantate la fațadă / grădini de fațadă (cf. Lege nr. 24/2007):

Arborii existenți din spațiul public vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat.
În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Plantațiile cu gard-viu se vor conserva, având rol ecologic important în reducerea poluării cu PM (microparticule de praf aflate în suspensie). În cazul unor soluții de design urban care prevăd îndepărtarea gardurilor vii pentru obținerea unor ambianțe urbane mai largi, acestea se vor compensa prin plantații cu arbuști din specii cu rol în retenția PM.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi vor include straturi vegetale multiple și măsuri pentru facilitarea biodiversității, cu preluarea caracterului peisager al habitatelor de zăvoi, pajiști umede etc. (vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră).

- str. C. Negruzzi, str. P. Iorgovici, str. T. Timișan Pop, str. B. Delavrancea, str. E. Teodoroiu, str. Rovine fâșii plantate și fâșii plantate la fațadă (grădini de fațadă): se recomandă conservarea plantațiilor existente.

Fâșii plantate (cf. Lege nr. 24/2007):

Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat
În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi în aliniament și de completare pe ambele părți: cu arbori care respectă specia istorică (*Tilia sp.*). Se va facilita biodiversitatea prin plantații de specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene.

Str. T. Timișan Pop se va reface configurația urbană a spațiului verde prin reorganizarea sensurilor de circulație, eliberarea unei benzi, parcarile se vor amenaja în profilul existent al carosabilului.



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



Fâșii plantate la fațadă / grădini de fațadă (cf. Lege nr. 24/2007):

Arborii existenți din spațiul public vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat. În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Plantațiile cu gard-viu se vor conserva, având rol ecologic important în reducerea poluării cu PM (microparticule de praf aflate în suspensie). În cazul unor soluții de design urban care prevăd îndepărtarea gardurilor vii pentru obținerea unor ambianțe urbane mai largi, acestea se vor compensa prin plantații cu arbuști din specii cu rol în retenția PM.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi vor include straturi vegetale multiple și măsuri pentru facilitarea biodiversității.

- str. I. Creangă fâșii plantate și fâșii plantate la fațadă (grădini de fațadă): se va conserva vegetația existentă, prin plantații noi se va dezvolta un caracter peisager specific habitatelor de zăvoi pentru marcarea c culoarului (eco)peisager.

Fâșii plantate (cf. Lege nr. 24/2007):

Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi în aliniament și de completare pe ambele părți: cu arbori care respectă speciile existente (*Aesculus sp.*, *Tilia sp.*). Se va facilita biodiversitatea prin plantații de specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene care vor da un caracter peisager specific habitatelor de zăvoi.

Fâșii plantate la fațadă / grădini de fațadă (cf. Lege nr. 24/2007):

Arborii existenți din spațiul public vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat. În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Plantațiile cu gard-viu se vor conserva, având rol ecologic important în reducerea poluării cu PM (microparticule de praf aflate în suspensie). În cazul unor soluții de design urban care prevăd îndepărtarea gardurilor vii pentru obținerea unor ambianțe urbane mai largi, acestea se vor compensa prin plantații cu arbuști din specii cu rol în retenția PM.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi vor include straturi vegetale multiple și măsuri pentru facilitarea biodiversității, care vor da un caracter peisager specific habitatelor de zăvoi.

- str. Arcului fâșii plantate la fațadă (grădini de fațadă): se recomandă conservarea vegetației existente.

Fâșii plantate la fațadă / grădini de fațadă (cf. Lege nr. 24/2007):

Arborii existenți din spațiul public vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat. În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Plantațiile cu gard-viu se vor conserva, având rol ecologic important în reducerea poluării cu PM (microparticule de praf aflate în suspensie). În cazul unor soluții de design urban care prevăd îndepărtarea gardurilor vii pentru obținerea unor ambianțe urbane mai largi, acestea se vor compensa prin plantații cu arbuști din specii cu rol în retenția PM.



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 institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi vor include straturi vegetale multiple și măsuri pentru facilitarea biodiversității, care vor da un caracter peisager specific habitatelor de zăvoi.

- **Spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele (cf. Lege nr. 24/2007):**

- **P- ța Sarmisegetuza (fostă Piața Morii / Mühlplatz / Malom tér):** se recomandă conservarea vegetației existente. Se va trata peisager, întărind identitatea istorică a fostei Piața Morii (vezi Studiul de peisaj). Pe acest amplasament recomandăm eliminarea parcarilor auto .

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi vor include straturi vegetale multiple și măsuri pentru facilitarea biodiversității, care vor da un caracter peisager specific habitatelor de zăvoi.

- **Grădini private, inclusiv arbori maturi izolați:**

- curțile interioare, care nu intră sub incidența legislației de patrimoniu: se va aplica o desigilare a suprafeței de minim 50%.
- arborii maturi existenți, specii autohtone cu valoare ecologică și culturală (*Tilia sp., Juglans sp., Fraxinus sp., Acer sp., Taxus sp., Carpinus sp., Picea sp., Platanus sp.*), speciile fructifere și vița de vie: se recomandă conservarea lor și gestionarea pentru ameliorarea stării de viabilitate și specificul peisager istoric.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantații noi de arbori: se vor realiza ținând cont de elementele constructive, vecinătate și caracterul peisager al UTR-ului respectând principiul *arborele potrivit la locul potrivit și în scopul potrivit*.

Plantații noi: se vor amenaja astfel încât să funcționeze ca extensii ecologice ale Coridorului ecologic Bega, ex. multiple straturi de vegetație și facilitare biodiversitate (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).

Reglementări Infrastructura verde nouă:

-**Culoar (eco)peisager (cf. Legii nr. 24/2007 afectează fâșii plantate și spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu):**

- Cvartarul delimitat de str. Grozescu, str. Arcului, str. Rovine, str. I. Creangă: va include amenajarea Culoarului (eco)peisager pe amprenta paleo-albiilor (Canalul Morilor) pe axa N-S. Se va amenaja preluând caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă și pajiști umede etc. (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).
- sectorul str. Arcului care se suprapune pe culoarul (eco)peisager se va aborda în același caracter.

Prezentele mențiuni se vor citi împreună cu capitolul *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră din RLU*.

16. Spații amenajate cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda funcțiuni față de vecinătăți agresive/ funcțiuni necomplementare

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.



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



18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în următoarele cazuri:

- 1) **cazul mansardării construcțiilor existente din SIR 3.8** (indicate pe planșa *Plan intervenții*), **cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a învelitorii**. În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare. Orice alte construcții care să ducă la depășirea CUT permis conform RLU este strict interzisă.
- 2) **cazul supraetajărilor**, acolo unde sunt permise prin planșa *Plan intervenții* (SIR 3.2) și strict prin înălțare cu un singur nivel. Depășirea CUT permis conform RLU în cazul supraetajării este posibilă strict pe arealul hașurat conform planșei *Plan intervenții* (construcțiile principale), nu pe întreaga parcelă.
- 3) **cazul mansardării/supraetajării blocurilor de locuințe colective**, până la un regim de P+4+M/Er, acolo unde sunt permise prin planșa *Plan intervenții*.

În cazul parcelelor cu blocuri de locuințe colective, dată fiind dimensiunea redusă a parcelelor (amprenta blocurilor cu o fâșie de 2-3m în plus), indicii POT și CUT trebuie calculați la nivel de SIR.

În oricare din cazuri, supraetajările / mansardările se vor realiza strict conform reglementărilor din Regulamentul pentru supraetajare și mansardare, în arealele indicate pe planșa *Plan intervenții*.

În cazul în care construcțiile existente se demolează, nu se permite depășirea CUT conform RLU pentru construcții viitoare.



SUBCONTROL S.R.L.

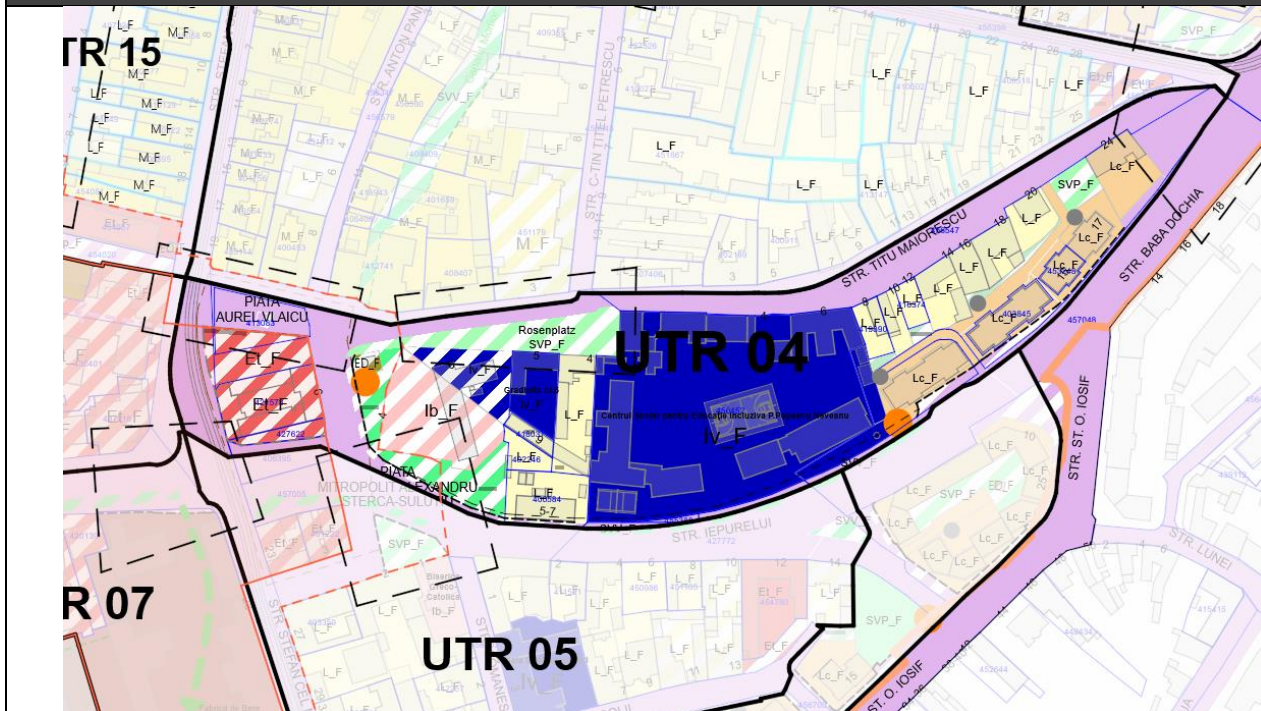
str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Management
System
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

Unitate Teritorială de Referință 4 – Zonă funcțiuni social-culturale și locuire

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat
Nord	UTR 01
Nord-Est	UTR 03
Est	Str. Baba Dochia, intersecție Prințul Turcesc, cartier Lunei
Sud	UTR 05, UTR 06
Vest	UTR 07, UTR 15, UTR 16

Străzi componente

Piața Aurel Vlaicu	Frontul sudic (nr. 4, 5, 6)
Str. Baba Dochia	Frontul vestic (nr. 15, 17)
Str. Iepurelui	Frontul nordic (nr. 5-7)
Str. Titu Maiorescu	Frontal sudic (nr. 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 24)
Str. Anton Pann	Parțial (porțiunea de lângă Ciclop) (nr. 4, 9)

Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP



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
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

4.1	Subzonă funcțiuni social-culturale	Conservare caracter / Transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare)
4.2	Locuințe mici	Conservare caracter
4.3	Blocuri de locuințe	Completare discretă
4.4	Nucleu servicii și parcare	Transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare)

INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR

UTR 4	Suprafață UTR:	42.988 mp / 4,30 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ:	24,53 %
	Regim de înălțime predominant:	P+4
Populație	Densitate estimată existentă:	32 unități locative / ha
	Populație maximală estimată existentă:	360
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	139
Infrastruct. verde	Suprafață/spațiu verde publică existentă:	4.950 mp (conform RLSV în lucru) 6.407 mp, 33% din suprafața spațiului public al UTR 4 (conform Ridicare topografică)
	Acoperire coronament arbori zona urbană (<i>tree canopy cover</i>) - existent:	5.713 mp, 18% din suprafața totală a UTR 4
	Arbori:	217 exemplare
	Sol sigilat public:	18.386 mp (public), 95% din suprafața spațiului public al UTR 4
	Suprafață/spațiu albastră publică:	0 mp
Guvernanță	Cel mai apropiat spațiu verde public	Rosenplatz
	Stakeholderi specifici UTR	Centrul Școlar pentru Educație Incluzivă, Tele Europa Nova, Asociațiile de proprietari, Ciclop, Biserica Greco-Catolică

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, ED_F, Et_F, Ib_F, Iv_F, L_F, Lc_F, SVP_F, SVV_F, TFPP_F
PUZ-uri în lucru	-
Proiecte în desfășurare	-

CARACTERUL ZONEI

Caracterul fiecărui UTR este detaliat în *Fișele UTR – Situație existentă* din Etapa de Studiu de Fundamentare

Caracterul istoric:	UTR 4 este o zonă caracterizată a fi o zonă de tranziție între parcellarul și țesutul de secol XVIII și XIX și țesutul de secol XX, aflându-se într-o poziție tangentă
----------------------------	--



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



	arealelor cele mai reprezentative pentru nucleul cartierului istoric. Parcelarul UTR 4 este unul mixt, parțial definit de parcele compacte cu dimensiuni reduse ce tind spre forme dreptunghiulare și parțial cu loturi ample rezultate din comasări de parcele istorice și demolări. Cel mai vechi spațiu urban este extremitatea de est a Pieței Aurel Vlaicu, un areal definit la mijlocul secolului XVIII. UTR-ul include un segment reprezentativ din <i>Situl Urban „Fabric” (I)</i>, cod LMI 2015 TM-II-s-B-06096, și include zone de protecție ale acestuia precum și ale <i>Ansamblului Fabricii de Bere</i>.
Caracterul istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Albia istorică a canalului principal Bega, a cărei traseu mergea pe actuala str. Baba Dochia și care cotea spre actuala Piața Aurel Vlaicu, ajungând într-un nod hidrotehnic unde funcționau moara de hârtie și cea pentru refilarea sârmei. Infrastructură verde minoră: Curți-grădină afiliate parcelelor cu clădiri familiale, cu gestiune comunitară.
Caracterul urban și morfologic:	UTR 4 are un caracter mixt, între funcțiuni social-culturale și rezidențial cu densitate mare (locuințe colective) și un nucleu insular de servicii, izolat de restul UTR 4, constituit într-un singur cvartal. Regimul de construire este unul închis în cadrul zonelor cu locuințe sau clădiri P/P+1, având fronturi continue și în cazul instituțiilor publice, acestea fiind împrejmuite. În cazul blocurilor și înspre Prințul Turcesc regimul de construire este unul deschis, existând spații verzi neîntreținute în jurul blocurilor și în jurul arterelor de circulație. Colțul de la intersecția Baba Dochia nu este edificat, pe acele porțiuni fiind amenajate parcuri publice. Pentru studiul caracterului morfologic, se va consulta planșa PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 4 este străbătut de străzi de legătură (cat. II) și străzi colectoare (cat. III) și de folosință locală (cat. IV) și delimitat la sud de Str. Baba Dochia (cat. II), arteră importantă de legătură.
Caracterul infrastructurii verzi și biodiversitate:	-fâșiile plantate, aliniamentele stradale plantate sunt predominante pe Str. T. Maiorescu, Str. Iepurelui, și prezente izolat pe Str. Baba Dochia; -Str. Iepurelui nu are spații verzi; -în jurul ansamblurilor de blocuri de pe Str. Baba Dochia predomină spațiile verzi, rezultat și al intervenției riveranilor; -incintele instituțiilor publice au spații verzi subordonate activităților specifice; -grădinile private sunt gestionate comunitar, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate (parcele cu construcții unifamiliale); -tree canopy cover acoperă 18% din suprafața unității; -vegetația ierboasă este puternic ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	33 de proprietăți, 10 integral SR, 11 integral PMT.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate: Construcțiile din intersecția Pestalozzi-Iepurelui-Aurel Vlaicu sunt parte din situl istoric Fabric (TM-II-s-B-06096), însă în mod disfuncțional, nefiind construcții cu valoare istorică sau ambientală.

Construcții existente neprotejate: Prezentul PUZCP propune clasarea construcției edilitare interbelice de aerisire a canalizării, localizată pe Str. Baba Dochia, în incinta C.S.E.I.P. Popescu-Neveanu. Pentru punerea acesteia în valoare, se recomandă înlocuirea împrejmuirii opace din dreptul acesteia cu un tip de împrejmuire transparentă.

Spații neconstruite protejate: Nu este cazul.

Alte spații neconstruite valoroase:

Cel mai vechi spațiu urban din UTR 4 este extremitatea de est a Pieței Aurel Vlaicu, din dreptul străzii Ctin. Titel



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



Petrescu, definit la mijlocul secolului XVIII, identificat în hărțile istorice drept Piața Trandafirului (*Rosza Ter* (Magh.), Rosenplatz (Germ.)).

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

SIR 4.1 reprezintă un nucleu de funcțiuni sociale, culturale și de învățământ, parțial supus operațiunii de conservare a caracterului, însă cu posibilitatea de a se dezvolta în extremitatea vestică a SIR, subzonă capăt de perspectivă de pe Str. Pestalozzi, cu potențial de dominantă verticală și punct de atracție.

SIR 4.2 și 4.3 prezintă diferite tipuri de țesuturi urbane, fiind din perioade istorice diferite, limita lor comună va fi mediată prin inserția unor plantații de protecție, cu rol în medierea funcțiunilor incompatibile (locuire colectivă – locuire unifamilială).

SIR 4.4 reprezintă obiectiv de utilitate publică în vederea realizării unei parcări supraetajate care să deservească localnicii și vizitatorii cartierului. În acest scop, sunt permise operațiuni cadastrale pentru alipiri sau dezmembrări astfel încât să se contureze un teren de formă regulată pe care să poată fi realizată parcare subterană și eventualele construcții supraterane (parcări publice, servicii, comerț, alimentație publică etc.) Este permisă dotarea SIR 4.4 cu funcțiuni de interes public la nivelul parterului – cu servicii, comerț, terase, alimentație publică etc.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Nu este permisă ocuparea zonei de servicii delimitate de Piața Aurel Vlaicu-Str.Pestalozzi-Str.Ștefan cel Mare-Piața M.A. Sterca-Suluțiu cu construcții care să blocheze:

- perspectiva asupra Bisericii Romano-Catolice dinspre Piața Aurel Vlaicu și capătul nordic al Str. Comănești
- perspectiva asupra turnurilor Palatului Ștefania de la capătul sudic al Str. Anton Pann

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice cunoscute în UTR.

Se vor respecta toate prevederile Legii 422/2001 privind protecția monumentelor istorice pentru zonele clasate fie ca imobile, ansambluri sau situri istorice.

Pentru orice intervenții asupra imobilelor sau construcțiilor propuse spre clasare (prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara sau prin prezentul PUZCP) care încă nu sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice se va solicita avizul Comisiei de la Direcția Județeană de Cultură Timiș și Avizul Arhitectului Șef cu prezentarea proiectului în CTATU

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

Caracterul parcelarului este mixt, parțial definit de parcele compacte cu dimensiuni reduse ce tind spre forme dreptunghiulare orientate cu latura predilect scurtă către str. Titu Maiorescu, și parțial cu loturi ample rezultate din comasări de parcele istorice și demolări.



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



Pentru studiul caracterului morfologic al UTR, se va consulta planșa **PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului** din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.

În SIR care sunt supuse operațiunilor de conservare sau de conservare a caracterului se recomandă menținerea formei parcelarului istoric. Se permit operațiuni cadastrale de modificare ale parcelarului istoric cu condiția menținerii granulației țesutului urban și a volumetriei specifice cvartalului. Se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de *Reglementări urbanistice*, aliniamentele și retragerile de la aliniamente respectând profilele transversale propuse ale străzilor.

Retrageri de la aliniament:

- Clădiri noi propuse SIR 4.4 vor prelua la nivel de suprastructură pe cât posibil aliniamentele de la cvartalele învecinate, cu condiția păstrării vizibilității străzii pietonale propuse în prelungirea Pieței A.Vlaicu, spre Piața Romanilor. Implementarea construcțiilor se va realiza conform planșei de *Reglementări urbanistice*
- Pe latura estică a str. Anton Pann, se va completa spațiul public conform planșei de *Reglementări urbanistice*.
- Clădirile în zona Piața Aurel Vlaicu și str. Titu Maiorescu – fontul nordic al UTR 4 - vor fi amplasate în aliniament.
- Variabil conform planșei de *Reglementări urbanistice* pe str. Baba Dochia.
- Variabil conform planșei de *Reglementări urbanistice* pe str. Iepurelui.

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR. Limita posterioară de proprietate a parcelelor de locuințe unifamiliale din SIR 4.2 va fi bordată pe exterior de plantații de protecție de lățimi variabile, care să permită amenajarea unor locuri de parcare pentru riverani.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

10. Înălțimea construcțiilor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

Pentru SIR 4.4, se permite un regim de înălțime de maxim $2S+(D)+P+2E$, cu o volumetrie care să permită vizibilitatea capetelor de perspectivă menționate la 3. *Tipuri interzise de ocupare și utilizare*, indicate și pe planșa *Plan intervenții*. Pe învelitoare se pot realiza parări, cu condiția blocării vizibilității autoturismelor din spațiul public.

Construcții noi pe parcelele din extremitatea vestică a SIR 4.1. pot avea un accent pe colțul capăt de perspectivă de pe Str. Pestalozzi, conform planșei *Plan intervenții*.

Zonele funcționale L_F din UTR 4 nu vor depăși regimul $S+(D)+P+1E+M/Er$, cu H_{max} la cornișă 10m. Excepțiile admise sunt marcate pe planșa *Plan intervenții*, permise strict cu preluarea cornișelor de referință indicate pe plan.

Zonele funcționale Et_F din UTR 4 vor avea un regim de înălțime de maxim $2S+(D)+P+2E$.

Supraetajările permise ale construcțiilor existente se regăsesc în planșa *Plan intervenții*.



SUBCONTROL S.R.L.

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



În cazul oricărei supraetajări, H cornișă nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al alinimentului opus, conform HG 525/1996, Art.23, (2).

11. Aspectul exterior al clădirilor

Toate intervențiile asupra aspectului exterior al clădirilor se vor realiza în conformitate cu prevederile din

- *Îndrumarul de intervenții,*
- *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare,*
- *Regulamentul de identitate cromatică a clădirilor*
- *Lista serviciilor.*

Possibilitățile de intervenție asupra clădirilor sunt supuse și gradului de protecție a imobilelor.

Pentru imobilele clasate, propuse spre clasare (fie prin PUG, fie prin PUZCP) sau aflate în zone protejate se aplică prevederile Legii nr. 422/2001.

Pentru imobilele identificate ca având valoare foarte mare, mare, medie și mică (conform planșei *PO06 – Analiză diferențiată valoare fond construit*, parte din Studiul istoric), tipurile de intervenție permise sunt detaliate în regulamentele și îndrumările sus-menționate.

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană; nu sunt admise pastișele și imitarea stilurilor istorice. Se vor păstra elementele valoroase ale fondului construit existent, iar materialele, cromatica, proporțiile și volumetriile vor fi alese astfel încât să fie compatibile cu caracterul UTR, al SIR, al frontului și al vecinătăților.

Pentru analiza tipologiei istorice specifice UTR, se poate consulta planșele PL01-PL07 din Studiul istoric.

Acolo unde parcela se află în zona de protecție a peisajului învelitorilor istorice (*Dachlandschaft*), se va păstra peisajul specific al acoperișurilor; nu se admit construcții cu învelitoare tip terasă. În aceste situații, acoperișul va fi, de regulă, tip șarpantă, cu înclinație de minimum 36°, cu coama orientată paralel cu frontul clădirii. Se poate admite acoperiș tip terasă numai la imobile alipite de clădiri cu terasă ridicate până în 1945. Cornișa va fi de tip urban, igheabul retras față de limita exterioară a învelitorii, iar la colțuri terminația se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Sunt admise volume cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare numai dacă respectă înălțimea la coamă și unghiul învelitorilor învecinate.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista serviciilor*.

Raport plin-gol:

- Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine. Documentațiile DTAC vor prezenta desfășurate stradale cu întreg frontul în care se află zona de intervenție, precum și a frontului vecin (în cazul intervențiilor pe parcele de colț).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, însă nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal.

Aliniere cornișă / registre fațadă:

-este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate, fără a se realiza pastișe arhitecturale.

-în cazul supraetajărilor permise, se va prelua cornișa de referință indicată în planșa *Plan intervenții*.

Se vor menține și nu se vor altera punctele de perspective valoroase identificate, în cazul în care în una sau mai multe zone adiacente acestor perspective există zone pe care se pot amplasa construcții noi. În acest sens, se consultă planșa *Plan intervenții*.

Pentru UTR 04, orice construcție nouă care va înlocui cele existente din capătul vestic al cvartalului delimitat de Str. Titu Maiorescu și Str. Iepurelui va fi capăt de perspectivă a Str. Pestalozzi, și va avea o fațadă principală gândită din acest punct de vedere.

La intervențiile asupra clădirilor cu valoare istorică, este necesară integrarea conceptelor restaurative contemporane, precum cel al păstrării autenticității și reversibilității intervențiilor.

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.



SUBCONTROL S.R.L.

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



În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor istorice specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc.). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista serviciilor*.

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de **o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică** parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Transport public:

Stația de autobuz Baba Dochia (din apropierea sensului giratoriu) se va transla spre nord, pentru a asigura proximitatea de stația de tramvai și a crea astfel un nod de transport în comun Șaguna-Mihalache. Se va asigura refugiu pentru stația nouă.

Profilele stradale propuse se regăsesc în planșa anexată *Profile drumuri propuse*.

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

Clădirile noi vor respecta cerințele normelor în vigoare privind numărul de parcuri. În cazul clădirilor existente propuse spre mansardare/supraetajare se admite excepție la suplimentarea locurilor de parcare conform cerințelor în vigoare dacă parcela existentă nu o permite.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a propunerilor de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare din Memoriul General.

Se permite aplicarea de infrastructură edilitară pe fațada posterioară, cu aviz de la DJCT pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare caracter, și cu aviz DJCT + aviz Arhitect Șef pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare.

Se recomandă introducerea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor cu pubele îngropate, cu design modern, pentru a facilita depozitarea acestora în afara curților interioare ale parcelelor.

Rețele și bransamente gaze naturale:

- În prezent, la nivelul zonei UTR 4, conform avizului de principiu emis de către Delgaz Grid S.A., majoritatea străzilor din acest UTR sunt echipate cu rețele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă și presiune



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



medie, realizate din conducte din oțel (OL), izolate. Aceste conducte se propun a fi modernizate/reabilitate prin înlocuirea cu conducte din polietilenă de înaltă densitate (PEHD), asigurând astfel o durată de viață extinsă și o rezistență sporită la coroziune, contribuind la creșterea siguranței și fiabilității sistemului de distribuție.

- Conductele din polietilenă de înaltă densitate (PEHD) deja existente pe strada Titu Maiorescu vor fi menținute și nu vor suferi modificări.

-În prezent, pe strada Lepurelui, rețelele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă sunt realizate din conducte din oțel, acestea sunt incluse în programul de înlocuire și modernizare derulat de Delgaz Grid S.A.

-În prezent, pe strada Piata Aurel Vlaicu, rețelele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă sunt realizate din conducte din oțel; acestea **nu sunt incluse** în programul de înlocuire și modernizare derulat de Delgaz Grid S.A., însă se propune modernizarea/reabilitarea lor prin înlocuirea cu conducte din polietilenă de înaltă densitate (PEHD).

-Branșamentele de gaze naturale existente vechi, realizate din oțel se vor schimba și vor fi realizate din țevi de înaltă densitate din PEHD și se vor reface cu legare la rețelele noi propuse. Amplasarea fridelor se va face la limita de proprietate.

-Aducerea la cota a capacelor răsuflătorilor de gaze naturale amplasate în zona carosabilă și trotuare.

- Stațiile de reglare a presiunii gazelor sunt componente esențiale ale sistemului de distribuție, asigurând livrarea gazului la parametri optimi pentru consumatori. Acestea se împart în: Stații de Reglare și Măsurare (SRM) și Stații de Reglare și Sectorizare (SRS). Modernizarea acestor stații presupune integrarea de echipamente automate pentru reglarea presiunii și a debitului, precum și instalarea de sisteme de monitorizare la distanță (SCADA), care permit diagnosticarea rapidă a problemelor și creșterea eficienței operaționale. În UTR 4 avem amplasată o stație de reglare.

Retele de termoficare:

-Zona dispune de rețele de termoficare, unele parcelele sunt racordate la rețeaua de termoficare beneficiind de alimentare centralizată cu energie termică pentru încălzire și apă caldă menajeră, iar restul parcelelor utilizează sisteme individuale de încălzire precum centrale termice proprii. În zona UTR 4 există un punct termic.

Retele electrice:

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune modernizarea și dezvoltarea infrastructurii de alimentare cu energie electrică și a sistemului de iluminat public, în vederea asigurării unor condiții optime de funcționare, siguranță și eficiență energetică.

Pe toate străzile se vor realiza lucrări de înlocuire a stâlpilor de iluminat și a corpurilor de iluminat aferente. Stâlpii vor fi realizați din OLZn (oțel laminat zincat), asigurând o durabilitate crescută și o bună comportare în timp.

Sistemul de iluminat public va utiliza corpuri de iluminat de tip LED, caracterizate prin consum redus de energie și durată mare de viață. Acestea vor fi integrate într-un sistem de telegestiune, care va permite monitorizarea și controlul de la distanță al funcționării, optimizarea consumului și intervenția rapidă în cazul apariției unor disfuncționalități.

Rețelele electrice aeriene existente vor fi desființate și înlocuite cu rețele electrice subterane, realizate în canalizații tehnice dedicate, dimensionate corespunzător pentru necesarul de consum actual și de perspectivă. Această soluție contribuie la creșterea siguranței în exploatare și la îmbunătățirea calității spațiului urban.

Branșamentele electrice pentru consumatori vor fi realizate în soluție subterană. La limita de proprietate a fiecărui imobil se vor amplasa fride de distribuție și blocuri de măsură și protecție trifazate (BMPT), noi, conforme cu standardele în vigoare, asigurând acces facil pentru operare, întreținere și intervenții.

Prin implementarea acestor măsuri, se urmărește realizarea unei infrastructuri electrice moderne, fiabile și eficiente, adaptată cerințelor actuale de dezvoltare urbană și în concordanță cu principiile de sustenabilitate și integrare urbanistică.

Temperatura de culoare a surselor de lumină nu va depăși 3000K pentru străzi și 2700K pentru proximitatea spațiilor verzi.

Reclamele luminoase intermitente sau cu spectru rece (>4000K) sunt interzise.



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



15. Spații libere și spații plantate

General:

Raportul dintre spațiul verde public și suprafața minerală publică se va gestiona în concordanță cu caracterul UTR-ului și prin eliberarea suprafețelor de construcții minore (garaje etc.).

Se recomandă conservarea arborilor maturi cu valoare istorică/bioculturală și integrarea acestora în proiecte de conservare - restaurare ale spațiului public și clădirilor.

Creșterea gradului de acoperire cu coronamentul în zona urbană (*tree canopy cover*) pe spațiul public din suprafața totală a UTR. Se va asigura dispunerea echilibrată a acoperiri cu coronament al arborilor pe suprafața UTR-ului, în special pe străzile colectoare cu acces la funcțiuni complementare (comerciale, servicii, instituții, școli, social-culturale etc.)

Compensarea lipsei spațiilor verzi și a suprafețelor permeabile din spațiul public prin desigilare și amenajarea de spații verzi compacte.

Se vor lua măsuri de conservare și facilitare a biodiversității (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).

Se vor implementa măsuri specifice pentru înlăturarea speciilor alohtone, invazive sau cu caracter invaziv și alergen.

Reglementări Infrastructura verde existente:

-Spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu (cf. legii nr. 24/2007):

- cvartalul cuprins între str. Baba Dochia, str. T. Maiorescu și frontul de case de pe latura N a str. T. Maiorescu și limita de vest a CSEI P. Popeanu -Nevescu: se vor demola construcțiile minore de tip garaj, se va desigila solul prin reorganizarea circulațiilor auto interioare. Suprafața de spațiu verde compactă rezultată se va amenaja cu soluții bazate pe natură (ex. grădini de ploaie etc.). Se recomandă conservarea arborilor maturi din incinta cvartalelor.
- Plantațiile noi vor cuprinde straturi multiple de vegetație cu facilitarea biodiversității.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

-Plantații stradale:

Fâșii plantate (cf. Lege nr. 24/2007):

- str. Titu Maiorescu: se vor conserva fâșiile plantate cu arborii maturi. În zonele cu retragere de front unde lățimea spațiului verde la fațade permite, se vor implementa măsuri de protejare și facilitare biodiversitate (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).
- str. Baba Dochia fâșii plantate și fâșii plantate la fațadă (grădini de fațadă): se recomandă conservarea plantațiilor existente.

Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat
În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi în aliniament și de completare pe ambele părți: cu arbori care respectă specia istorică (*Tilia sp.*). Se va facilita biodiversitatea cu preluarea caracterului peisager al habitatelor de zăvoi, pajiști umede etc. (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).

Fâșii plantate la fațadă / grădini de fațadă (cf. Lege nr. 24/2007):



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



Arborii existenți din spațiul public vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat. În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Plantațiile cu gard-viu se vor conserva, având rol ecologic important în reducerea poluării cu PM (microparticule de praf aflate în suspensie). În cazul unor soluții de design urban care prevăd îndepărtarea gardurilor vii pentru obținerea unor ambianțe urbane mai largi, acestea se vor compensa prin plantații cu arbuști din specii cu rol în retenția PM.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi vor include straturi vegetale multiple și măsuri pentru facilitarea biodiversității, prelua caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă și pajiști umede etc. (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).

Deschiderea spre stradă a fâșiilor plantate la fațadă în zona CSEI P. Popescu-Neveanu și Secția pentru copii și tineret a Bibliotecii județene Sorin Titel prin retragerea împrejuririi la front. Plantațiile vor prelua caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, pajiști umede etc. (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).

- str. Iepurelui fâșii plantate: se vor conserva plantațiile existente.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi vor include straturi vegetale multiple și măsuri pentru facilitarea biodiversității.

Deschiderea spre stradă a fâșiilor plantate la fațadă în zona CSEI P. Popescu-Neveanu și Secția pentru copii și tineret a Bibliotecii județene Sorin Titel prin retragerea împrejuririi la front. Plantațiile vor prelua caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, pajiști umede etc. (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).

- str. Anton Pann fâșii plantate: se vor conserva plantațiile existente. Se va conecta ecologic la Coridorul (eco)peisager și se va amenaja preluând caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă și pajiști umede etc. (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).
- **-Spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele (cf. Lege nr. 24/2007):**
- Str. Aurel Vlaicu: se va conserva vegetația existentă. Se va conecta ecologic la Coridorul (eco)peisager și cu plantațiile stradale de pe str. Pestalozzi și str. Iepurelui. Zona cuprinsă între str. Anton Pann și str. C-tin T. Petrescu va recupera caracterul istoric- peisager al fostei *Rosenplatz / Rosater* (*vezi Studiul de peisaj*). Pe acest amplasament recomandăm eliminarea parcarilor auto .

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

- **Scuaruri cu folosință specializată (Grădinița nr. 5, CSEI P. Popeanu -Nevescu, Secția pentru copii și tineret a Bibliotecii județene Sorin Titel):** se vor conserva suprafețele permeabile și arborii existenți. Se permite desigilarea suprafețelor, cu înlocuirea ac estora cu pardoseli semipermeabile (de tipul macadam simplu, nisip stabilizat, amestec *terre-pierre* etc.) și plantații de arbori, care participă la creșterea procentului de acoperire cu coronament al arborilor (*tree canopy cover*).

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

-Grădini private, inclusiv arbori maturi izolați:

- curțile interioare, care nu intră sub incidența legislației de patrimoniu: se va aplica o desigilare a suprafeței de minim 50%.



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



Arborii maturi existenți, specii autohtone cu valoare ecologică și bioculturală (*Tilia sp.*, *Juglans sp.*, *Fraxinus sp.*, *Acer sp.*, *Taxus sp.*, *Carpinus sp.*, *Picea sp.*, *Platanus sp.*), speciile fructifere și vița de vie: se recomandă conservarea acestora și gestionarea pentru ameliorarea stării de viabilitate și specificul peisager istoric.

Se vor institui Măsurile de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și înșămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantații noi de arbori: se vor realiza ținând cont de elementele constructive, vecinătate și caracterul peisager al UTR-ului respectând principiul *arborele potrivit la locul potrivit și în scopul potrivit*.

Prezentele mențiuni se vor citi împreună cu capitolul *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră din RLU*.

16. Spații amenajare cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda funcțiuni față de vecinătăți agresive/ funcțiuni necomplementare

-Spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu (cf. legii nr. 24/2007):

- **Plantații noi:** la front sudic al caselor de pe str. T. Maiorescu, în limita spațiului disponibil cu arbori, respectându-se principiul *arborele potrivit la locul potrivit și în scopul potrivit*.

Prezentele mențiuni se vor citi împreună cu capitolul *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră din RLU*.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în următoarele cazuri:

- 1) **cazul mansardării construcțiilor existente, cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a învelitorii.** În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare. Orice alte construcții care să ducă la depășirea CUT permis conform RLU este strict interzisă.
- 2) **cazul supraetajărilor**, acolo unde sunt permise prin planșa *Plan intervenții* și strict prin înălțare până la cornișa de referință indicată pe planșă (de regulă, construcții istorice existente deja în frontul respectiv). Depășirea CUT permis conform RLU în cazul supraetajării este posibilă strict pe arealul hașurat conform planșei *Plan intervenții* (construcțiile principale), nu pe întreaga parcelă.
- 3) **cazul mansardării/supraetajării blocurilor de locuințe colective**, în cazul construcțiilor din SIR 4.3, până la un regim de P+4+M/Er, acolo unde sunt permise prin planșa *Plan intervenții*.

În oricare din cazuri, supraetajările / mansardările se vor realiza strict conform reglementărilor din Regulamentul pentru supraetajare și mansardare, în arealele indicate pe planșa *Plan intervenții*.

În cazul în care construcțiile existente se demolează, nu se permite depășirea CUT conform RLU pentru construcții viitoare.



SUBCONTROL S.R.L.

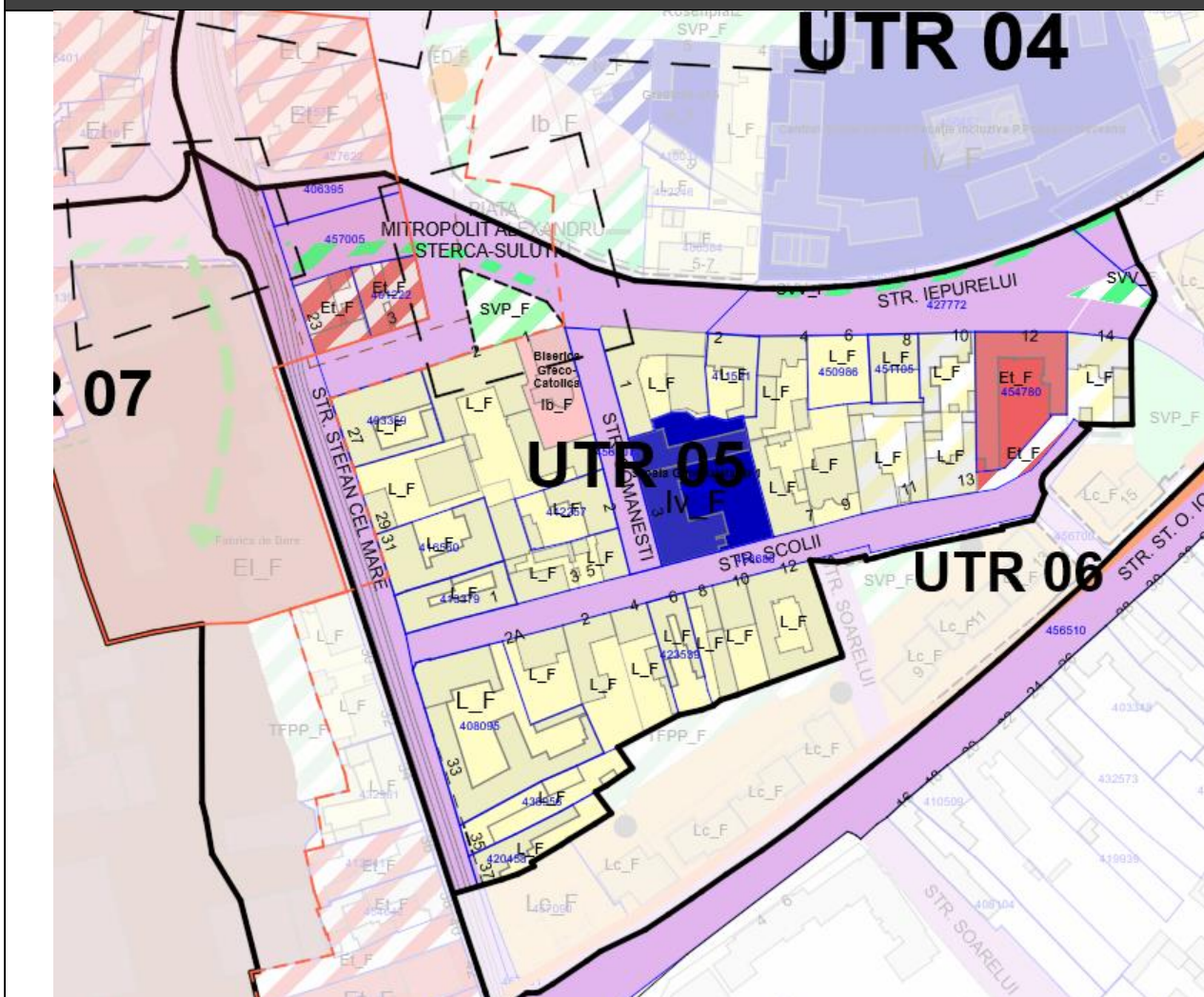
str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Management
System
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

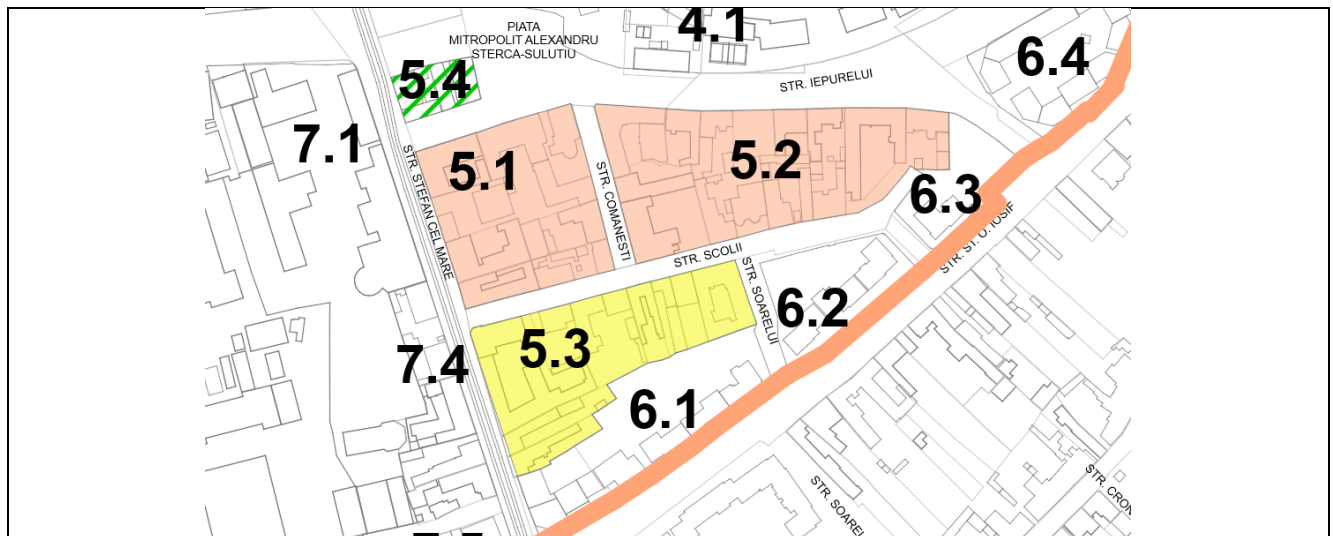
Unitate Teritorială de Referință 5 – Zonă istorică dezvoltată în jurul Școlii nr.1

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat
Nord	UTR 04
Est, Sud-Est	UTR 06
Vest, Sud-Vest	UTR 07
Nord-Vest	UTR 16
Străzi componente	
Str. Comănești	Integral (nr. 1, 2, 3)
Str. Iepurelui	Frontul sudic, la vest de intersecția cu Str. Soarelui (nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14)
Piața Mitropolit Alexandru Sterca-Suluțiu	Integral (nr. 1, 2, 3)
Str. Școlii	Integral (nr. 1, 2, 2A, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13)
Str. Ștefan cel Mare	Frontul estic construit, de la intersecția cu Str. Șt.O.Iosif spre nord (nr. 23, 27, 29, 31, 33, 35, 37)
Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP	



5.1	Nucleu în jurul vechii biserici catolice	Conservare caracter
5.2	Nucleu în jurul școlii	Conservare caracter
5.3	Locuințe	Completare
5.4	Nucleu servicii	Transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare)

INDICI DE EVALUARE A REZILIENTEI / UTR

UTR 5	Suprafață UTR:	41.239 mp / 4.12 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ:	36,26 %
	Regim de înălțime predominant:	S+P
Populație	Densitate estimată existentă:	30 unități locative / ha
	Populație maximală estimată existentă:	316
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	122
Infrastruct. verde	Suprafață/spațiu verde publică existentă:	789 mp (conform RLSV în lucru) 647 mp, 6% din suprafața spațiului public al UTR 5 (conform Ridicare topografică)
	Acoperire coronament arbori zona urbană (<i>tree canopy cover</i>) - existent:	1.743 mp, 6% din suprafața totală a UTR 5
	Arbori:	57 exemplare
	Sol sigilat public existent:	9.951 mp, 89% din suprafața spațiului public al UTR 5
	Suprafață/spațiu albastră publică	0 mp
	Cel mai apropiat spațiu verde public	Piața Mitropolit Alexandru Șterca-Suluțiu
Guvernare	Stakeholderi specifici UTR	Parohia Greco-Catolică, Școala Gimnazială nr.1 / Inspectoratul Școlar

FUNȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, Et_F, Ib_F, Iv_F, L_F, SVP_F, SVV_F
PUZ-uri în lucru	-
Proiecte în desfășurare	Reabilitare Școala Gimnazială nr. 1 – Școală Verde Inteligentă



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



CARACTERUL ZONEI

Caracterul fiecărui UTR este detaliat în Fișele UTR – Situație existentă din Etapa de Studiu de Fundamentare

Caracterul istoric:	UTR 5 este reprezentativ pentru parcelarul și țesutul de secol XVIII și XIX, având un caracter unitar din perspectiva parcelarului. Este relevantă percepția spațiului urban în relație cu străzile Ștefan cel Mare, Școlii și Comănești, acestea reprezentând un peisaj construit tipic pentru nucleul istoric al cartierului Fabric. Deși caracterul peisajului urban este unul inferior spațiilor majore din țesutul istoric, arealul este perceput ca un fundal coerent (de țesut minor) pentru zona cu concentrarea cea mai mare de valori de patrimoniu din miezul cartierului. Cel mai vechi spațiu urban este fosta Piață a Bisericii, actuala Piață Mitropolit Sterca Suluțiu. Funcțiuni reprezentative: -Școala Gimnazială 1 -Biserica Greco-Catolică Fecioara Maria, clasată ca monument istoric în LMI 2015, TM-II-m-A-06165.
Caracterul istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Albia istorică a canalului principal Bega, a cărui traseu mergea pe actuala str. Baba Dochia și str. Iepurelui. Infrastructură verde minoră: Curți-grădină afiliate parcelelor cu clădiri familiale, cu gestiune comunitară.
Caracterul urban și morfologic:	UTR 5 este compus preponderent din clădiri de locuit, în cadrul clădirilor dinspre str. Ștefan cel Mare, parterele clădirilor adăpostesc spații comerciale de mici dimensiuni. Clădirile de locuit au un regim de înălțime preponderent S+P, cu câteva accente de înălțime de S+P+1 situate de obicei la colțurile cvartalelor. Cvatartele din UTR 5 au un regim de construire închis, cu front continuu și construcții cu curți interioare care beneficiază de spațiu verde neamenajat. Construcțiile sunt amplasate în aliniament, cu excepția câtorva zone unde parcelele se află libere de construcții. Pentru studiul caracterului morfologic, se va consulta planșa PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 5 este străbătut de străzi de legătură (cat. II) și străzi colectoare (cat. III) și este delimitat la nord de Str. Iepurelui (cat.II), arteră importantă de legătură.
Caracterul infrastructurii verzi și biodiversitate:	- fâșii plantate, aliniamentele stradale plantate sunt prezente pe toate străzile UTR-ului (predominant fără strat vegetal la bază, cu zona de protecție a arborelui sigilată), mai puțin pe Str. Ștefan cel Mare, Str.Comănești și parțial Str.Iepurelui care sunt străzi fără vegetație; -grădinile private sunt gestionate comunitar, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate (parcele construcții unifamiliale); -tree canopy cover redus. -vegetație ierboasă majoritar absentă și pe alocuri ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	37 de proprietăți, 7 integral SR, 11 integral PMT, 7 parțial SR.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate: SIR 5.1 și 5.4 fac parte din situl istoric clasat prin LMI cu codul TM-II-s-B-06096. SIR 5.4 reprezintă o disfuncționalitate la nivel de țesut urbanistic, fiind o rezultantă a dezvoltării incoerente a zonei în urma redirectionării canalului Bega de pe Str. Iepurelui.
Biserica Greco-Catolică Nașterea Maicii Domnului din Piața Mitropolit Șterca-Suluțiu nr. 1 este imobil clasat ca monument istoric prin LMI, cu codul TM-II-m-A-06165.

În restructurarea SIR 5.4 se va avea în vedere și posibilitatea de restructurare a SIR 4.4 (corelarea celor două areale), care funcționează împreună cu acesta.

Construcții existente neprotejate: nu este cazul.

Spații neconstruite protejate: nu este cazul.



SUBCONTROL S.R.L.

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



2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

Construcțiile principale se vor amplasa la aliniament și vor forma un front continuu pe perimetrul cvartalului. Excepție de la regula de mai sus se aplică pentru zonele de instituții:

- edificii de cult (Biserica Greco-Catolică, SIR 5.1), care se pot amplasa izolat pe parcelă,

- instituții de învățământ (Școala Nr. 1, SIR 5.2), care pot ocupa parțial frontul. Pentru menținerea spațiilor exterioare necesare școlii, se permite ca în cele două curți ale acesteia să se construiască doar platforme pentru diverse echipamente și extinderi de mici dimensiuni ale construcțiilor principale strict cu rol de accesibilizare, adaptare la norme ISU etc. Se admit extinderi pentru: realizarea de grupuri sanitare suplimentare, scări de evacuare, lifturi, echipamente tehnico-edilitare. Orice extinderi propuse vor fi prezentate în cadrul Documentației Tehnice de Autorizare a Construcțiilor printr-o desfășurată stradală de pe Str. Școlii și studii volumetrice cu integrarea propunerii în ridicarea 3D volumetrică parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

- alte instituții care necesită accese de mari dimensiuni pe parcelă – ex: ISU din SIR 5.2, cu front continuu spre artera principală (Str. Iepurelui) și pe limită liberă de construcții către Str. Școlii.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Este interzisă alterarea parcelarului istoric prin moduri nespecifice de ocupare și generarea de amprente constructive necaracteristice, precum retrageri din front sau construirea pe fundul parcelei.

Este interzisă demolarea unor construcții cu valoare istorică și înlocuirea lor cu construcții cu densitate și gabarit mai mare, care nu respectă caracterul constructiv al zonei în SIR 5.1 și 5.2, supuse operațiunii de conservare a caracterului.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice cunoscute în UTR.

Se vor respecta toate prevederile Legii 422/2001 privind protecția monumentelor istorice pentru zonele clasate fie ca imobile, ansambluri sau situri istorice.

Pentru orice intervenții asupra imobilelor sau construcțiilor propuse spre clasare (prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara sau prin prezentul PUZCP) care încă nu sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice se va solicita avizul Comisiei de la Direcția Județeană de Cultură Timiș și Avizul Arhitectului Șef cu prezentarea proiectului în CTATU.

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelor

Caracterul parcelarului este mixt, parțial definit de parcele compacte cu dimensiuni reduse ce tind spre forme dreptunghiulare orientate cu latura predilect scurtă către străzi, și parțial cu loturi de formă dreptunghiulară cu un raport mai echilibrat între laturile lungi și scurte. Parcelarul cvartalelor din sud este autentic, în timp ce pachetul de două parcele edificate pe poziția fostei Piețe a Bisericii datează de la jumătatea secolului XX.



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



Pentru studiul caracterului morfologic al UTR, se va consulta planșa **PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului** din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.

În SIR care sunt supuse operațiunilor de conservare sau de conservare a caracterului se recomandă menținerea formei parcelarului istoric. Se permit operațiuni cadastrale de modificare ale parcelarului istoric cu condiția menținerii granulației țesutului urban și a volumetriei specifice cvartalului. Se va lua în considerare parcela în înțele urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de *Reglementări urbanistice*, aliniamentele și retragerile de la aliniamente respectând profilele transversale propuse ale străzilor.

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

10. Înălțimea construcțiilor

Zonele funcționale Et_F din UTR 5 vor avea un regim de înălțime de maxim $2S+(D)+P+2E$.

Zonele funcționale L_F din UTR 5 nu vor depăși regimul $S+(D)+P+1E+M/Er$, cu Hmaxim la cornișă 10m. Excepție de la această regulă este frontul estic al străzii Ștefan cel Mare (numerele 33, 35, 37) unde este recomandat ca eventualele supraetajări să preia cornișa clădirii situate la colțul intersecției străzii Ștefan cel Mare și strada Școlii (Ștefan cel Mare nr. 33). Nu se va depăși H cornișă al clădirii antementionate.

Construcțiile din zonele funcționale Iv_F din UTR 5 vor avea un regim de înălțime de maxim $2S+(D)+P+1E+M$.

Supraetajările permise ale construcțiilor existente se regăsesc în planșa *Plan intervenții*.

În cazul oricărei supraetajări, H cornișă nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, conform HG 525/1996, Art.23, (2).

11. Aspectul exterior al clădirilor

Construcțiile din SIR 5.1 și 5.2 se vor supune prevederilor operațiunii de conservare a caracterului – așadar va prima păstrarea specificului morfologic și a țesutului urbanistic din cvartale, iar construcțiile din SIR 5.3 vor urmări prevederile operațiunii de completare.

Toate intervențiile asupra aspectului exterior al clădirilor se vor realiza în conformitate cu prevederile din:

- *Îndrumarul de intervenții,*
- *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare,*
- *Regulamentul de identitate cromatică a clădirilor*
- *Lista servituților.*

Posibilitățile de intervenție asupra clădirilor sunt supuse și gradului de protecție a imobilelor.



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



Pentru imobilele clasate, propuse spre clasare (fie prin PUG, fie prin PUZCP) sau aflate în zone protejate se aplică prevederile Legii nr. 422/2001.

Pentru imobilele identificate ca având valoare foarte mare, mare, medie și mică (conform planșei PO06 – *Analiză diferențiată valoare fond construit*, parte din Studiul istoric), tipurile de intervenție permise sunt detaliate în regulamentele și îndrumările sus-menționate.

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană; nu sunt admise pastișele și imitarea stilurilor istorice. Se vor păstra elementele valoroase ale fondului construit existent, iar materialele, cromatica, proporțiile și volumetriile vor fi alese astfel încât să fie compatibile cu caracterul UTR, al SIR, al frontului și al vecinătăților.

Pentru analiza tipologiei istorice specifice UTR, se poate consulta planșele PL01-PL07 din Studiul istoric.

Acolo unde parcela se află în zona de protecție a peisajului învelitorilor istorice (*Dachlandschaft*), se va păstra peisajul specific al acoperișurilor; nu se admit construcții cu învelitoare tip terasă. În aceste situații, acoperișul va fi, de regulă, tip șarpantă, cu înclinație de minimum 36°, cu coama orientată paralel cu frontul clădirii. Se poate admite acoperiș tip terasă numai la imobile alipite de clădiri cu terasă ridicate până în 1945. Cornișa va fi de tip urban, jgheabul retras față de limita exterioară a învelitorii, iar la colțuri terminația se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Sunt admise volume cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare numai dacă respectă înălțimea la coamă și unghiul învelitorilor învecinate.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista servituților*.

Raport plin-gol:

- Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine. Documentațiile DTAC vor prezenta desfășurate stradale cu întreg frontul în care se află zona de intervenție, precum și a frontului vecin (în cazul intervențiilor pe parcele de colț).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, însă nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal.

Aliniere cornișă / registre fațadă:

-este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate, fără a se realiza pastișe arhitecturale.

-în cazul supraetajărilor permise, se va prelua cornișa de referință indicată în planșa *Plan intervenții*.

Se vor menține și nu se vor altera punctele de perspective valoroase identificate, în cazul în care în una sau mai multe zone adiacente acestor perspective există zone pe care se pot amplasa construcții noi. În acest sens, se consultă planșa *Plan intervenții*.

La intervențiile asupra clădirilor cu valoare istorică, este necesară integrarea conceptelor restaurative contemporane, precum cel al păstrării autenticității și reversibilității intervențiilor.

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor istorice specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc).

Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista servituților*.

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare



SUBCONTROL S.R.L.

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



a construcțiilor vor dispune de **o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică** parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Scuarul verde amenajat din Piața M. Șterca-Suluțiu se va conecta cu Biserica Greco-Catolică. Se menține posibilitatea de a implementa alei și trotuare cu locuri de stat pe acesta. Nu se permite circulația auto între scuar și edificiul de cult, cu excepția circulației pentru acces în interiorul parcelei bisericii.

Str. Școlii reprezintă o arteră cu caracter social, astfel încât profilul ei va asigura un parcurs pietonal ferit și facil de la instituție până la Parcul Iepurelui.

Pe Str. Școlii/ Str. Comănești se vor asigura alveole sau spații laterale dedicate pentru îmbarcarea și debarcarea copiilor, precum și carosabil cu piatră cubică, pentru asigurarea circulației cu viteză redusă.

Profilele stradale propuse se regăsesc în planșa anexată *Profile drumuri propuse*.

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

Clădirile noi vor respecta cerințele normelor în vigoare privind numărul de parcuri. În cazul clădirilor existente propuse spre mansardare/supraetajare se admite excepție la suplimentarea locurilor de parcare conform cerințelor în vigoare dacă parcela existentă nu o permite.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a propunerilor de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare din Memoriul General.

Se permite aplicarea de infrastructură edilitară pe fațada posterioară, cu aviz de la DJCT pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare caracter, și cu aviz DJCT + aviz Arhitect Șef pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare.

Se recomandă introducerea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor cu pubele îngropate, cu design modern, pentru a facilita depozitarea acestora în afara curților interioare ale parcelelor.

Rețele și bransamente gaze naturale:

- În prezent, la nivelul zonei UTR 5, conform avizului de principiu emis de către Delgaz Grid S.A., majoritatea străzilor din acest UTR sunt echipate cu rețele de distribuție a gazelor naturale de presiune realizate din conducte din oțel (OL), izolate. Aceste conducte se propun a fi modernizate/reabilitate prin înlocuirea cu conducte din polietilenă de înaltă densitate (PEHD), asigurând astfel o durată de viață extinsă și o rezistență sporită la coroziune, contribuind la creșterea siguranței și fiabilității sistemului de distribuție.

- Conductele din polietilenă de înaltă densitate (PEHD) deja existente pe strada Comănești și strada Ștefan cel Mare vor fi menținute și nu vor suferi modificări.

-În prezent, pe strada Iepurelui, rețelele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă sunt realizate din conducte din oțel, acestea sunt incluse în programul de înlocuire și modernizare derulat de Delgaz Grid S.A.

-Branșamentele de gaze naturale existente vechi, realizate din oțel se vor schimba și vor fi realizate din țevi de înaltă densitate din PEHD și se vor reface cu legare la rețelele noi propuse. Amplasarea firidelor se va face la limita de proprietate.



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



-Aducerea la cotă a capacelor răsuflătorilor de gaze naturale amplasate în zona carosabilă și trotuare.
-În UTR 5 nu avem amplasată o stație de reglare.

Rețele de termoficare:

-Zona dispune de rețele de termoficare, unele parcele sunt racordate la rețeaua de termoficare beneficiind de alimentare centralizată cu energie termică pentru încălzire și apă caldă menajeră, iar restul parcelelor utilizează sisteme individuale de încălzire precum centrale termice proprii.

-Rețelele de termoficare existente, executate în tehnologii depășite, vor fi supuse unui proces de modernizare, constând în înlocuirea acestora cu rețele de termoficare preizolate, în vederea creșterii eficienței energetice și reducerii pierderilor de agent termic.

-În zona UTR 5 nu există puncte termice existente.

Rețele electrice:

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune modernizarea și dezvoltarea infrastructurii de alimentare cu energie electrică și a sistemului de iluminat public, în vederea asigurării unor condiții optime de funcționare, siguranță și eficiență energetică.

Pe toate străzile se vor realiza lucrări de înlocuire a stâlpilor de iluminat și a corpurilor de iluminat aferente. Stâlpii vor fi realizați din OLZn (oțel laminat zincat), asigurând o durabilitate crescută și o bună comportare în timp.

Sistemul de iluminat public va utiliza corpuri de iluminat de tip LED, caracterizate prin consum redus de energie și durată mare de viață. Acestea vor fi integrate într-un sistem de telegestiune, care va permite monitorizarea și controlul de la distanță al funcționării, optimizarea consumului și intervenția rapidă în cazul apariției unor disfuncționalități.

Rețelele electrice aeriene existente vor fi desființate și înlocuite cu rețele electrice subterane, realizate în canalizații tehnice dedicate, dimensionate corespunzător pentru necesarul de consum actual și de perspectivă. Această soluție contribuie la creșterea siguranței în exploatare și la îmbunătățirea calității spațiului urban.

Branșamentele electrice pentru consumatori vor fi realizate în soluție subterană. La limita de proprietate a fiecărui imobil se vor amplasa fride de distribuție și blocuri de măsură și protecție trifazate (BMPT), noi, conforme cu standardele în vigoare, asigurând acces facil pentru operare, întreținere și intervenții.

Prin implementarea acestor măsuri, se urmărește realizarea unei infrastructuri electrice moderne, fiabile și eficiente, adaptată cerințelor actuale de dezvoltare urbană și în concordanță cu principiile de sustenabilitate și integrare urbanistică.

Temperatura de culoare a surselor de lumină nu va depăși 3000K pentru străzi și 2700K pentru proximitatea spațiilor verzi.

Reclamele luminoase intermitente sau cu spectru rece (>4000K) sunt interzise.

15. Spații libere și spații plantate

General:

Raportul dintre spațiul verde public și suprafața minerală publică se va gestiona în concordanță cu caracterul istoric al UTR-ului. Compensarea lipsei spațiilor verzi și a suprafețelor permeabile din spațiul public prin desigilare și amenajarea de spații verzi compacte.

Se recomandă conservarea arborilor maturi cu valoare istorică/bioculturală și integrarea acestora în proiecte de conservare - restaurare ale spațiului public și clădirilor.

Creșterea gradului de acoperire cu coronamentul în zona urbană (*tree canopy cover*) pe spațiul public din suprafața totală a UTR. Se va asigura dispunerea echilibrată a acoperirii cu coronament al arborilor pe suprafața UTR-ului, în special pe străzile colectoare cu acces la funcțiuni complementare (comerciale, servicii, instituții, școli, social-culturale 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



Se vor lua măsuri de conservare și facilitare a biodiversității (vezi *RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).

Se vor implementa măsuri specifice pentru înlăturarea speciilor alohtone, invazive sau cu caracter invaziv și alergen.

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

- **Plantații stradale:**

Fâșii plantate (cf. Lege nr. 24/2007):

- str. Iepurelui, str. Soarelui fâșii plantate: se vor conserva plantațiile existente.

Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat

În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone (*Tilia sp.*, *Acer platanoides*), adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, vezi *RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi vor include straturi vegetale multiple și măsuri pentru facilitarea biodiversității.

- str. Școlii fâșii plantate: se vor recupera suprafețe de spațiu verde sigilate în jurul arborilor maturi existenți (pastile verzi în jurul trunchiului) care se conservă.
Se recomandă conservarea plantațiilor existente.

Plantațiile noi vor include refacerea aliniamentului de arbori pe partea cu Școala generală nr. 1 (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*), inclusiv cu specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene pentru facilitarea biodiversității.

- **Spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele (cf. Lege nr. 24/2007)**

- **Piața Mitropolit Al. Sterca-Suluțiu** (fostă Piața Bisericii, Templom tér, ro. Piața Bisericii, ulterior Piața Vârful cu Dor): se vor conserva suprafețele de spațiu verde și plantațiile existente. Plantațiile noi vor include straturi vegetale multiple și măsuri pentru facilitarea biodiversității.
- **Scuaruri de folosință specializată (curtea Școlii gimnaziale nr. 1):** se permite desigilarea suprafețelor, cu înlocuirea acestora cu pardoseli semipermeabile (de tipul macadam simplu, nisip stabilizat, amestec *terre-pierre* etc.) și plantații de arbori, care participă la creșterea procentului de acoperire cu coronament al arborilor (*tree canopy cover*).

- **Grădini private, inclusiv arbori maturi izolați:**

- curțile monumentelor istorice (în sit, ansamblu și monument): raportul între suprafața sigilată și desigilată a curții, cât și materialitatea pavajelor se vor decide în baza Studiului istoric.
- curțile interioare, care nu intră sub incidența legislației de patrimoniu: se va aplica o desigilare a suprafeței de minim 50%.

Arborii maturi existenți, specii autohtone cu valoare ecologică și bioculturală (*Tilia sp.*, *Juglans sp.*, *Fraxinus sp.*, *Acer sp.*, *Taxus sp.*, *Carpinus sp.*, *Picea sp.*, *Platanus sp.*), speciile fructifere și vița de vie: se recomandă conservarea acestora și gestiunea pentru ameliorarea stării de viabilitate și specificul peisager istoric.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, vezi *RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantații noi de arbori: se vor realiza ținând cont de elementele constructive, vecinătate și caracterul peisager al UTR-ului respectând principiul *arborele potrivit la locul potrivit și în scopul potrivit*.

Prezentele mențiuni se vor citi împreună cu capitolul *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră din RLU*.



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



16. Spații amenajare cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda funcțiuni față de vecinătăți agresive/ funcțiuni necomplementare

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în două cazuri:

- 1) **cazul mansardării construcțiilor existente**, cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a învelitorii. În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare. Orice alte construcții care să ducă la depășirea CUT permis conform RLU este strict interzisă.
- 2) **cazul supraetajărilor**, acolo unde sunt permise prin planșa *Plan intervenții* și strict prin înălțare până la cornișa de referință indicată pe planșă (de regulă, construcții istorice existente deja în frontul respectiv). Depășirea CUT permis conform RLU în cazul supraetajării este posibilă strict pe arealul hașurat conform planșei *Plan intervenții* (construcțiile principale), nu pe întreaga parcelă.

În oricare din cazuri, supraetajările / mansardările se vor realiza strict conform reglementărilor din *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare*, în arealele indicate pe planșa *Plan intervenții*.



SUBCONTROL S.R.L.

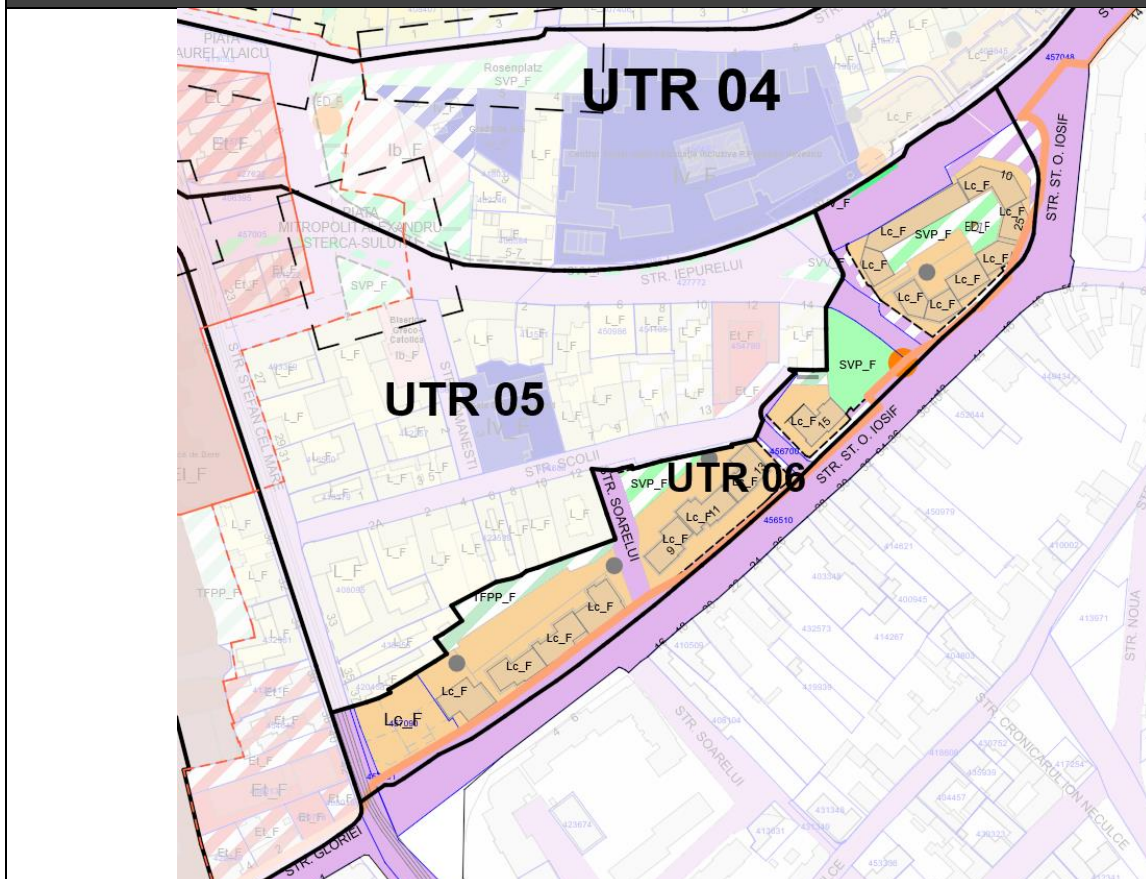
str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Management
System
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

Unitate Teritorială de Referință 6 – Zonă locuințe colective Șt.O.Iosif

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



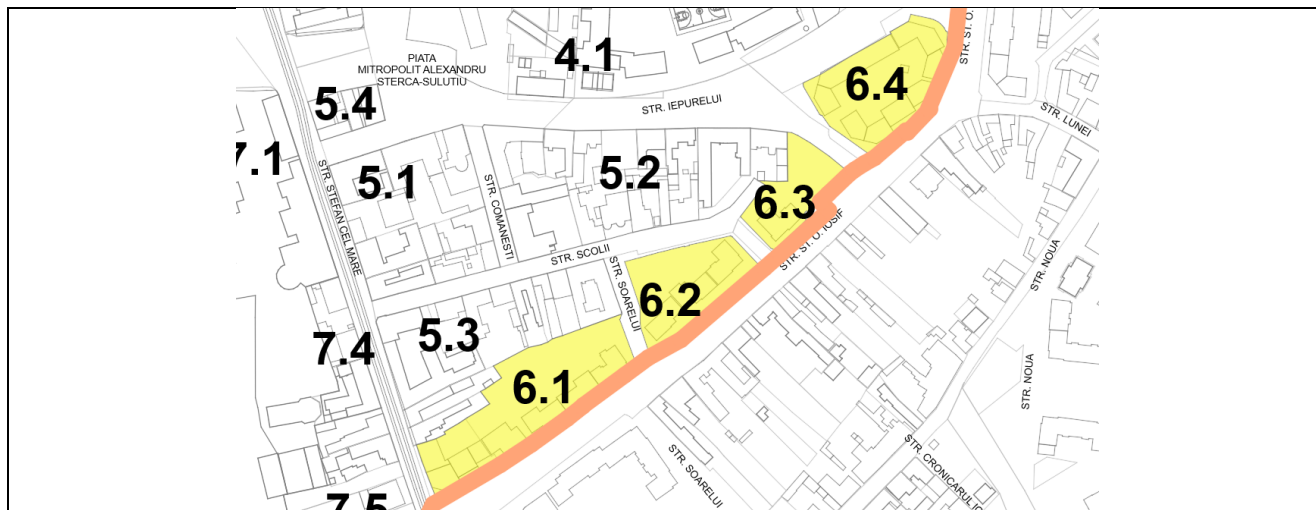
DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat
Nord, Nord-Vest	UTR 04
Est, Sud	Str. Șt.O.Iosif, cartier Lunei
Vest	UTR 07, UTR 05
Străzi componente	
Strada Școlii	Frontul nordic
Str. Ștefan cel Mare	Frontul estic (nr. 39)
Str. Șt. O. Iosif	Frontul nordic (nr. 9, 11, 13, 15, 25, 10)
Str. Baba Dochia	Frontul sudic
Str. Soarelui	Integral (garajele blocurilor)
Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP	



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



6.1	Locuințe colective Șt.cel Mare-Soarelui	Completare
6.2	Locuințe colective Soarelui-Școlii	Completare
6.3	Bloc apartamente și parc	Completare
6.4	Ansamblu închis locuințe colective	Completare

INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR

UTR 6	Suprafață UTR:	21.716 mp / 2,17 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ:	25,54 %
	Regim de înălțime predominant:	P+4
Populație	Densitate estimată existentă:	142 unități locative / ha
	Populație maximală estimată existentă:	801
	Apartamente/unități locative maxime estimate	309
Infrastruct. verde	Suprafață/spațiu verde publică existentă:	4.925 mp (conform RLSV în lucru) 5.087 mp, 24% din suprafața spațiului public al UTR 6 (conform Ridicare topografică)
	Acoperire coronament arbori zona urbană (<i>tree canopy cover</i>) - existent:	4.531 mp, 27% din suprafața totală a UTR 6
	Arbori:	200 exemplare
	Sol sigilat public existent:	16.457 mp, 76% din suprafața spațiului public al UTR 6
	Suprafață verde-albastră	0 mp
	Cel mai apropiat spațiu verde public	Parcul Iepurelui (SVP_F)
Guvernanță	Stakeholderi specifici UTR	Asociațiile de proprietari

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, ED_F, Lc_F, SVP_F, TFPP_F
PUZ-uri în lucru	PUZ Zonă cu funcțiuni mixte, servicii și locuire colectivă – Str. Ștefan cel Mare nr.39 – aprobat prin HCL 429/2023
Proiecte în desfășurare	-



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



CARACTERUL ZONEI

Caracterul fiecărui UTR este detaliat în Fișele UTR – Situație existentă din Etapa de Studiu de Fundamentare

Caracterul istoric:	UTR 6 este construit aproape integral din construcții noi de tipul locuințelor colective. Atât țesutul istoric cât și parcellarul au fost alterate masiv, Str.St.O.Iosif fiind unul dintre traseele istorice cele mai vechi ale cartierului. UTR-ul nu conține fond construit valoros.
Caracter istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Albia istorică a canalului principal Bega, a cărui traseu mergea pe actuala str. Baba Dochia. Șanțul inferior, cu traseul desfășurat pe actuala str. St.O.Iosif. Infrastructură verde minoră: Curți-grădină afiliate parcelelor cu clădiri familiale, cu gestiune comunitară.
Caracterul urban și morfologic:	UTR 6 are un caracter rezidențial și este alcătuit din locuințe colective în ansambluri, o parcelă liberă de construcții, cu PUZ în aprobare pe care se prevede un regim maxim de înălțime de S+P+9E+Er, o zonă verde amenajată cu un loc de joacă pentru copii. Locuințele colective au o retragere variabilă de la frontul stradal, beneficiind de spațiu verde care separă clădirile de circulația pietonală și auto. Regimul de înălțime predominant este de P+4. Cvartalele au un regim de construire parțial deschis, cu front discontinuu, fiind "perforat" de străzi sau spații verzi. În spatele acestor ansambluri sau în interiorul cvartalelor se află zone verzi, neamenajate și garaje pentru autoturisme. Parcelele sunt neregulate sau fără o geometrie definită. Zonele verzi nu au o geometrie definită. Pentru studiul caracterului morfologic, se va consulta planșa PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcellarului din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 6 este delimitat la nord de str. Baba Dochia (cat. II), la sud de str. St.O.Iosif (artera majoră) și la vest de str. Soarelui (cat. III).
Caracterul infrastructurii verzi și biodiversitate:	-Parcul lepurelui are un strat vegetal redus, reprezentat de câțiva arbori tineri cu diversitate redusă și un strat ierbos ruderalizat; -fâșii plantate, aliniamentele stradale plantate predomină pe străzile UTR-ului, cu excepția str.Stefan cel Mare care nu are vegetație; -str. Soarelui prezintă fâșii plantate pe ambele părți; -în jurul ansamblurilor de blocuri de pe str.Baba Dochia și str. St.O.Iosif predomină spațiile verzi, rezultat și al intervenției riveranilor; -grădinile private sunt gestionate comunitar, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate (parcele construcții unifamiliale); -vegetația ierboasă este puternic ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	31 de proprietăți, 24 integral SR, 3 integral PMT.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate: nu este cazul

Construcții existente neprotejate: nu este cazul

Spații neconstruite protejate: nu este cazul

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

UTR 6 constă din cvartale cu regim de construire parțial deschis, cu front discontinuu, perforat de alei pietonale, circulație rutieră sau spații verzi.

Construcțiile se vor retrage de la aliniamentul către Str. Șt.O.Iosif. Se admit retrageri variabile care creează fațade dinamice, conform specificului existent dat de blocurile de locuințe din perioada socialistă.



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



3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Este interzisă alterarea parcelarului istoric prin moduri nespecifice de ocupare și generarea de amprente constructive necaracteristice, precum construirea pe fundul parcelei sau alinierea fațadelor direct la căile de circulație.

Excepție face colțul de la intersecția str. Ștefan cel Mare cu str.Șt.O.Iosif, unde se impune întregirea frontului stradal pe Ștefan cel Mare.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice cunoscute în UTR.

Se vor respecta toate prevederile Legii 422/2001 privind protecția monumentelor istorice pentru zonele clasate fie ca imobile, ansambluri sau situri istorice.

Pentru orice intervenții asupra imobilelor sau construcțiilor propuse spre clasare (prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara sau prin prezentul PUZCP) care încă nu sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice se va solicita avizul Comisiei de la Direcția Județeană de Cultură Timiș și Avizul Arhitectului Șef cu prezentarea proiectului în CTATU

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelor

Parcelar specific locuințelor colective socialiste – parcelarul istoric alterat masiv în urma sistematizărilor din anii 1970-1980.

Pentru studiul caracterului morfologic al UTR, se va consulta planșa **PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului** din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.

În SIR care sunt supuse operațiunilor de conservare sau de conservare a caracterului se recomandă menținerea formei parcelarului istoric. Se permit operațiuni cadastrale de modificare ale parcelarului istoric cu condiția menținerii granulației țesutului urban și a volumetriei specifice cvartalului. Se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de *Reglementări urbanistice*, aliniamentele și retragerile de la aliniamente respectând profilele transversale propuse ale străzilor.

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelor

Construcțiile noi se vor alipi la calcanele existente.

Pentru limitele de proprietate fără calcan existent, construcțiile se vor retrage la minim H/2 de la limita laterală, dar nu mai puțin de 3m.



SUBCONTROL S.R.L.

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



În ansamblurile de locuințe colective edificate anterior operațiunilor de parcelare postdecembriste, regula retragerii laterale la minimum H/2 nu se aplică automat în raport cu limitele actuale de proprietate atunci când pe parcela învecinată există un calcan sau o fațadă fără goluri amplasată la distanță redusă față de limita separatoare. În aceste situații, se admite amplasarea construcțiilor noi la o retragere mai mică decât H/2, fără a fi obligatorie alipirea la limita de proprietate, cu condiția realizării unui perete lateral fără goluri și a respectării normelor de securitate la incendiu și a celorlalte cerințe tehnice aplicabile.

Adâncimea maximă a zonei de implantare a construcțiilor pe teren – 25m, dar cu condiția păstrării a unei fâșii verzi de plantații de protecție de minim 5m de la limita de proprietate posterioară, către UTR 5 (cu excepția continuării frontului Str. Ștefan cel Mare, unde se impune alipirea la calcanul existent).

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

10. Înălțimea construcțiilor

Construcții pe colțul intersecției Str. Ștefan cel Mare – Str. Șt.O.Iosif riscă să perturbe masiv percepția cartierului istoric din direcția sud, în lungul str. Ștefan cel Mare, ecranând peisajul urban cu valoare istorică (profilul urban caracteristic). În același colț de cvartal, construcțiile noi trebuie să medieze trecerea de la regimul înalt de pe Șt.O.Iosif cu regimul redus de înălțime de pe Ștefan cel Mare.

Supraetajările permise ale construcțiilor existente se regăsesc în planșa *Plan intervenții*.

În cazul oricărei supraetajări, H cornișă nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, conform HG 525/1996, Art.23, (2).

11. Aspectul exterior al clădirilor

Toate intervențiile asupra aspectului exterior al clădirilor se vor realiza în conformitate cu prevederile din:

- *Îndrumarul de intervenții,*
- *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare,*
- *Regulamentul de identitate cromatică a clădirilor*
- *Lista serviciilor.*

Frontul nordic al Str. Șt.O.Iosif are un *skyline* dinamic dat de învelitorile cu șarpantă ale blocurilor, care au variații de înălțime, decroșuri etc., deși construcțiile din perioada socialistă mențin aceeași înălțime a cornișei. Se recomandă preluarea temei învelitorii dinamice în cazul unor construcții noi. Acolo unde parcela se află în zona de protecție a peisajului învelitorilor istorice (*Dachlandschaft*), se va păstra peisajul specific al acoperișurilor; nu se admit construcții cu învelitoare tip terasă. În aceste situații, acoperișul va fi, de regulă, tip șarpantă, cu înclinație de minimum 36°, cu coama orientată paralel cu frontul clădirii. Se poate admite acoperiș tip terasă numai la imobile alipite de clădiri cu terasă ridicate până în 1945. Cornișa va fi de tip urban, jgheabul retras față de limita exterioară a învelitorii, iar la colțuri terminația se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Sunt admise volume cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare numai dacă respectă înălțimea la coamă și unghiul învelitorilor învecinate.

Referitor la implantul posibil intersecția str. Șt. cel Mare și Șt. O. Iosif, se vor propune materiale pe fațadă și un raport plin-gol de așa natură încât să nu producă disonanțe cromatice și de materialitate cu restul SIR (sau cu SIR învecinat, 5.3) sau suprafețe de vitraj prea ample sau care să producă strălucire prin reflexie.



SUBCONTROL S.R.L.

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



În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Profilele stradale propuse se regăsesc în planșa anexată *Profile drumuri propuse*.

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

Clădirile noi vor respecta cerințele normelor în vigoare privind numărul de parcuri. În cazul clădirilor existente propuse spre mansardare/supraetajare se admite excepție la suplimentarea locurilor de parcare conform cerințelor în vigoare dacă parcela existentă nu o permite.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a propunerilor de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare din Memoriul General.

Se permite aplicarea de infrastructură edilitară pe fațada posterioară, cu aviz de la DJCT pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare caracter, și cu aviz DJCT + aviz Arhitect Șef pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare.

Rețele și branșamente gaze naturale:

- În prezent, la nivelul zonei UTR 6, conform avizului de principiu emis de către Delgaz Grid S.A., majoritatea străzilor din acest UTR sunt echipate cu rețele de distribuție a gazelor naturale de presiune realizate din conducte din oțel (OL), izolate. Aceste conducte se propun a fi modernizate/reabilitate prin înlocuirea cu conducte din polietilenă de înaltă densitate (PEHD), asigurând astfel o durată de viață extinsă și o rezistență sporită la coroziune, contribuind la creșterea siguranței și fiabilității sistemului de distribuție.

-În prezent, pe strada Iepurelui, rețelele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă sunt realizate din conducte din oțel, acestea sunt incluse în programul de înlocuire și modernizare derulat de Delgaz Grid S.A.

-Branșamentele de gaze naturale existente vechi, realizate din oțel se vor schimba și vor fi realizate din țevi de înaltă densitate din PEHD și se vor reface cu legare la rețelele noi propuse. Amplasarea fridelor se va face la limita de proprietate.

-Aducerea la cota a capacelor răsuflătorilor de gaze naturale amplasate în zona carosabilă și trotuare.

-În UTR 6 nu avem amplasată o stație de reglare.

Rețele de termoficare:

-Zona dispune de rețele de termoficare, unele parcelele sunt racordate la rețeaua de termoficare beneficiind de alimentare centralizată cu energie termică pentru încălzire și apă caldă menajeră, iar restul parcelelor utilizează sisteme individuale de încălzire precum centrale termice proprii.

-Rețelele de termoficare existente, executate în tehnologii depășite, vor fi supuse unui proces de modernizare, constând în înlocuirea acestora cu rețele de termoficare preizolate, în vederea creșterii eficienței energetice și reducerii pierderilor de agent termic.

În zona UTR 6 nu există puncte termice existente.



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



Rețele electrice:

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune modernizarea și dezvoltarea infrastructurii de alimentare cu energie electrică și a sistemului de iluminat public, în vederea asigurării unor condiții optime de funcționare, siguranță și eficiență energetică.

Pe toate străzile se vor realiza lucrări de înlocuire a stâlpilor de iluminat și a corpurilor de iluminat aferente. Stâlpii vor fi realizați din OLZn (oțel laminat zincat), asigurând o durabilitate crescută și o bună comportare în timp.

Sistemul de iluminat public va utiliza corpuri de iluminat de tip LED, caracterizate prin consum redus de energie și durată mare de viață. Acestea vor fi integrate într-un sistem de telegestiune, care va permite monitorizarea și controlul de la distanță al funcționării, optimizarea consumului și intervenția rapidă în cazul apariției unor disfuncționalități.

Rețelele electrice aeriene existente vor fi desființate și înlocuite cu rețele electrice subterane, realizate în canalizații tehnice dedicate, dimensionate corespunzător pentru necesarul de consum actual și de perspectivă. Această soluție contribuie la creșterea siguranței în exploatare și la îmbunătățirea calității spațiului urban.

Branșamentele electrice pentru consumatori vor fi realizate în soluție subterană. La limita de proprietate a fiecărui imobil se vor amplasa firide de distribuție și blocuri de măsură și protecție trifazate (BMPT), noi, conforme cu standardele în vigoare, asigurând acces facil pentru operare, întreținere și intervenții.

Prin implementarea acestor măsuri, se urmărește realizarea unei infrastructuri electrice moderne, fiabile și eficiente, adaptată cerințelor actuale de dezvoltare urbană și în concordanță cu principiile de sustenabilitate și integrare urbanistică.

Temperatura de culoare a surselor de lumină nu va depăși 3000K pentru străzi și 2700K pentru proximitatea spațiilor verzi.

Reclamele luminoase intermitente sau cu spectru rece (>4000K) sunt interzise.

15. Spații libere și spații plantate

General:

Raportul dintre spațiul verde public și suprafața minerală publică se va gestiona în concordanță cu caracterul UTR-ului. Compensarea lipsei spațiilor verzi și a suprafețelor permeabile din spațiul public prin desigilare și amenajarea de spații verzi compacte.

Se recomandă conservarea arborilor maturi cu valoare istorică/bioculturală și integrarea acestora în proiecte de conservare - restaurare ale spațiului public și clădirilor.

Creșterea gradului de acoperire cu coronament în zona urbană (*tree canopy cover*) pe spațiul public din suprafața totală a UTR. Se va asigura dispunerea echilibrată a acoperirii cu coronament pe suprafața UTR-ului, în special pe străzile colectoare cu acces la funcțiuni complementare (comerciale, servicii, instituții, școli, social-culturale etc.)

Se vor lua măsuri de conservare și facilitare a biodiversității (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).

Se vor implementa măsuri specifice pentru înlăturarea speciilor alohtone, invazive sau cu caracter invaziv și alergen.

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

- **Plantații stradale:**
 - str. Soarelui, str. Șt. I. Iosif, str. Baba Dochia fâșii plantate și fâșii plantate de fațadă (grădini de fațadă): se vor conserva plantațiile existente.

Fâșii plantate (cf. Lege nr. 24/2007):



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



Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat

În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone (*Tilia sp.*, *Acer platanoides*), adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare. Se vor desigila suprafețele de la baza arborilor, pe dimensiuni minim de 1,5 x 1,5 m sau 1,5 x 2,0 m.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi de la baza arborilor se vor realiza cu specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene pentru facilitarea biodiversității.

Fâșii plantate de fațadă / grădini de fațadă (cf. Lege nr. 24/2007):

Arborii existenți din spațiul public vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat.

În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi vor include straturi vegetale multiple și măsuri pentru facilitarea biodiversității.

- Spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele (cf. Lege nr. 24/2007)

- **Parcul Iepurelui:** se vor conserva suprafețele de spațiu verde și plantațiile existente.

Arborii existenți din spațiul public vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat.

În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi vor include straturi vegetale multiple și măsuri pentru facilitarea biodiversității. Plantații cu gard-viu cu *Carpinus sp.*, *Prunus laurocerasus*, *Photinia sp.*, în vederea realizării unei protecții a locurilor de joacă în relație cu străzile aglomerate din vecinătate (str. Soarelui, str. Șt. O. Iosif).

Se vor desigila suprafețele de joc pentru copii, acestea vor fi tratate cu materiale naturale permeabile (tocătură vegetală din lemn, nisip cuarțos).

Se vor desigila suprafețele de circulație și se vor încui cu suprafețe semipermeabile cu materiale naturale de tipul: macadam simplu, nisip stabilizat, amestec *terre-pierre*, tocătură vegetală din lemn.

- Spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu (cf. Lege nr. 24/2007):

- cvartalul cuprins între str. Baba Dochia, str. Șt. O. Iosif și str. Soarelui; cvartalul cuprins între str. Soarelui, str. Șt. O. Iosif, str. Ștefan cel Mare, frontul de case individuale de pe str. Școlii: se vor demola construcțiilor minore de tip garaj, se va desigila solul prin reorganizarea circulațiilor auto interioare cvartalelor. Suprafața de spațiu verde compactă rezultată se va amenaja cu soluții bazate pe natură (ex. grădini de ploaie etc.), incluzând funcțiuni socio-culturale (zone multifuncționale). Se recomandă conservarea arborilor maturi din incinta cvartalelor.

Se vor institui măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi vor cuprinde straturi multiple de vegetație cu facilitarea biodiversității (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).

Prezentele mențiuni se vor citi împreună cu capitolul *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)* din RLU.



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



16. Spații amenajare cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda funcțiuni față de vecinătăți agresive/ funcțiuni necomplementare

-Spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu (cf. legii nr. 24/2007):

- **Plantații noi:** la front sudic al caselor de pe str. Școlii, în limita spațiului disponibil cu arbori, respectându-se principiul *arborele potrivit la locul potrivit și în scopul potrivit*.

Prezentele mențiuni se vor citi împreună cu capitolul *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră din RLU*.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în cazul mansardării/supraetajării blocurilor de locuințe colective până la un regim de P+4+M/Er, acolo unde sunt permise prin planșa *Plan intervenții*.

Supraetajările / mansardările se vor realiza strict conform reglementărilor din *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare*, în arealele indicate pe planșa *Plan intervenții*.



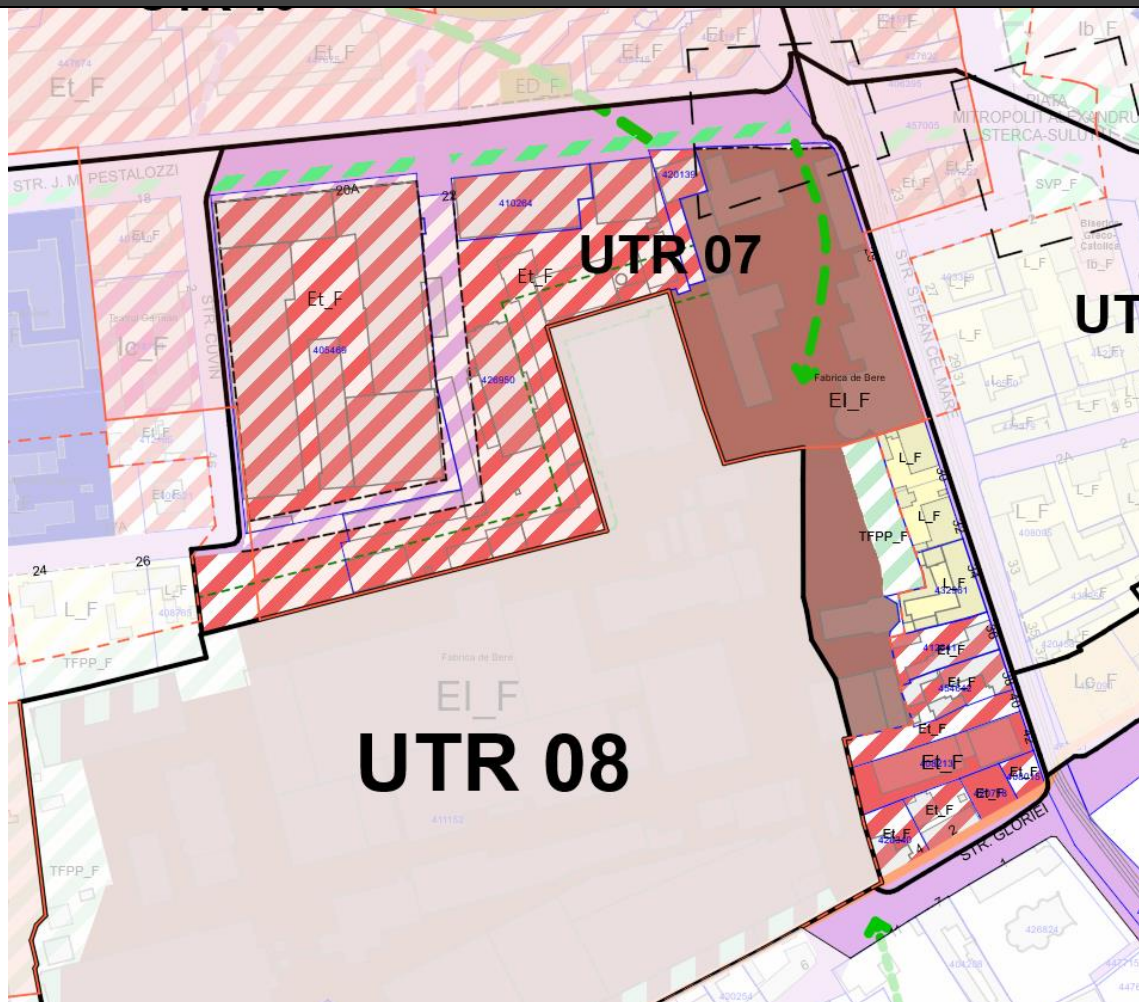
SUBCONTROL S.R.L.

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



Unitate Teritorială de Referință 7 – Zonă servicii, industrie și reconversie

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat
Nord	UTR 16
Est	UTR 05, UTR 06
Sud	UTR 08, Str. Gloriei
Vest	UTR 09, Str. Cornelia Sălceanu
Străzi componente	
Strada Cuvin	Frontul estic
Strada J. M. Pestalozzi	Parțial – frontul sudic (nr. 20A, 22)
Strada Ștefan cel Mare	Parțial – frontul vestic (nr. 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40)
Strada Gloriei	Parțial – frontul nordic (nr. 2, 4)
Strada Cornelia Sălceanu	Parțial – frontul sudic
Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP	



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



7.1	Fabrica de Bere – componentă istorică	Conservare
7.2	Dura	Transformare rezilientă (cu potential de dezvoltare)
7.3	Garofița	Transformare rezilientă (cu potential de dezvoltare)
7.4	Front estic Ștefan cel Mare	Completare
7.5	Colț destructurat	Transformare rezilientă (cu potential de dezvoltare)

INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR		
UTR 7	Suprafață UTR:	54.439 mp / 5,44 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ:	47,01 %
	Regim de înălțime predominant:	P+1
Populație	Densitate estimată existentă:	8 unități locative / ha
	Populație maximală estimată existentă:	114
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	44
Infrastruct. verde	Suprafață/spațiu verde publică existentă:	445 mp (conform RLSV în lucru) 513 mp, 8% din suprafața spațiului public al UTR 7 (conform Ridicare topografică)
	Acoperire coronament arbori zona urbană (tree canopy cover) - existentă:	2.376 mp, 5% din suprafața totală a UTR 7
	Arbori:	72 exemplare
	Sol sigilat public existent:	6.352 mp, 99% din suprafața spațiului public al UTR 7
	Suprafață/spațiu albastră publică	0 mp
	Cel mai apropiat spațiu verde public	Scuar Piața M. Sterca-Suluțiu, perdea verde SIR 16.3, 9.3, 17.2
Guvernanță	Stakeholderi specifici UTR	Fabrica de Bere – Ursus Breweries SA, Garofița SRL



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, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, EI_F, Et_F, L_F
PUZ-uri în lucru	PUZ aprobat prin HCL nr. 618 din 2018: Modificare regim de înălțime la corp A la clădire autorizată cu AC 876/2014, Centru de afaceri, hosting, cercetare, învățământ și cultură
Proiecte în desfășurare	-

CARACTERUL ZONEI

Caracterul fiecărui UTR este detaliat în Fișele UTR – Situație existentă din Etapa de Studiu de Fundamentare

Caracterul istoric:	UTR 7 este reprezentativ pentru parcelarul și țesutul de secol XVIII și XIX, precum și coerența acestora. Este reprezentativ pentru specificul istoric manufacturier și de producție al cartierului, în corelare cu specificul de producție încă menținut al Fabricii de Bere. Relevanța este și percepția spațiului urban în relație cu strazile Stefan cel Mare și Blv. Pestalozzi. Dominanța constructivă atât din perspectiva siluetei arhitecturale, cât și a valorii este Fabrica de Bere, cele două cosuri de fum ale fabricii fiind repere importante la nivelul întregului cartier. Cele mai vechi strazi din cadrul tramei stradale contemporane datează de la jumătatea secolului XVIII cel târziu și sunt str. Stefan cel Mare și parțial str. Gloriei. Parcelarul din sud este autentic, istoric, în timp ce parcelarul din nord-vest este definitivat la mijlocul secolului XX. Caracterul parcelarului este mixt, parțial definit de parcele mari derivate din incinte industriale cu caracter variabil către nord-vest și parcele tipice de locuințe către sud, cu forme dreptunghiulare orientate cu latura scurtă către stradă. Fabrica de Bere este incinta cu unele din cele mai vechi clădiri din cartier, deși parțial ele suferă reconstrucții. Datorită conservării clădirilor istorice, dar și faptului că aceasta funcționează, incinta Fabricii de Bere este deosebit de valoroasă în contextul întregului cartier. Un alt obiectiv valoros este fosta fabrică Dura, o clădire relevantă prin siluetă și valoare arhitecturală, având influențe clare de Art Nouveau. La modul general, perioada de edificare a construcțiilor este variată, construcțiile cele mai vechi datând din secolele XVIII și XIX, și doar unele din secolul XX, respectiv construcțiile industriale din nord-vest. Construcțiile din țesutul istoric urmăresc definirea unor fronturi continue, având amprentă compactă de forma literelor U sau L.
Caracterul istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Albia istorică a canalului principal Bega, a cărui traseu mergea pe actuala str. J.Pestalozzi. Santul inferior tangent la limita sudică str. Gloriei. Infrastructură verde minoră: Într-un procent mai redus, curțile-grădină cu arbori afiliate parcelelor locuite (latura de sud).
Caracterul urban și morfologic:	UTR 7 are un caracter industrial, propus parțial spre restructurare prin PUG, și este împărțit în 3 subzone distincte (o zonă cu clădirile administrative ale fabricii de bere și stația de epurare, o zonă cu fostele clădiri industriale care în prezent au alte funcțiuni, și o zonă de locuințe individuale adiacentă str. Stefan cel Mare). Regimul de înălțime predominant este de P+1, însă se regăsesc la nivel de UTR și clădiri cu regim de înălțime P/P+3. Pentru studiul caracterului morfologic, se va consulta planșa PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 7 este delimitat la nord de str. J.H.Pestalozzi (cat. II), la est de str. Stefan cel Mare (artera majoră pe direcția N-S) și la vest de str. Cuvin (cat. IV).
Caracterul infrastructurii verzi (IV) și biodiversitate:	-fâșii plantate, aliniamentele stradale plantate sunt prezente doar pe str. J.H.Pestalozzi, str. Ștefan cel Mare fiind fără vegetație; -spațiile verzi, inclusiv arbori în incinta Fabricii de Bere, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate; -grădinile private sunt gestionate comunitar, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate (parcele construcții unifamiliale); -vegetație ierboasă puternic ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	21 de proprietăți, 2 integral SR, 8 integral PMT.



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



Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate: UTR 7 conține mai multe tipuri de protecții, după cum urmează:

- parte din ansamblul Fabricii de Bere clasat LMI cu codul TM-II-a-A-06167
- parte din situl urban Fabric clasat LMI cu codul TM-II-s-B-06096
- imobile parte din ansamblul Fabricii de Bere, clasate individual LMI cu următoarele coduri:
 - TM-II-m-A-06167.01 Fabrica de Bere
 - TM-II-m-A-06167.02 Hala de îmbuteliere
 - TM-II-m-A-06167.03 Magazie

Toate cele 3 imobile clasate fac parte din SIR 7.1, asupra căreia se impun operațiuni de conservare.

Construcții existente neprotejate: PUZCP propune spre clasare încă 4 construcții din incinta Fabricii de Bere, din care una face parte din SIR 7.1, anume clădirea de depozitare din incintă, cunoscută sub denumirea de "biserica turcească", ce datează din sec. XIX.

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara propune clasarea Fostei Fabrici Dura (Str. Pestalozzi nr.22, vechea înreprimare electrotehnică și tehnică Barta&Co., Rudolf Kissling și Fiul, Electrobanat).

Spații neconstruite protejate: Nu este cazul.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

Principiu de organizare și ierarhie funcțională:

Fabrica de Bere constituie reperul central și nivelul superior al ierarhiei urbane în cadrul UTR 7.

Toate celelalte intervenții — reconversii, funcțiuni noi sau reabilitări — se vor subordona compozițional și funcțional acestei prezențe dominante, păstrând:

- scara volumetrică specifică ansamblului,
- materialitatea și textura industrială,
- caracterul productiv reinterpretat prin funcțiuni contemporane.

În sensul ultimului punct, se descurajează realizarea de ansambluri monofuncționale în SIR 7.2, 7.3 și 7.5, amestecul de funcțiuni comerciale, funcțiuni manufacturiere și mici negoțuri fiind încurajate și specifice caracterului cartierului.

Forma de ocupare a terenului și tipologia țesutului urban se va menține în SIR 7.1 și SIR 7.4, în SIR 7.4 fiind permise operațiuni de completare a fondului construit, conform prevederilor tipului de operațiune.

SIR 7.2 și 7.3 constă din terenuri care sunt propuse spre restructurare prin operațiunile de transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare), restructurare care va pune în valoare Fosta Fabrică Dura și va permeabiliza un cvartal închis și greu accesibil în prezent, prin separarea cu căi de circulație rutieră a SIR 7.2 de SIR 7.3.

SIR 7.5 va menține și prelungi, până la Str. Ștefan cel Mare nr. 40 (inclusiv), frontul continuu specific străzii. Către Str. Gloriei se admite un front discontinuu, dar cu amplasarea construcțiilor la aliniament și preluarea, în zona colțului intersecției, a retragerii de la aliniament dată de construcțiile vecine existente.

În SIR 7.1 – parte din Fabrica de Bere, definită ca zonă funcțională EI_F, sunt permise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale, cu scopul integrării zonei istorice a Fabricii într-un circuit turistic și/sau de repere culturale/ sociale/ de agrement din oraș. SIR 7.1 este propus spre conservare, așadar toate dezvoltările din SIR 7.2, 7.3 și 7.5 se vor raporta la construcțiile existente din 7.1 în propunerile elaborate.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Este interzisă realizarea de noi construcții, inclusiv temporare, în zona de plantații de protecție prevăzută între UTR 7 și UTR 8. Zona de plantații de protecție va fi pe sol natural, desigilat, și va consta din combinații de plantații joase/medii/înalte, pentru a asigura opacitate și protecție față de funcțiunile învecinate incompatibile. În zona de plantații de protecție sunt permise construcții de tip elemente suplimentare de protecție (panouri fonoabsorbante ș.a.).



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 se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice cunoscute în UTR.

Se vor respecta toate prevederile Legii 422/2001 privind protecția monumentelor istorice pentru zonele clasate fie ca imobile, ansambluri sau situri istorice.

Pentru orice intervenții asupra imobilelor sau construcțiilor propuse spre clasare (prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara sau prin prezentul PUZCP) care încă nu sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice se va solicita avizul Comisiei de la Direcția Județeană de Cultură Timiș și Avizul Arhitectului Șef cu prezentarea proiectului în CTATU

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

Parcelarul din sudul UTR 7 este autentic, istoric, în timp ce parcelarul din nord-vest este definitivat la mijlocul secolului XX. Caracterul parcelarului este mixt, parțial definit de parcele mari derivate din incinte industriale cu caracter variabil către nord-vest și parcele tipice de locuințe către sud, cu forme dreptunghiulare orientate cu latura scurtă către stradă.

Datorită conservării clădirilor istorice, dar și faptului că aceasta funcționează, incinta Fabricii de Bere este deosebit de valoroasă în contextul întregului cartier. Un alt obiectiv valoros este fosta fabrică Dura, o clădire relevantă prin siluetă și valoare arhitecturală, având influențe clare de Art Nouveau.

La modul general, perioada de edificare a construcțiilor este variată, construcțiile cele mai vechi datând din secolele XVIII și XIX, și doar unele din secolul XX, respectiv construcțiile industriale din nord-vest. Construcțiile din țesutul istoric urmăresc definirea unor fronturi continue, având amprentă compactă de forma literelor U sau L. Construcțiile cu front mai amplu generează predominant configurații în U și construcțiile cu front mai îngust generează preponderent configurații în L.

Pentru studiul caracterului morfologic al UTR, se va consulta planșa **PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului** din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de *Reglementări urbanistice*, aliniamentele și retragerile de la aliniamente respectând profilele transversale propuse ale străzilor.

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.



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



9. Procent de ocupare a terenului (POT)

SIR 7.2 și 7.3 se pot dezvolta:

- fie la nivelul întreg al fiecărui SIR, respectând indicatorii urbanistici propuși pentru zonificarea aferentă, conform RLU;
- fie la nivel de parcelă singulară, cu reconversia funcțională a construcțiilor existente, caz în care se păstrează indicatorii urbanistici reali de pe teren, fără posibilitatea de a mări POT sau CUT. Păstrarea situației *status quo* se aplică la nivelul POT, CUT, însă locurile de parcare și spațiile verzi se vor insera acolo unde este posibil.

Posibilitatea de a utiliza terenurile la indicii existenți POT, CUT, % zone verzi și numărul existent de locuri de parcare **este aplicabilă strict în cazul conversiei clădirilor existente pe teren**. Dacă indicii urbanistici conform RLU sunt depășiți nu se admite realizarea niciunei extinderi, construcții noi etc.

10. Înălțimea construcțiilor

Construcțiile adiacente fostei fabrici Dura vor prelua înălțimea cornișei acesteia (circa 12m), fie ca Hmax cornișă sau Hmax atic, având posibilitatea de a se înălța în limitele prevăzute prin RLU cu etaje retrase. Documentațiile Tehnice de Autorizare a Construcțiilor pentru proiecte învecinate fostei fabrici Dura vor conține secțiuni prin volumele propuse și Fabrică, desfășurate, precum și planșe de studiu al volumetriei propuse inserate în volumetria 3D a SIR, anexată prezentei documentații PUZCP.

Zonele funcționale Et_F din SIR 7.5 vor avea un regim de înălțime maxim de $2S+(D)+P+2E$.

Zonele funcționale L_F din UTR 7 nu vor depăși regimul $S+(D)+P+1E+M/Er$, cu Hmaxim la cornișă 10m.

Supraetajările permise ale construcțiilor existente se regăsesc în planșa *Plan intervenții*.

În cazul oricărei supraetajări, H cornișă nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, conform HG 525/1996, Art.23, (2).

11. Aspectul exterior al clădirilor

Toate intervențiile asupra aspectului exterior al clădirilor se vor realiza în conformitate cu prevederile din:

- *Îndrumarul de intervenții*,
- *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare*,
- *Regulamentul de identitate cromatică a clădirilor*
- *Lista servituților*.

Fațadele fostei fabrici Dura vor fi eliberate de anexe și corpuri parazitare, revenindu-se la forma originală a volumetriei clădirii.

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Posibilitățile de intervenție asupra clădirilor sunt supuse și gradului de protecție a imobilelor.

Pentru imobilele clasate, propuse spre clasare (fie prin PUG, fie prin PUZCP – în cazul UTR 07 – Fabrica Dura) sau aflate în zone protejate se aplică prevederile Legii nr. 422/2001.

Pentru imobilele identificate ca având valoare foarte mare, mare, medie și mică (conform planșei PO06 – *Analiză diferențiată valoare fond construit*, parte din Studiul istoric), tipurile de intervenție permise sunt detaliate în regulamentele și îndrumările sus-menționate.



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



Construcțiile noi vor fi de factură contemporană; nu sunt admise pastișele și imitarea stilurilor istorice. Se vor păstra elementele valoroase ale fondului construit existent, iar materialele, cromatica, proporțiile și volumetriile vor fi alese astfel încât să fie compatibile cu caracterul UTR, al SIR, al frontului și al vecinătăților.

Pentru analiza tipologiei istorice specifice UTR, se poate consulta planșele PL01-PL07 din Studiul istoric.

Acolo unde parcela se află în zona de protecție a peisajului învelitorilor istorice (*Dachlandschaft*), se va păstra peisajul specific al acoperișurilor; nu se admit construcții cu învelitoare tip terasă. În aceste situații, acoperișul va fi, de regulă, tip șarpantă, cu înclinație de minimum 36°, cu coama orientată paralel cu frontul clădirii. Se poate admite acoperiș tip terasă numai la imobile alipite de clădiri cu terasă ridicate până în 1945. Cornișa va fi de tip urban, jgheabul retras față de limita exterioară a învelitorii, iar la colțuri terminația se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Sunt admise volume cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare numai dacă respectă înălțimea la coamă și unghiul învelitorilor învecinate.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista serviciilor*.

Raport plin-gol:

- Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine. Documentațiile DTAC vor prezenta desfășurate stradale cu întreg frontul în care se află zona de intervenție, precum și a frontului vecin (în cazul intervențiilor pe parcele de colț).
Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, însă nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal.

Aliniere cornișă / registre fațadă:

-este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate, fără a se realiza pastișe arhitecturale.
-în cazul supraetajărilor permise, se va prelua cornișa de referință indicată în planșa *Plan intervenții*.

Se vor menține și nu se vor altera punctele de perspective valoroase identificate, în cazul în care în una sau mai multe zone adiacente acestor perspective există zone pe care se pot amplasa construcții noi. În acest sens, se consultă planșa *Plan intervenții*.

La intervențiile asupra clădirilor cu valoare istorică, este necesară integrarea conceptelor restaurative contemporane, precum cel al păstrării autenticității și reversibilității intervențiilor.
Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.
În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor istorice specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc).
Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări. În unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista serviciilor*.

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de **o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică** parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.



SUBCONTROL S.R.L.

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



În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

În cazul SIR 7.1 – Fabrica de Bere – se urmărește conversia din perspectiva protecției patrimoniului construit; deschiderea unor părți din construcțiile istorice circuitului public de vizitare (micromuzeu, centru interpretativ etc.) și deci adaptarea accesului în acest sens, pătrunderea circulației publicului către interiorul SIR 7.1, cu separare clară și sigură a fluxului industrial de fluxul turistic/vizitatorilor.

PUZCP sugerează completarea infrastructurii de mobilitate locale prin 3 penetrări de pe Str. Pestalozzi, care vor permite accesul în UTR 12 și UTR 15 din sud, dinspre UTR 7 și UTR 9:

- legătură Pestalozzi - Str. E.J.Lonovici.
- legătură str. Cuvin - Str. Gh. Marinescu.
- legătură Pestalozzi - Str. E.Bonaz.

Profilele stradale propuse se regăsesc în planșa anexată *Profile drumuri propuse*.

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

Clădirile noi vor respecta cerințele normelor în vigoare privind numărul de parcuri. În cazul clădirilor existente propuse spre mansardare/supraetajare se admite excepție la suplimentarea locurilor de parcare conform cerințelor în vigoare dacă parcela existentă nu o permite.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a propunerilor de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare din Memoriul General.

Se permite aplicarea de infrastructură edilitară pe fațada posterioară, cu aviz de la DJCT pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare caracter, și cu aviz DJCT + aviz Arhitect Șef pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare.

Rețele și branșamente gaze naturale:

-În prezent, la nivelul zonei UTR 7, conform avizului de principiu emis de către Delgaz Grid S.A., majoritatea străzilor din acest UTR sunt echipate cu rețele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă, realizate din conducte de polietilenă de înaltă densitate (PEHD), precum și cu rețele de gaze naturale de presiune medie, realizate din conducte din oțel (OL), izolate. Acestea asigură o durată de viață extinsă, precum și o rezistență sporită la coroziune, contribuind la creșterea siguranței și fiabilității sistemului de distribuție.

- Conductele din polietilenă de înaltă densitate (PEHD) deja existente în zonă vor fi menținute și nu vor suferi modificări.

-Branșamentele de gaze naturale existente vechi, realizate din oțel se vor schimba și vor fi realizate din țevi de înaltă densitate din PEHD și se vor reface cu legare la rețelele noi propuse. Amplasarea firidelor se va face la limita de proprietate.

-Aducerea la cota a capacelor răsuflătorilor de gaze naturale amplasate în zona carosabilă și trotuare.

Rețele de termoficare:



SUBCONTROL S.R.L.

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



- În zona UTR 7 nu sunt identificate rețele de termoficare care să necesite intervenții de modernizare sau reabilitare; este prezent un punct termic amplasat la subsol, precum și o conductă de transport a agentului termic primar, recent realizată, executată din oțel preizolat, aflată în stare tehnică corespunzătoare de funcționare.

Rețele electrice:

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune modernizarea și dezvoltarea infrastructurii de alimentare cu energie electrică și a sistemului de iluminat public, în vederea asigurării unor condiții optime de funcționare, siguranță și eficiență energetică.

Pe toate străzile se vor realiza lucrări de înlocuire a stâlpilor de iluminat și a corpurilor de iluminat aferente. Stâlpii vor fi realizați din OLZn (oțel laminat zincat), asigurând o durabilitate crescută și o bună comportare în timp.

Sistemul de iluminat public va utiliza corpuri de iluminat de tip LED, caracterizate prin consum redus de energie și durată mare de viață. Acestea vor fi integrate într-un sistem de telegestiune, care va permite monitorizarea și controlul de la distanță al funcționării, optimizarea consumului și intervenția rapidă în cazul apariției unor disfuncționalități.

Rețelele electrice aeriene existente vor fi desființate și înlocuite cu rețele electrice subterane, realizate în canalizații tehnice dedicate, dimensionate corespunzător pentru necesarul de consum actual și de perspectivă. Această soluție contribuie la creșterea siguranței în exploatare și la îmbunătățirea calității spațiului urban.

Branșamentele electrice pentru consumatori vor fi realizate în soluție subterană. La limita de proprietate a fiecărui imobil se vor amplasa fride de distribuție și blocuri de măsură și protecție trifazate (BMPT), noi, conforme cu standardele în vigoare, asigurând acces facil pentru operare, întreținere și intervenții.

Prin implementarea acestor măsuri, se urmărește realizarea unei infrastructuri electrice moderne, fiabile și eficiente, adaptată cerințelor actuale de dezvoltare urbană și în concordanță cu principiile de sustenabilitate și integrare urbanistică.

Temperatura de culoare a surselor de lumină nu va depăși 3000K pentru străzi și 2700K pentru proximitatea spațiilor verzi.

Reclamele luminoase intermitente sau cu spectru rece (>4000K) sunt interzise.

15. Spații libere și spații plantate

General:

Raportul dintre spațiul verde public și suprafața minerală publică se va gestiona în concordanță cu caracterul istoric al UTR-ului.

Compensarea lipsei spațiilor verzi și a suprafețelor permeabile din spațiul public prin desigilare și amenajarea de spații verzi compacte.

Se recomandă conservarea arborilor maturi cu valoare istorică/bioculturală și integrarea acestora în proiecte de conservare - restaurare ale spațiului public și clădirilor.

Creșterea gradului de acoperire cu coronamentul în zona urbană (*tree canopy cover*) pe spațiul public din suprafața totală a UTR. Se va asigura dispunerea echilibrată a acoperirii cu coronament al arborilor pe suprafața UTR-ului, în special pe străzile colectoare cu acces la funcțiuni complementare (comerciale, servicii, instituții, școli, social-culturale etc.)

Se vor lua măsuri de conservare și facilitare a biodiversității (vezi *RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*).

Se vor implementa măsuri specifice pentru înlăturarea speciilor alohtone, invazive sau cu caracter invaziv și alergen.

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

- **Plantații stradale:**
 - str. Pestalozzi fâșii plantate: se vor conserva plantațiile existente.

Fâșii plantate (cf. Lege nr. 24/2007):



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



Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat
În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone (*Tilia sp.*), adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Pe fâșiile plantate cu lățime generoasă se va analiza oportunitatea plantării de arbori pe 2 rânduri intercalate, arborii primului rând poziționați în interspațiul rândului 2.

Exemplele de *Thuja sp.* vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat, în funcție de starea de vitalitate putând fi propuse lucrări de înlocuire a acestora, cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi de la baza arborilor se vor realiza cu specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene pentru facilitarea biodiversității.

- **Grădini private, inclusiv arbori maturi izolați:**

- curțile monumentelor istorice (în sit, ansamblu și monument): raportul între suprafața sigilată și desigilată a curții, cât și materialitatea pavajelor se vor decide în baza Studiului istoric.
- curțile interioare, care nu intră sub incidența legislației de patrimoniu: se va aplica o desigilare a suprafeței de minim 50%.

Arborii maturi existenți, specii autohtone cu valoare ecologică și bioculturală (*Tilia sp.*, *Juglans sp.*, *Fraxinus sp.*, *Acer sp.*, *Taxus sp.*, *Carpinus sp.*, *Picea sp.*, *Platanus sp.*), speciile fructifere și vița de vie: se recomandă conservarea acestora și gestiunea lor pentru ameliorarea stării de viabilitate și specificul peisager istoric.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantații noi de arbori: se vor realiza ținând cont de elementele constructive, vecinătate și caracterul peisager al UTR-ului respectând principiul *arborele potrivit la locul potrivit și în scopul potrivit*.

Reglementări Infrastructura verde nouă:

- **Spații verzi aferente imobilelor conform reglementare PUZ:** Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului (RGU).

Prezentele mențiuni se vor citi împreună cu capitolul *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră din RLU*.

16. Spații amenajare cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda funcțiuni față de vecinătăți agresive/ funcțiuni necomplementare

Reglementări Infrastructura verde nouă:

-Plantații de protecție cu rol prioritar în ameliorarea climatică, facilitarea biodiversității, delimitare parcele cu funcțiuni incompatibile

- Culoare de protecție față de infrastructura tehnică, între Fabrica de Bere și zonele de locuire vor include: straturi vegetale multiple și măsuri pentru facilitarea biodiversității. Se vor desigila suprafețele de parcare, pentru a obține suprafețe verzi compacte.

Prezentele mențiuni se vor citi împreună cu capitolul *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră din RLU*.



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



Perimetru Nightlife

Se instituie **Perimetrul Nightlife** ca areal suprapus, delimitat distinct în planșa de reglementări, aplicabil strict în interiorul conturului stabilit, indiferent de limitele UTR. Acesta introduce condiții suplimentare de protecție și compatibilizare funcțională, în vederea menținerii, consolidării și dezvoltării funcțiilor compatibile cu viața de noapte și a prevenirii introducerii unor utilizări incompatibile care ar putea conduce la restrângerea, dislocarea sau eliminarea acestora.

Funcțiunile nightlife existente, precum și cele viitoare admisibile potrivit reglementărilor de bază și legal constituite în interiorul perimetrului, sunt considerate relevante pentru identitatea locală a cartierului și vor fi protejate față de presiuni de reconversie incompatibile.

În interiorul Perimetrului Nightlife se încurajează menținerea, introducerea și dezvoltarea funcțiilor compatibile cu viața de noapte - cluburi, baruri, berării, spații pentru concerte și evenimente, performance, alimentație publică cu program prelungit și alte utilizări culturale, recreative și de socializare similare - în măsura în care acestea sunt compatibile cu reglementările de bază, cu fișa UTR aplicabilă și cu celelalte condiționări specifice amplasamentului.

În perimetru se interzice introducerea funcțiilor și utilizărilor care, prin cerințele lor de protecție față de zgomot, prin programul de funcționare sau prin natura utilizării, sunt incompatibile cu menținerea și dezvoltarea activităților de viață nocturnă și pot conduce ulterior la restrângerea acestora.

Funcțiunile nou introduse în interiorul perimetrului nu pot constitui temei pentru restrângerea activităților nightlife preexistente și legal constituite, respectiv pentru limitarea funcțiilor nightlife viitoare admisibile potrivit reglementărilor de bază.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în două cazuri:

- 1) **cazul mansardării construcțiilor existente**, cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a învelitorii. În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare. Orice alte construcții care să ducă la depășirea CUT permis conform RLU este strict interzisă.
- 2) **cazul supraetajărilor**, acolo unde sunt permise prin planșa *Plan intervenții* și strict prin înălțare până la cornișa de referință indicată pe planșă (de regulă, construcții istorice existente deja în frontul respectiv). Depășirea CUT permis conform RLU în cazul supraetajării este posibilă strict pe arealul hașurat conform planșei *Plan intervenții* (construcțiile principale), nu pe întreaga parcelă.

În oricare din cazuri, supraetajările / mansardările se vor realiza strict conform reglementărilor din Regulamentul pentru supraetajare și mansardare, în zonele indicate prin planșa *Plan intervenții*.

Pentru SIR 7.5, supus operațiunii de transformare rezilientă, în cazul în care se păstrează clădirile existente pe teren, se aplică derogările de la cap. 9. În cazul în care construcțiile existente se demolează, nu se permite depășirea CUT conform RLU.



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

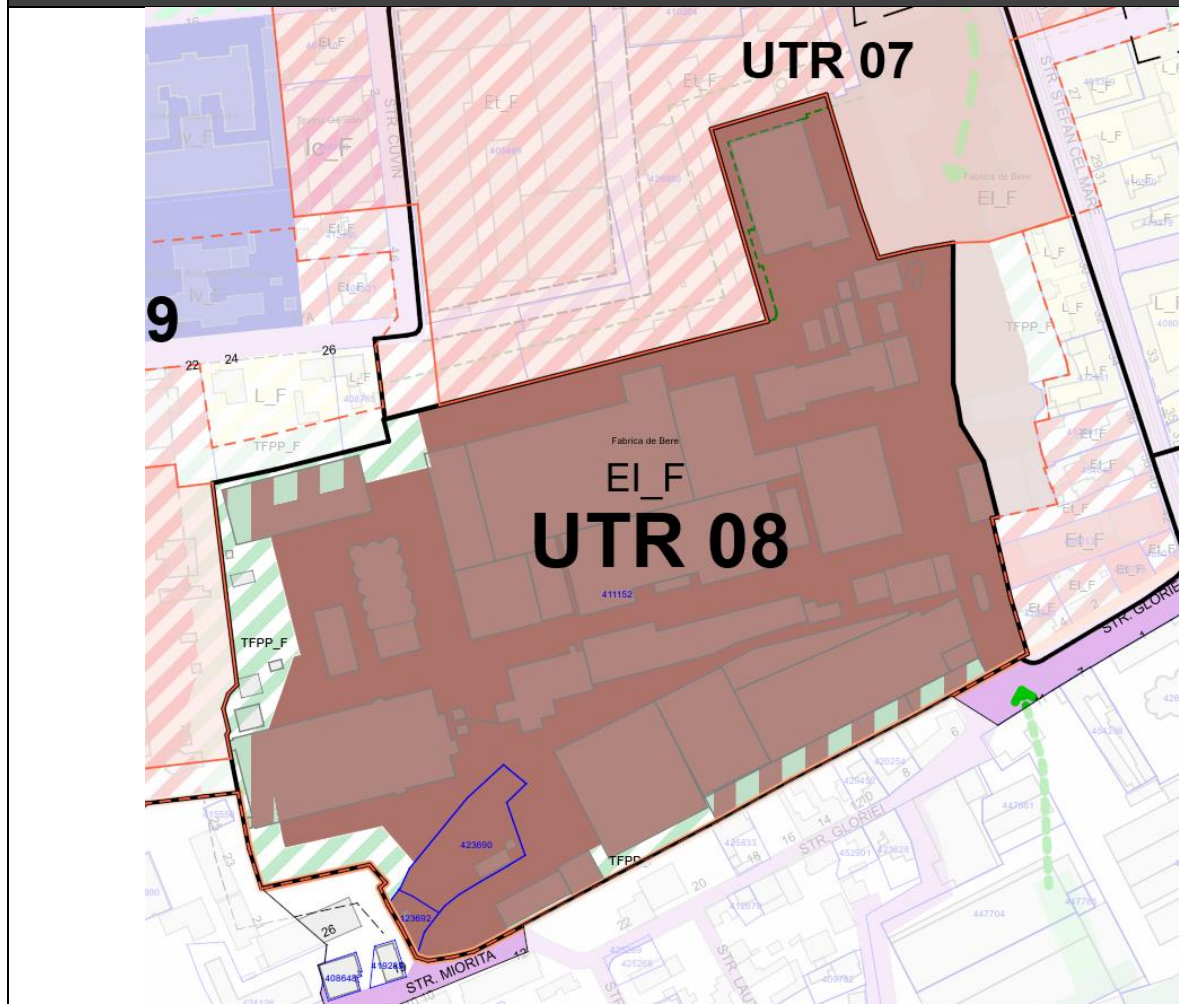


Management
System
certification

**ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001**

Unitate Teritorială de Referință 8 – Zonă industrială Fabrica de Bere

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat
Nord	UTR 07
Est	UTR 07
Sud-Est	Str. Gloriei
Sud-Vest	Zonă de instituții
Vest	Zonă de instituții și locuințe individuale

Străzi componente

Str. Gloriei	Frontul nordic
Str. Miorița	Frontul nordic

Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP



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
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

8.1	Fabrica de bere – industrie modernizată	Conservare caracter

INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR

UTR 8	Suprafață UTR	72.122 mp/ 7.21 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ	52,76%
	Regim de înălțime predominant	P+1
Populație	Densitate estimată existentă:	Fără locuitori
	Populație maximă estimată existentă:	
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	
Infrastruct. verde	Suprafață/spațiu verde publică existentă:	0 (conform RLSV în lucru) 0 (conform Ridicării topografice)
	Acoperire coronament arbori zona urbană (<i>tree canopy cover</i>) - existentă:	314 mp, 0.5 % din suprafața totală a UTR 8
	Arbori:	8 exemplare
	Sol sigilat public existent:	0
	Suprafață/spațiu albastră publică	0 mp
	Cel mai apropiat spațiu verde public	Scuarul Piața M. Sterca-Suluțiu
Guvernanță	Stakeholderi specifici UTR	Fabrica de bere – Ursus Breweries SA

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	EI_F, TFPP_F
PUZ-uri în lucru	-
Proiecte în desfășurare	Fabrica de Bere este funcțională, așadar are constant proiecte de actualizare a tehnologiei / spațiilor industriale în vederea optimizării producției

CARACTERUL ZONEI

Caracterul fiecărui UTR este detaliat în *Fișele UTR – Situație existentă* din Etapa de Studiu de Fundamentare

Caracterul istoric:	Zona din UTR 8 este în linii mari suprapusă cu arealul incintei cu caracter de producție. Din punct de vedere al parcelarului, această zonă face parte din parcela Fabricii de Bere, inclusă și în UTR 7, însă configurația parcelei nu are valoare istorică, fiind definită în perioada socialistă, derivată din extinderi ale incintei de producție a fabricii. Clădirea Fabricii de Răcire, o vilă și grajdurile, ateliere și vila administrativă sunt construcții istorice cu valoare arhitecturală specifică finalului de secol XIX și începutului de secol XX în prezent neprotejate, propuse spre clasare prin PUZCP.
Caracterul istoric peisajer:	Infrastructură verde minoră: Nu este cazul.
Caracterul urban și morfologic:	Zonă industrială cu clădiri destinate producției, îmbuteliei și depozitării produselor fabricii de bere. UTR 8 este singurul cu caracter industrial încă



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



	existent în Fabric, care de fapt duce mai departe tradiția manufacturieră a cartierului, cu atât mai mult cu cât Fabrica de Bere este cea mai veche fabrică încă funcțională din Timișoara. Regim de înălțime predominant P+1, cu accente de înălțime date de diverse hale sau silozuri. Pentru studiul caracterului morfologic, se va consulta planșa PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	nu este cazul
Caracterul infrastructurii verzi (IV) și biodiversitate:	-Tendință de creștere a suprafețelor sigilate; -vegetație ierboasă ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	3 proprietăți proprietate privată (Fabrica de Bere).

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate: UTR 8 conține parte din ansamblul Fabricii de Bere clasat LMI cu codul TM-II-a-A-06167.

Construcții existente neprotejate: PUZCP propune spre clasare încă 3 construcții din incinta Fabricii de Bere, anume:

- Fabrica de răcire, construcție de la începutul sec.XX
- Vila din sec.XX
- Locuințele angajaților și grajdurile, din sec. XX

Spații neconstruite protejate: Nu este cazul.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice cunoscute în UTR.

Se vor respecta toate prevederile Legii 422/2001 privind protecția monumentelor istorice pentru zonele clasate fie ca imobile, ansambluri sau situri istorice.

Pentru orice intervenții asupra imobilelor sau construcțiilor propuse spre clasare (prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara sau prin prezentul PUZCP) care încă nu sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice se va solicita avizul Comisiei de la Direcția Județeană de Cultură Timiș și Avizul Arhitectului Șef cu prezentarea proiectului în CTATU

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.



SUBCONTROL S.R.L.

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



Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

Din punct de vedere al parcelarului, această zonă face parte din parcela Fabricii de Bere, inclusă și în UTR 7, însă configurația parcelei nu are valoare istorică, fiind definită în perioada socialistă, derivată din extinderi ale incintei de producție ale fabricii de bere de la începutul secolului XX.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de *Reglementări urbanistice*, aliniamentele și retragerile de la aliniamente respectând profilele transversale propuse ale străzilor.

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

10. Înălțimea construcțiilor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

11. Aspectul exterior al clădirilor

Toate intervențiile asupra aspectului exterior al clădirilor se vor realiza în conformitate cu prevederile din:

- *Îndrumarul de intervenții,*
- *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare,*
- *Regulamentul de identitate cromatică a clădirilor*
- *Lista serviciilor.*

Posibilitățile de intervenție asupra clădirilor sunt supuse și gradului de protecție a imobilelor.

Pentru imobilele clasate, propuse spre clasare (fie prin PUG, fie prin PUZCP) sau aflate în zone protejate se aplică prevederile Legii nr. 422/2001.

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor istorice specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.



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



Profilele stradale propuse se regăsesc în planșa anexată *Profile drumuri propuse*.

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

Clădirile noi vor respecta cerințele normelor în vigoare privind numărul de parcuri. În cazul clădirilor existente propuse spre mansardare/supraetajare se admite excepție la suplimentarea locurilor de parcare conform cerințelor în vigoare dacă parcela existentă nu o permite.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a propunerilor de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare din Memoriul General.

Rețele și bransamente gaze naturale:

-Zona nu dispune de rețele de gaze naturale, deoarece în UTR 8 este o zonă industrială cu clădiri destinate producției, imbutelierii și depozitării produselor fabricii de bere.

Rețele de termoficare:

-Zona nu dispune de rețele de termoficare, nu există nici un punct termic situat în UTR 8.

Rețele electrice:

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune modernizarea și dezvoltarea infrastructurii de alimentare cu energie electrică și a sistemului de iluminat public, în vederea asigurării unor condiții optime de funcționare, siguranță și eficiență energetică.

Pe toate străzile se vor realiza lucrări de înlocuire a stâlpilor de iluminat și a corpurilor de iluminat aferente. Stâlpii vor fi realizați din OLZn (oțel laminat zincat), asigurând o durabilitate crescută și o bună comportare în timp.

Sistemul de iluminat public va utiliza corpuri de iluminat de tip LED, caracterizate prin consum redus de energie și durată mare de viață. Acestea vor fi integrate într-un sistem de telegestiune, care va permite monitorizarea și controlul de la distanță al funcționării, optimizarea consumului și intervenția rapidă în cazul apariției unor disfuncționalități.

Rețelele electrice aeriene existente vor fi desființate și înlocuite cu rețele electrice subterane, realizate în canalizații tehnice dedicate, dimensionate corespunzător pentru necesarul de consum actual și de perspectivă. Această soluție contribuie la creșterea siguranței în exploatare și la îmbunătățirea calității spațiului urban.

Branșamentele electrice pentru consumatori vor fi realizate în soluție subterană. La limita de proprietate a fiecărui imobil se vor amplasa firdze de distribuție și blocuri de măsură și protecție trifazate (BMPT), noi, conforme cu standardele în vigoare, asigurând acces facil pentru operare, întreținere și intervenții.

Prin implementarea acestor măsuri, se urmărește realizarea unei infrastructuri electrice moderne, fiabile și eficiente, adaptată cerințelor actuale de dezvoltare urbană și în concordanță cu principiile de sustenabilitate și integrare urbanistică.

Temperatura de culoare a surselor de lumină nu va depăși 3000K pentru străzi și 2700K pentru proximitatea spațiilor verzi.

Reclamele luminoase intermitente sau cu spectru rece (>4000K) sunt interzise.

15. Spații libere și spații plantate

General:

Realizarea unor plantații de protecție cu rol prioritar în ameliorarea climatică, facilitarea biodiversității, delimitare parcele cu funcțiuni incompatibile.



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 recomandă conservarea arborilor maturi cu valoare istorică/bioculturală și integrarea acestora în proiecte de conservare - restaurare ale spațiului public și clădirilor.

Se vor lua măsuri de conservare și facilitare a biodiversității (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*).

Se vor implementa măsuri specifice pentru înlăturarea speciilor alohtone, invazive sau cu caracter invaziv și alergen.

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

Se vor institui măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Prezentele mențiuni se vor citi împreună cu capitolul *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră din RLU*.

16. Spații amenajare cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda funcțiuni față de vecinătăți agresive/ funcțiuni necomplementare

- **Plantații de protecție cu rol prioritar în ameliorarea climatică, facilitarea biodiversității, delimitare parcele cu funcțiuni incompatibile**

Culoare de protecție față de infrastructura tehnică, la limita vestică a între UTR 08: plantații succesive de arbori și straturi vegetale multiple pentru facilitarea biodiversității (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*). În zona de plantații de protecție sunt permise construcții de tip elemente suplimentare de protecție (panouri fonoabsorbante ș.a.).

- La limita sudică a UTR 08, odată cu scoaterea construcțiilor existente pe limită din circuitul funcțional al Fabricii, se vor introduce plantații de protecție pentru separarea zonei industriale de locuințele existente de pe frontul nordic al Str. Gloriei.

Prezentele mențiuni se vor citi împreună cu capitolul *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră din RLU*.

Perimetru Nightlife

Se instituie **Perimetrul Nightlife** ca areal suprapus, delimitat distinct în planșa de reglementări, aplicabil strict în interiorul conturului stabilit, indiferent de limitele UTR. Acesta introduce condiții suplimentare de protecție și compatibilizare funcțională, în vederea menținerii, consolidării și dezvoltării funcțiilor compatibile cu viața de noapte și a prevenirii introducerii unor utilizări incompatibile care ar putea conduce la restrângerea, dislocarea sau eliminarea acestora. Funcțiunile nightlife existente, precum și cele viitoare admisibile potrivit reglementărilor de bază și legal constituite în interiorul perimetrului, sunt considerate relevante pentru identitatea locală a cartierului și vor fi protejate față de presiuni de reconversie incompatibile.

În interiorul Perimetrului Nightlife se încurajează menținerea, introducerea și dezvoltarea funcțiilor compatibile cu viața de noapte - cluburi, baruri, berării, spații pentru concerte și evenimente, performance, alimentație publică cu program prelungit și alte utilizări culturale, recreative și de socializare similare - în măsura în care acestea sunt compatibile cu reglementările de bază, cu fișa UTR aplicabilă și cu celelalte condiționări specifice amplasamentului.

În perimetru se interzice introducerea funcțiilor și utilizărilor care, prin cerințele lor de protecție față de zgomot, prin programul de funcționare sau prin natura utilizării, sunt incompatibile cu menținerea și dezvoltarea activităților de viață nocturnă și pot conduce ulterior la restrângerea acestora.

Funcțiunile nou introduse în interiorul perimetrului nu pot constitui temei pentru restrângerea activităților nightlife preexistente și legal constituite, respectiv pentru limitarea funcțiilor nightlife viitoare admisibile potrivit reglementărilor de bază.



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



Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.



SUBCONTROL S.R.L.

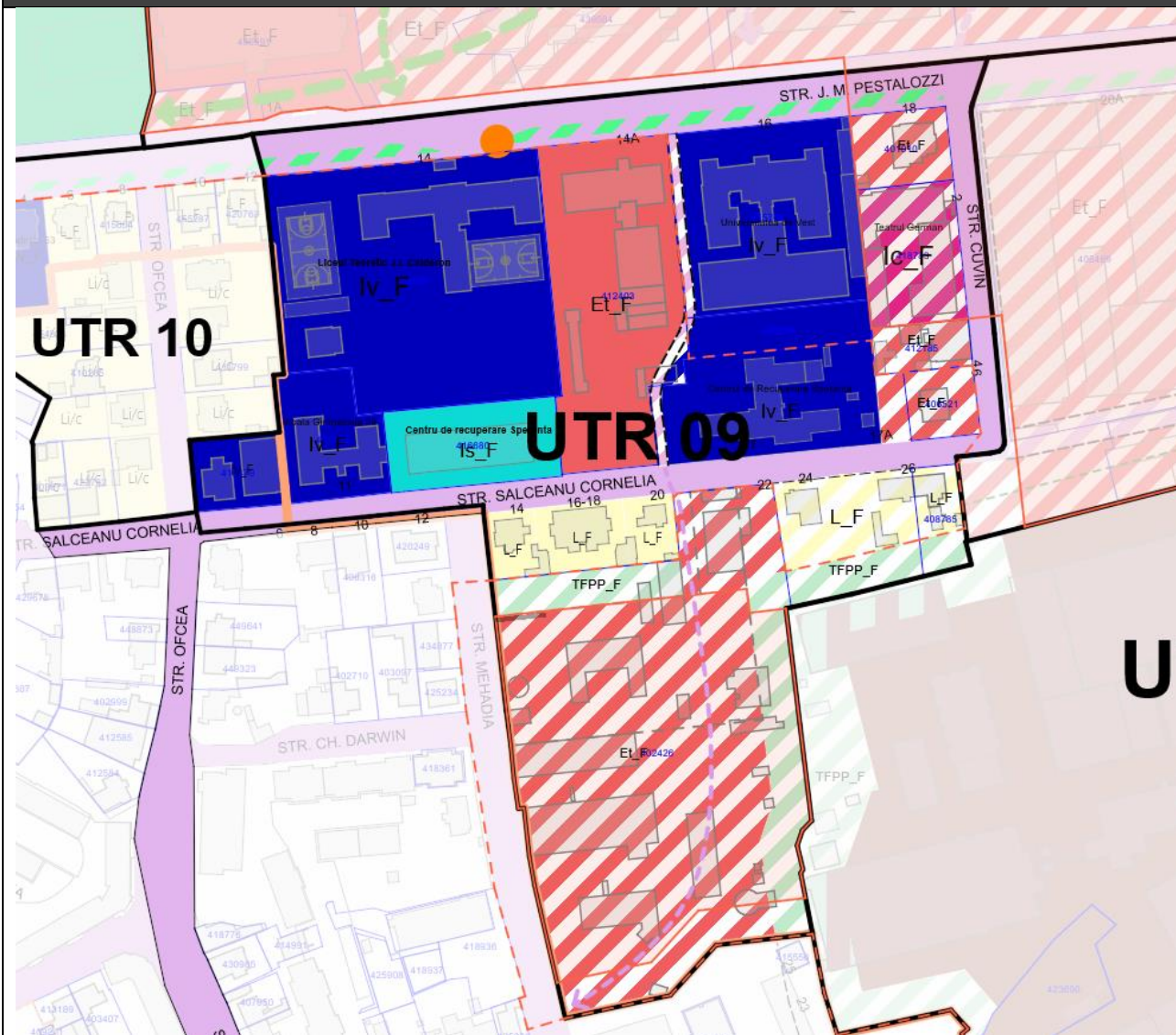
str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Management
System
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

Unitate Teritorială de Referință 9 – Nucleu funcțiuni social-culturale

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat
Nord	UTR 16, Str. J.M. Pestalozzi
Est	UTR 07, Str. Cuvin
Sud-Est	Str. Cuvin, Str. Sălceanu Cornelia, UTR 08
Sud-Vest	Str. Mehadia
Vest	UTR 10
Străzi componente	
Str. J.M. Pestalozzi	Parțial – frontul sudic (nr. 14, 14A, 16, 18) și parțial frontul nordic (parcelele CF 447674, CF 408963, CF 408955, CF 408966, CF 408960, CF 408947, CF 408951, CF 408944, CF 408952, CF 408948, CF 408953, CF 408979, CF 454016, CF 408950, CF 454063, CF 455021, CF 454063, CF 453102, CF 408981, CF 408985, CF 408983)
Str. Cuvin	Frontul vestic (nr. 2, 4, 6)
Str. Sălceanu Cornelia	Parțial – frontul nordic (nr. 11, 17, 17A)



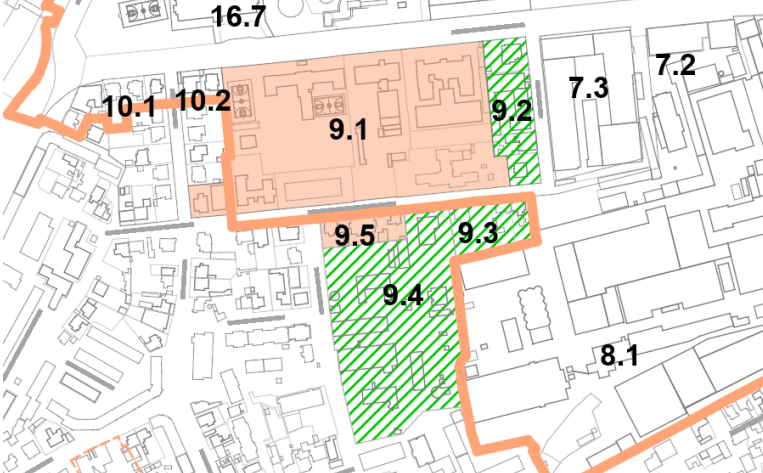
SUBCONTROL S.R.L.

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



Str. Mehadia Frontal estic – teren Academia Română

Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP

		
9.1	Nucleu social-educational	Conservare caracter
9.2	Servicii și cultură	Transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare)
9.3	Locuințe	Transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare)
9.4	Teren Academia Română	Transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare)
9.5	Locuințe	Conservare caracter

INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR

UTR 9	Suprafață UTR:	76.324 mp / 7,63 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ:	19,09%
	Regim de înălțime predominant:	P+3
Populație	Densitate estimată existentă:	1 unitate locativă / ha
	Populație maximală estimată existentă	8
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	3
Infrastruct. verde	Suprafață/spațiu verde publică existentă:	8.296 mp (conform RLSV în lucru) 12.878 mp, 64% din suprafața spațiului public al UTR 9 (conform Ridicare topografică)
	Acoperire coronament arbori zona urbană (tree canopy cover) existentă:	10.477 mp, 22% din suprafața totală a UTR 9
	Arbori:	221 exemplare
	Sol sigilat public existent:	8.451 mp, 42% din suprafața spațiului public al UTR 9
	Suprafață/spațiu albastră publică	0 mp
Guvernanță	Cel mai apropiat spațiu verde public	Parcul Regina Maria
	Stakeholderi specifici UTR	UVT, TVR Timișoara, UMFT, PMT, Teatrul German de Stat, Liceul Teoretic Jean-Louis Calderon / Inspectoratul Școlar, Academia Română

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, CCRp_F, Et_F, Ic_F, Is_F, Iv_F, SVV_F
PUZ-uri în lucru	-



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



Proiecte în desfășurare

-

CARACTERUL ZONEI

Caracterul fiecărui UTR este detaliat în *Fișele UTR – Situație existentă* din Etapa de Studiu de Fundamentare

Caracterul istoric:	UTR 9 este relevant pentru parcelarul și componentele constructive datând de la finalul secolului XIX și începutul secolului XX. Construcțiile de scară mare din țesut au un caracter unitar și sunt volume reprezentative caracteristice pentru perioada respectivă. Relevant este și mixajul de funcțiuni specifice cartierului, respectiv funcțiuni educative și culturale stabilite inițial în momentul în care se dezvoltă zona la final de sec. XIX și început de sec.XX. Parcelele inițiale istorice ale celor două volume reprezentative sunt încă recognoscibile. În timp, caracterul parcelelor limitrofe inițial verzi se transformă, începând cu anii 70. Această dezvoltare post anii 70 determină și un mixaj de funcțiuni (locuire, industrie, educație). Aliniamentul retras stabilit de primele imobile construite au impus menținerea unui front retras de la stradă. UTR 9 este dominat de prezența a două clădiri cu o valoare arhitecturală extraordinară: Liceul Teoretic Jean-Louis Calderon și Facultatea de Chimie, Biologie și Geografie. În cvartalul acestora se mai dezvoltă câteva obiecte tip vile de scară mai mică construite în aceeași perioadă și pe același tipic de construcții izolate pe lot (final de sec. XIX și început de sec. XX), iar în perioada socialistă se construiesc alte construcții cu regim izolat care fărâmițează țesutul, cu un regim de înălțime variabil.
Caracterul istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Albia istorică a canalului principal Bega, a cărei traseu mergea pe actuala str. J.Pestalozzi. Mlaștina uscată desfășurată până târziu pe suprafața UTR-ului, cu folosințe pastorale. Aliniamente istorice de arbori și pomi fructiferi pe străzi. Infrastructură verde minoră: Într-un procent mai redus, curțile-grădină ale edificiilor pentru educație, inclusiv cu tratarea vegetală a fațadei.
Caracterul urban și morfologic:	UTR 9 are un puternic caracter socio-cultural, cu numeroase funcțiuni educaționale. Parcelele din UTR 9 sunt regulate, toate construcțiile din UTR 9 sunt retrase de la frontul stradal, având un regim de construire deschis și cu front discontinuu. Toate instituțiile publice (cu excepția Centrului Județean de Excelență Timiș) sunt împrejmuite cu gard, limitând accesul publicului în incinte, iar mai toate beneficiază de spații verzi - în unele cazuri amenajate. Regimul de înălțime predominant este de P+3, existând și clădiri în regim P/P+1/P+2/P+4/P+5. Pentru studiul caracterului morfologic, se va consulta planșa PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 9 este delimitat la nord de str. J.H.Pestalozzi (cat. II), la est de str. Cuvin (cat. IV) și la sud de str. C.Sălceanu (cat. III), la sud-vest de Str. Mehadia (cat.III)
Caracterul infrastructurii verzi (IV) și biodiversitate:	-spațiile verzi au o acoperire mare la nivel de UTR 9; -fâșii plantate, aliniamentele stradale plantate sunt prezente pe toate străzile UTR-ului; -scuarurile verzi din incintele instituțiilor publice conțin și arbori veterani, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate; -grădinile private sunt gestionate comunitar, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate (parcele construcții unifamiliale); -vegetație ierboasă cu prezență foarte redusă și puternic ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	14 proprietăți, 1 integral SR, 9 integral PMT, 1 parțial PMT.



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



Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate: UTR 9 include ansamblul urban protejat *Ansamblul Urban str. Pestalozzi*, cod LMI 2015 TM-II-a-B-06111.

Construcții existente neprotejate: Nu este cazul.

Spații neconstruite protejate: Nu este cazul.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

UTR 9 constă din:

-SIR 9.1, care cuprinde totalitatea ansamblului urban și frontul neclasat către Str. Cornelia Sălceanu, supus operațiunii de conservare a caracterului. Orice construcții noi vor prelua aliniamentul celor existente și modul de ocupare a parcelei.

-SIR 9.2, care cuprinde parcelele cu front la Str. Cuvin, supuse operațiunii de transformare rezilientă cu posibilitatea de dezvoltare. Construcții noi vor prelua aliniamentul existent, însă în cazul unei restructurări la nivelul întregului SIR 9.2 poate fi propusă o altă aliniere la Str. Cuvin, adaptată la prospectul stradal propus al acesteia, cu condiția respectării retragerilor de la aliniament către Str. Pestalozzi și Str. C. Sălceanu.

-SIR 9.3, constând dintr-un grup de locuințe izolate existente, supus operațiunii de transformare rezilientă cu posibilitatea de dezvoltare, ca o prelungire a zonei de restructurare din SIR 7.2.

-SIR 9.4, constând din terenul Academiei Române, supus operațiunii de transformare rezilientă cu posibilitatea de dezvoltare, care va cuprinde și o parcare publică ce va deservi și funcțiunile de învățământ din zonă.

-SIR 9.5, care cuprinde parcele cu locuințe unifamiliale sau colective mici, supuse operațiunii de conservare a caracterului, dat fiind că fac trecerea spre zona de locuințe de pe Str. Ofcea, Str. Ch. Darwin etc.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Este interzisă alterarea parcelarului istoric prin moduri nespecifice de ocupare și generarea de amprente constructive necaracteristice, precum retrageri din front sau construirea pe fundul parcelei.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice cunoscute în UTR.

Se vor respecta toate prevederile Legii 422/2001 privind protecția monumentelor istorice pentru zonele clasate fie ca imobile, ansambluri sau situri istorice.

Pentru orice intervenții asupra imobilelor sau construcțiilor propuse spre clasare (prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara sau prin prezentul PUZCP) care încă nu sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice se va solicita avizul Comisiei de la Direcția Județeană de Cultură Timiș și Avizul Arhitectului Șef cu prezentarea proiectului în CTATU.

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.



SUBCONTROL S.R.L.

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



Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

Construcțiile de scară mare din țesut au un caracter unitar și sunt volume reprezentative caracteristice pentru finalul secolului XIX și începutul secolului XX. Parcelele inițiale istorice ale celor două volume reprezentative, definite la finalul secolului XIX și începutul secolului XX sunt încă recognoscibile.

Dezvoltarea post anii 1970 determină și un mixaj de funcțiuni (locuire, industrie, educație), ce au definit implicit moduri de ocupare diferite a parcelarului și definirea unui parcelar dinamic din punct de vedere al dimensiunii și conformației. Aliniamentul retras stabilit de imobilele construite primele în cadrul cvartalului au impus menținerea unui front retras de la stradă.

În cvartal se mai dezvoltă câteva obiecte de tip vile de scară mai mică dezvoltate în aceeași perioadă și pe același tipic de construcții izolate pe lot între finalul secolului XIX și începutul sec. XX (spre str. Cuvin), iar în perioada socialistă se construiesc alte construcții cu regim izolat care încep să fărâmițeze țesutul. Astfel, atât construcțiile cu valoare istorică și cele de dată mai recentă urmăresc tipare de ocupare izolate pe lot, iar regimul de înălțime este variabil.

Regimul de construire al cvartalului este unul deschis, cu fronturi discontinue și se va menține astfel.

Pentru studiul caracterului morfologic al UTR, se va consulta planșa **PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului** din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.

În SIR care sunt supuse operațiunilor de conservare sau de conservare a caracterului se recomandă menținerea formei parcelarului istoric. Se permit operațiuni cadastrale de modificare ale parcelarului istoric cu condiția menținerii granulației țesutului urban și a volumetriei specifice cvartalului. Se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de *Reglementări urbanistice*, aliniamentele și retragerile de la aliniamente respectând profilele transversale propuse ale străzilor.

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Construcțiile se vor retrage minim $H/2$, dar nu mai puțin de 3m de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

10. Înălțimea construcțiilor

Zonele funcționale Et_F din SIR 9.1 vor avea un regim de înălțime maxim $S+(D)+P+4E+Er/M$.

Zonele funcționale Et_F din SIR 9.2 vor avea un regim de înălțime maxim $S+(D)+P+1E+Er/M$.

Zonele funcționale Et_F din SIR 9.3 vor avea un regim de înălțime maxim $S+(D)+P+3E$.

Zonele funcționale Et_F din SIR 9.4 vor avea un regim de înălțime conform RLU.



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



Supraetajările permise ale construcțiilor existente se regăsesc în planșa *Plan intervenții*.

În cazul oricărei supraetajări, H cornișă nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, conform HG 525/1996, Art.23, (2).

11. Aspectul exterior al clădirilor

Toate intervențiile asupra aspectului exterior al clădirilor se vor realiza în conformitate cu prevederile din

- *Îndrumarul de intervenții,*
- *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare,*
- *Regulamentul de identitate cromatică a clădirilor*
- *Lista serviciilor.*

Posibilitățile de intervenție asupra clădirilor sunt supuse și gradului de protecție a imobilelor.

Pentru imobilele clasate, propuse spre clasare (fie prin PUG, fie prin PUZCP) sau aflate în zone protejate se aplică prevederile Legii nr. 422/2001.

Pentru imobilele identificate ca având valoare foarte mare, mare, medie și mică (conform planșei *PO06 – Analiză diferențiată valoare fond construit*, parte din Studiul istoric), tipurile de intervenție permise sunt detaliate în regulamentele și îndrumările sus-menționate.

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană; nu sunt admise pastișele și imitarea stilurilor istorice. Se vor păstra elementele valoroase ale fondului construit existent, iar materialele, cromatica, proporțiile și volumetriile vor fi alese astfel încât să fie compatibile cu caracterul UTR, al SIR, al frontului și al vecinătăților.

Pentru analiza tipologiei istorice specifice UTR, se poate consulta planșele PL01-PL07 din Studiul istoric.

Acolo unde parcela se află în zona de protecție a peisajului învelitorilor istorice (*Dachlandschaft*), se va păstra peisajul specific al acoperișurilor; nu se admit construcții cu învelitoare tip terasă. În aceste situații, acoperișul va fi, de regulă, tip șarpantă, cu înclinație de minimum 36°, cu coama orientată paralel cu frontul clădirii. Se poate admite acoperiș tip terasă numai la imobile alipite de clădiri cu terasă ridicate până în 1945. Cornișa va fi de tip urban, jgheabul retras față de limita exterioară a învelitorii, iar la colțuri terminația se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Sunt admise volume cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare numai dacă respectă înălțimea la coamă și unghiul învelitorilor învecinate.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formele contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor clasate, conform anexei *Lista serviciilor*.

Raport plin-gol:

- Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine. Documentațiile DTAC vor prezenta desfășurate stradale cu întreg frontul în care se află zona de intervenție, precum și a frontului vecin (în cazul intervențiilor pe parcele de colț).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, însă nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal.

Aliniere cornișă / registre fațadă:

-este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate, fără a se realiza pastișe arhitecturale.

-în cazul supraetajărilor permise, se va prelua cornișa de referință indicată în planșa *Plan intervenții*.

Se vor menține și nu se vor altera punctele de perspectivă valoroase identificate, în cazul în care în una sau mai multe zone adiacente acestor perspective există zone pe care se pot amplasa construcții noi. În acest sens, se consultă planșa *Plan intervenții*.

La intervențiile asupra clădirilor cu valoare istorică, este necesară integrarea conceptelor restaurative contemporane, precum cel al păstrării autenticității și reversibilității intervențiilor.

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.



SUBCONTROL S.R.L.

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



În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor istorice specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc.). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista serviciilor*.

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de **o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică** parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Planul din 1901-1903, când strada Pestalozzi dobândește un caracter urban, prevedea legături prin alei pietonale, propuse între frontul sudic al străzii și malul stâng al fostului canal al Begăi, anulat la începutul secolului XX, care stau la baza conexiunilor propuse prin prezentul PUZCP.

PUZCP sugerează completarea infrastructurii de mobilitate locale prin 3 penetrări de pe Str. Pestalozzi, care vor permite accesul în UTR 12 și UTR 15 din sud, dinspre UTR 7 și UTR 9:

- legătură Pestalozzi - Str. E.J.Lonovici.
- legătură str. Cuvin - Str. Gh. Marinescu.
- legătură Pestalozzi - Str. E.Bonaz.

Restructurarea profilului stradal al Str. Pestalozzi se va face prin:

- Asigurarea unor alveole / spații laterale dedicate pentru îmbarcarea și debarcarea copiilor în zonele instituțiilor educaționale;
- Amenajarea unei piste velo dublu-sens de-a lungul frontului sudic, între zona verde de aliniament și carosabil;
- Restricționarea posibilităților de staționare și ocupare a trotuarelor de către autovehicule (cu oferirea unor alternative viabile);
- Iluminarea artificială pe timpul nopții a zonelor cu risc de producere a accidentelor (ex. treceri pentru pietoni);
- Facilitarea deplasării persoanelor cu mobilitate limitată și a cărucioarelor pentru copii.

Transversal pe UTR 9 se introduce o alee pentru circulație pietonală și velo pe direcție nord-sud, pentru conectarea Complexului Studentesc la Parcul Regina Maria și UTR 12. Spațiile verzi ale parcelelor învecinate se vor grupa de-a lungul aleii pietonale. Către parcela Universității de Vest se va asigura acces de pe alee. Împrejmuirile aflate de-a lungul aleii pietonale vor fi fie eliminate, fie se vor realiza din materiale transparente, permițând vizibilitatea.

Transport public:

Stația de autobuz J.H. Pestalozzi din apropierea fântânii de la intersecția C.Coposu cu Pestalozzi se va translați spre est, în apropierea intrării în Liceul L.Calderon și a trecerii de pietoni (UTR 9). Se va asigura refugiu pentru stația nouă.

Profilele stradale propuse se regăsesc în planșa anexată *Profile drumuri 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



13. Staționări și pavaje

Clădirile noi vor respecta cerințele normelor în vigoare privind numărul de parcuri. În cazul clădirilor existente propuse spre mansardare/supraetajare se admite excepție la suplimentarea locurilor de parcare conform cerințelor în vigoare dacă parcela existentă nu o permite.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a propunerilor de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare din Memoriul General.

Se permite aplicarea de infrastructură edilitară pe fațada posterioară, cu aviz de la DJCT pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare caracter, și cu aviz DJCT + aviz Arhitect Șef pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare.

Rețele și bransamente gaze naturale:

-În prezent, la nivelul zonei UTR 9, conform avizului de principiu emis de către Delgaz Grid S.A., majoritatea străzilor din acest UTR sunt echipate cu rețele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă, realizate din conducte de polietilenă de înaltă densitate (PEHD), precum și cu rețele de gaze naturale de presiune medie, realizate din conducte de polietilenă de înaltă densitate (PEHD) dar și din oțel (OL), izolate. Acestea asigură o durată de viață extinsă, precum și o rezistență sporită la coroziune, contribuind la creșterea siguranței și fiabilității sistemului de distribuție.

- Conductele din polietilenă de înaltă densitate (PEHD) deja existente în zonă vor fi menținute și nu vor suferi modificări.

-În prezent, pe strada Cuvin, rețeaua de distribuție a gazelor naturale de presiune medie, realizată din conductă din oțel (OL), a fost modernizată și înlocuită cu conductă nouă în anul 2018, prin programul de întreținere și modernizare derulat de Delgaz Grid S.A.

- Nu există rețele de gaze naturale amplasate aparent pe fațadele clădirilor.

-Bransamentele de gaze naturale existente vechi, realizate din oțel se vor schimba și vor fi realizate din țevi de înaltă densitate din PEHD și se vor reface cu legare la rețelele noi propuse. Amplasarea firidelor se va face la limita de proprietate.

-Aducerea la cota a capacelor răsuflătorilor de gaze naturale amplasate în zona carosabilă și trotuare.

- În zona UTR 9 nu avem amplasate stații de reglare.

Rețele de termoficare:

-Zona dispune de rețele de termoficare, unele parcele sunt racordate la rețeaua de termoficare beneficiind de alimentare centralizată cu energie termică pentru încălzire și apă caldă menajeră, iar restul parcelelor utilizează sisteme individuale de încălzire precum centrale termice proprii. În zona UTR 9 nu există puncte termice existente.

Rețele de termoficare:

- În zona UTR 9 nu sunt identificate rețele de termoficare care să necesite intervenții de modernizare sau reabilitare; este prezent un punct termic amplasat la subsol, precum și o conductă de transport a agentului termic secundar, recent realizată, executată din oțel preizolat, aflată în stare tehnică corespunzătoare de funcționare.

Pe toate străzile se vor realiza lucrări de înlocuire a stâlpilor de iluminat și a corpurilor de iluminat aferente. Stâlpii vor fi realizați din OLZn (oțel laminat zincat), asigurând o durabilitate crescută și o bună comportare în timp.

Sistemul de iluminat public va utiliza corpuri de iluminat de tip LED, caracterizate prin consum redus de energie și durată mare de viață. Acestea vor fi integrate într-un sistem de telegestiune, care va permite monitorizarea și controlul de la distanță al funcționării, optimizarea consumului și intervenția rapidă în cazul apariției unor disfuncționalități.



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



Rețelele electrice aeriene existente vor fi desființate și înlocuite cu rețele electrice subterane, realizate în canalizații tehnice dedicate, dimensionate corespunzător pentru necesarul de consum actual și de perspectivă. Această soluție contribuie la creșterea siguranței în exploatare și la îmbunătățirea calității spațiului urban.

Branșamentele electrice pentru consumatori vor fi realizate în soluție subterană. La limita de proprietate a fiecărui imobil se vor amplasa firide de distribuție și blocuri de măsură și protecție trifazate (BMPT), noi, conforme cu standardele în vigoare, asigurând acces facil pentru operare, întreținere și intervenții.

Prin implementarea acestor măsuri, se urmărește realizarea unei infrastructuri electrice moderne, fiabile și eficiente, adaptată cerințelor actuale de dezvoltare urbană și în concordanță cu principiile de sustenabilitate și integrare urbanistică.

Temperatura de culoare a surselor de lumină nu va depăși 3000K pentru străzi și 2700K pentru proximitatea spațiilor verzi.

Reclamele luminoase intermitente sau cu spectru rece (>4000K) sunt interzise.

15. Spații libere și spații plantate

General:

Raportul dintre spațiul verde public și suprafața minerală publică se va gestiona în concordanță cu caracterul istoric al UTR-ului. Compensarea lipsei spațiilor verzi și a suprafețelor permeabile din spațiul public prin desigilare și amenajarea de spații verzi compacte.

Se recomandă conservarea arborilor maturi cu valoare istorică/bioculturală și integrarea acestora în proiecte de conservare - restaurare ale spațiului public și clădirilor.

Creșterea gradului de coronament în zona urbană (*tree canopy cover*) pe spațiul public din suprafața totală a UTR. Se va asigura dispunerea echilibrată a acoperirii cu coronament în zona urbană pe suprafața UTR-ului, în special pe străzile colectoare cu acces la funcțiuni complementare (comerciale, servicii, instituții, școli, social-culturale etc.)

Se vor lua măsuri de conservare și facilitare a biodiversității (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*).

Se vor implementa măsuri specifice pentru înlăturarea speciilor alohtone, invazive sau cu caracter invaziv și alergen.

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

- **Plantații stradale:**
- str. Pestalozzi fâșii plantate și fâșii plantate de fațadă (grădini de fațadă): se vor conserva plantațiile existente.

Fâșii plantate (cf. Lege nr. 24/2007):

Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat
În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone (*Tilia sp.*), adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Pe fâșiile plantate cu lățime generoasă se va analiza oportunitatea plantării de arbori pe 2 rânduri intercalate, arborii primului rând poziționați în interspațiul rândului 2.

Plantațiile cu arbori din specia *Prunus cerasifera Pissardii*, *Prunus cerasifera Nigra* de pe aliniamentul nord se vor înlocui gradual (prin transplantare) cu specii cu specii autohtone (*Tilia sp.*), adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi de la baza arborilor se vor realiza cu specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene pentru facilitarea biodiversității.



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



Fâșii plantate la fațadă / grădini de fațadă) Fâșii plantate (cf. Lege nr. 24/2007):

Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat
În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire de arbori în baza Studiului istoric și a Studiului peisagistic elaborate pentru întreaga parcelă inclusă în ansamblul monument istoric.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice).*

Plantațiile noi de la baza arborilor se vor realiza cu specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene pentru facilitarea biodiversității.

- str. Cuvin, str. C. Sălceanu fâșii plantate: se vor conserva plantațiile existente.

Fâșii plantate (cf. Lege nr. 24/2007):

Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat
În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare. Plantațiile cu arbori din specia *Prunus cerasifera Pissardii*, *Prunus cerasifera Nigra* se vor înlocui gradual (prin transplantare) cu specii cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice).*

Plantațiile noi de la baza arborilor se vor realiza cu specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene pentru facilitarea biodiversității.

- **Spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele (cf. lege nr. 24/2007)**

- **Scuaruri cu folosință specializată (Liceul J. L. Calderon, Facultatea de Chimie, Biologie, Geografie UVT, Centrul de zi pentru copii cu dizabilități Podul Lung, TVR Timișoara):** se conservă caracterul predominant verde și permeabil al incintelor, precum și arborii existenți valoroși. Se permite desigilarea suprafețelor, cu înlocuirea acestora cu pardoseli semipermeabile (de tipul macadam simplu, nisip stabilizat, amestec *terre-pierre* etc.) și plantații de arbori, care participă la creșterea procentului de acoperire cu coronament al arborilor (*tree canopy cover*).

Se recomandă conservarea arborilor maturi cu valoare istorică/bioculturală și integrarea acestora în proiecte de conservare - restaurare ale spațiului public și clădirilor.

Se admit construcții și amenajări aferente funcțiunii de bază, inclusiv săli de sport, terenuri și dotări conexe, în măsura în care acestea sunt necesare bunei funcționări a instituției, se implantează cu afectarea minimă a fondului vegetal și mențin caracterul predominant verde al incintei. Eliminarea arborilor este admisă numai punctual, pentru exemplarele aflate strict pe amprenta construcțiilor sau amenajărilor propuse ori pentru exemplarele compromise biologic, cu condiția compensării prin replantare în incintă și a refacerii suprafețelor permeabile. Nu se admite eliminarea masivă a vegetației sau transformarea incintei într-o suprafață construită ori mineralizată predominantă.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice).*

- **Grădini private, inclusiv arbori maturi izolați:**

- curțile monumentelor istorice (în sit, ansamblu și monument): raportul între suprafața sigilată și desigilată a curții, cât și materialitatea pavajelor se vor decide în baza Studiului istoric.
- curțile interioare, care nu intră sub incidența legislației de patrimoniu: se va aplica o desigilare a suprafeței de minim 50%.

Arborii maturi existenți, specii autohtone cu valoare ecologică și bioculturală (*Tilia sp.*, *Juglans sp.*, *Fraxinus sp.*, *Acer sp.*, *Taxus sp.*, *Carpinus sp.*, *Picea sp.*, *Platanus sp.*), speciile fructifere și vița de vie: se recomandă conservarea acestora și gestiunea lor pentru ameliorarea stării de viabilitate și specificul peisager istoric.



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 institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantații noi de arbori: se vor realiza ținând cont de elementele constructive, vecinătate și caracterul peisager al UTR-ului respectând principiul *arborele potrivit la locul potrivit și în scopul potrivit*.

Reglementări Infrastructura verde nouă:

- **Spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele (cf. lege nr. 24/2007)**
- **Spații verzi aferente instituțiilor culturale și de educație (UMFT, Teatrul German de Stat):** Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului (cf. RGU).

Se recomandă conservarea arborilor maturi cu valoare istorică/bioculturală și integrarea acestora în proiecte de conservare - restaurare ale spațiului public și clădirilor.

Culoar (eco)peisager:

- Culoar (eco)peisager care marchează amprenta paleo-albiilor (Canalul principal Bega) realizat pe direcția est-vest: se va amenaja preluând caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă, pajiști umede (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).

Prezentele mențiuni se vor citi împreună cu capitolul *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră din RLU*.

16. Spații amenajare cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda funcțiuni față de vecinătăți agresive/ funcțiuni necomplementare

Se vor prevedea plantații de protecție care să separe zonele rezidențiale de zonele de servicii/industriale.
Se vor prevedea plantații de protecție de separare a zonelor de servicii față de zonele industriale funcționale.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în **cazul mansardării construcțiilor existente** din UTR 9, cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a învelitorii. În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare. Orice alte construcții care să ducă la depășirea CUT permis conform RLU este strict interzisă.

Mansardările se vor realiza strict conform reglementărilor din *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare*, în arealele indicate pe planșa *Plan intervenții*.

În cazul în care construcțiile existente se demolează, nu se permite depășirea CUT conform RLU prin construcțiile viitoare.



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

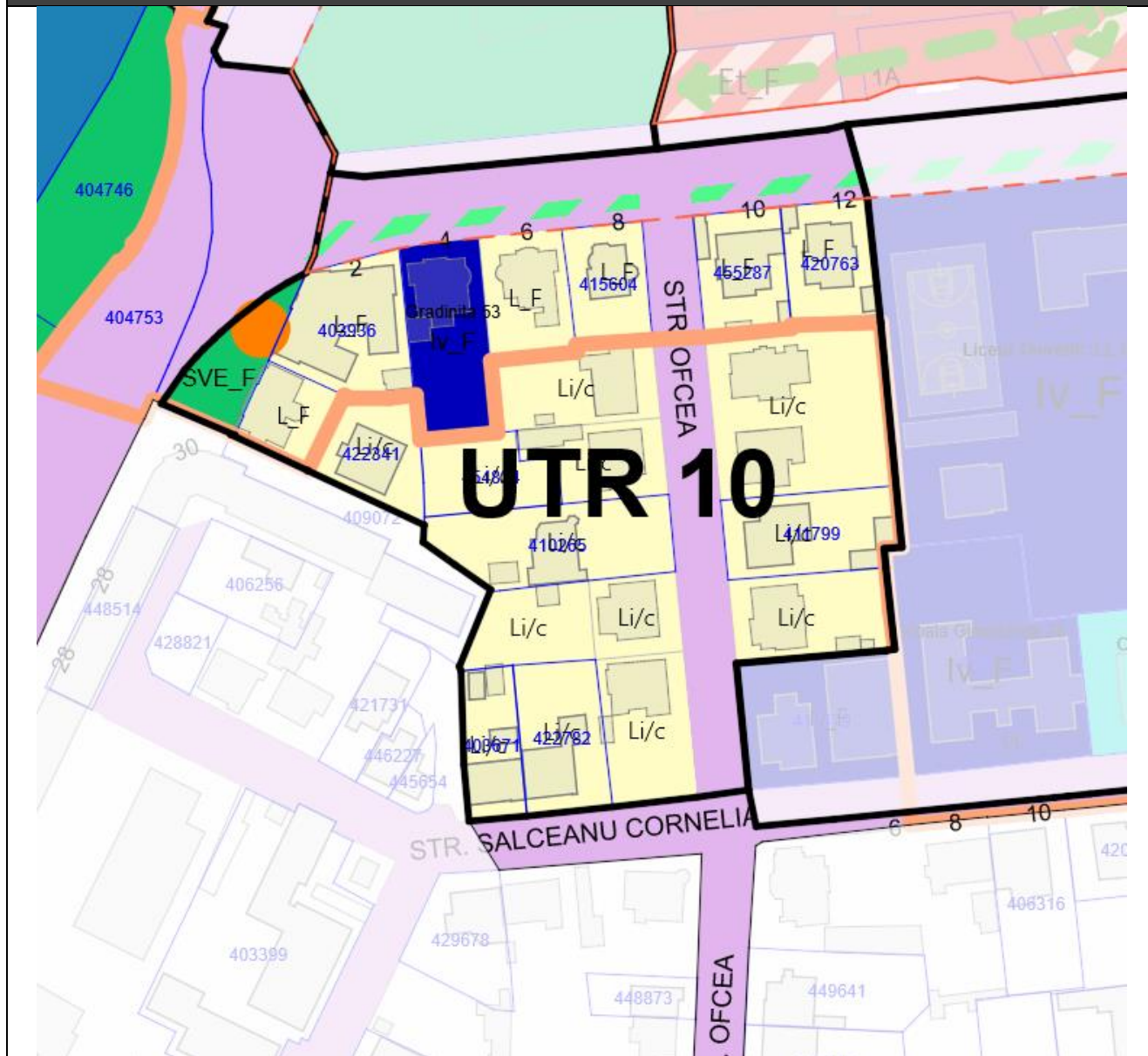


Management
System
certification

ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

Unitate Teritorială de Referință 10 – Zonă locuințe colective mici

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat
Nord	UTR 11 și str. J.M. Pestalozzi
Est	UTR 09
Sud-Est	Str. Sălceanu Cornelia
Sud-Vest	Zonă de locuințe
Vest	Bd. Corneliu Coposu și coridorul ecologic Bega
Străzi componente	
Str. J.M. Pestalozzi	Parțial – frontul sudic (nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12)
Str. Ofcea	Parțial – frontul estic și vestic (nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10) – în afara zonei de reglementare PUZCP
Str. Sălceanu Cornelia	Parțial – frontul nordic (nr. 7, 9) – în afara zonei de reglementare PUZCP
Bd. Corneliu Coposu	Parțial – frontul estic



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
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP

10.1	Locuințe Ofcea-Pestalozzi	Conservare caracter
10.2	Locuințe Ofcea-Coposu	Conservare caracter

INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR

UTR 10	Suprafață UTR:	17.641 mp / 1,76 ha
	POT/UTR estimativ:	24,57 %
Mediu construit	Regim de înălțime predominant:	S+P+1
	Densitate estimată existentă:	16 unități locative / ha
Populație	Populație maximală estimată existentă:	75
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	29
Infrastruct. verde	Suprafață/spațiu verde publică existentă:	469 mp (conform RLSV în lucru) 422 mp, 10% din suprafața spațiului public al UTR 10 (conform Ridicare topografică)
	Acoperire coronament arbori zona urbană (tree canopy cover) existentă:	3.015 mp, 20% din suprafața totală a UTR 10
	Arbori:	69 exemplare
	Sol sigilat public existent:	2.572 mp, 59% din suprafața spațiului public al UTR 10
	Suprafață/spațiu albastră publică	0 mp
	Cel mai apropiat spațiu verde public	Parcul Regina Maria, malul canalului Bega
Guvernanță	Stakeholderi specifici UTR	Școala Postliceală Henri Coandă

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, ED_F, Et_F
PUZ-uri în lucru	-
Proiecte în desfășurare	-
Stakeholderi specifici UTR	Asociațiile de proprietari



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



CARACTERUL ZONEI

Caracterul fiecărui UTR este detaliat în Fișele UTR – Situație existentă din Etapa de Studiu de Fundamentare

Caracterul istoric:	UTR 10 este relevant pentru parcelarul și componentele constructive datând de la începutul secolului XX. Capătul de vest al str. J.M. Pestalozzi a fost definit ca parcelar între începutul secolului XX și perioada interbelică, fiind organizat în parcele de dimensiuni relativ egale, de formă dreptunghiulară având latura scurtă organizată spre stradă și latura lungă orientată în adâncime. Aliniamentul este retras de la limita străzii, iar imobilele urmăresc o ocupare în regim izolat. UTR este dominat de prezența unor clădiri în regim izolat, reprezentate de vile urbane cu siluete pregnante și caracter arhitectural similar, construite în aceeași perioadă, definind o grupare deosebit de coerentă din punct de vedere al plasticii arhitecturale. Arhitectura se încadrează în specificul de început de secol al XX-lea – interbelic. Unitatea arhitecturală se păstrează și în prezent, însă în perioada recentă au apărut alterări și intervenții asupra țesutului, însă majoritatea sunt reprezentate de construcții anexă de factură parazită.
Caracter istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Albia istorică a canalului principal Bega, a cărui traseu mergea pe actuala str. J.Pestalozzi. Mlaștina uscată desfășurată până târziu pe suprafața UTR-ului, cu folosințe pastorale. Aliniamente istorice de arbori și pomi fructiferi pe străzi. Infrastructură verde minoră: Într-un procent mai redus, curțile-grădină ale edificiilor pentru educație, inclusiv cu tratarea vegetală a fațadei.
Caracterul urban și morfologic:	UTR 10 are caracter rezidențial, de locuințe colective mici, construite în perioada interbelică, intercalate cu spații verzi. Unele au fost date spre folosință pentru diverse funcțiuni sociale sau servicii – grădinița cu program prelungit nr. 53, mini market sau centru de papetărie. UTR 10 are și un caracter verde, fiind caracterizat de vegetație densă și numeroși arbori înalți pe domeniul public. Este adiacent la două mari artere de circulație – str. J.M. Pestalozzi și Bd. Corneliu Coposu – artere cu 4 benzi de circulație. Construcțiile sunt retrase de la aliniament iar regimul predominant de înălțime este de S+P+1. Parcelele sunt de formă regulată, mare majoritate sunt îngrădite. Pentru studiul caracterului morfologic, se va consulta planșa PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 10 este delimitat la nord de str. J.H.Pestalozzi (cat. II – arteră principală pe direcția E-V), la sud de str. C.Sălceanu (cat. III) și include str. Ofcea (cat.IV). Intervențiile propuse prin PUZCP se vor referi strict la intersecția Str. C.Coposu și Str. J.H.Pestalozzi, care intră în limita zonei reglementate.
Caracterul infrastructurii verzi și biodiversitate:	-fâșii plantate, aliniamentele stradale plantate au continuitate și sunt prezente izolat pe str. J.H.Pestalozzi, respectiv predominant pe restul străzilor; -grădinile private sunt gestionate comunitar, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate (parcele cu clădiri familiale); -vegetația ierboasă cu prezență foarte redusă și puternic ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	25 de proprietăți, 4 integral SR, 7 integral PMT, 5 parțial SR.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate: nu este cazul

Construcții existente neprotejate: nu este cazul

Spații neconstruite protejate: nu este cazul

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

UTR 10 este relativ uniform, compus din SIR 10.1 și 10.2 separate de Str. Ofcea, ambele supuse operațiunii de conservare a caracterului.

UTR 10 constă dintr-un parcelar și construcții care au fost dezvoltate într-un mod corelat, fiind rezultatul unei



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



acțiuni unice derulate la începutul secolului XX. UTR 10 este caracterizat de reprezentativitate pentru mixajul de funcțiuni specifice cartierului, respectiv funcțiuni rezidențiale, grupaj de vile unifamiliale și multifamiliale dezvoltate între începutul secolului XX și perioada interbelică.

În perioada recentă au apărut alterări și intervenții asupra țesutului, însă majoritatea sunt reprezentate de construcții anexă de factură parazită (garaje transformate în mici spații comerciale, construcții de dimensiuni mici apărute ca anexe comerciale în cadrul parcelelor istorice care nu respectă aliniamentul istoric etc.).

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Este interzisă alterarea parcelarului istoric prin moduri nespecifice de ocupare și generarea de amprente constructive necaracteristice, precum dispunerea construcțiilor la aliniament sau construirea pe fundul parcelei.

Nu se admit împrejurări opace către aliniament.

Nu se admite sigilarea completă a zonei verzi amenajate dintre construcție și spațiul public. Se va păstra caracterul verde dat de grădinile amenajate în fața clădirilor.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc.).

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice cunoscute în UTR.

Se vor respecta toate prevederile Legii 422/2001 privind protecția monumentelor istorice pentru zonele clasate fie ca imobile, ansambluri sau situri istorice.

Pentru orice intervenții asupra imobilelor sau construcțiilor propuse spre clasare (prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara sau prin prezentul PUZCP) care încă nu sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice se va solicita avizul Comisiei de la Direcția Județeană de Cultură Timiș și Avizul Arhitectului Șef cu prezentarea proiectului în CTATU

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

UTR 10 constă din parcele de dimensiuni relativ mici, cu latura scurtă la aliniament, ocupate de locuințe amplasate izolat pe parcelă, cu o retragere de circa 3-4m de la stradă, precedate de spațiu verde și împrejurări transparente.

Pentru studiul caracterului morfologic al UTR, se va consulta planșa **PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului** din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.

În SIR care sunt supuse operațiunilor de conservare sau de conservare a caracterului se recomandă menținerea formei parcelarului istoric. Se permit operațiuni cadastrale de modificare ale parcelarului istoric cu condiția menținerii granulației țesutului urban și a volumetriei specifice cvartalului. Se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.



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



6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Retragere de la aliniament, prin aliniere la construcțiile existente de pe stradă.

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Retragerile față de limitele posterioare vor fi variabile, în funcție de dimensiunea parcelei, cu scopul de a păstra o aliniere posterioară continuă, de minim 6,5m de la limita de proprietate posterioară, pentru a concentra zona verde pe teren permeabil și plantațiile cu arbori în centrul cvartalelor.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

10. Înălțimea construcțiilor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

Construcțiile din zonele funcționale Iv_F din UTR 10 nu vor depăși regimul de înălțime specific zonei – max. $S+(D)+P+1E+M/Er$.

Zonele funcționale L_F din UTR 10 nu vor depăși regimul $S+(D)+P+2E+M/Er$, cu preluarea Hcornișă specifice frontului existent.

Supraetajările permise ale construcțiilor existente se regăsesc în planșa *Plan intervenții*.

În cazul oricărei supraetajări, H cornișă nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, conform HG 525/1996, Art.23, (2).

11. Aspectul exterior al clădirilor

Toate intervențiile asupra aspectului exterior al clădirilor se vor realiza în conformitate cu prevederile din

- *Îndrumarul de intervenții,*
- *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare,*
- *Regulamentul de identitate cromatică a clădirilor*
- *Lista serviciilor.*

Nu se permite alterarea parcarului istoric prin moduri nespecifice de ocupare, generarea de amprente constructive necaracteristice, precum construirea de spații de tip anexă la limita de proprietate spre stradă, în relație cu un aliniament retras al vilelor dispuse în regim izolat.

Posibilitățile de intervenție asupra clădirilor sunt supuse și gradului de protecție a imobilelor.

Pentru imobilele clasate, propuse spre clasare (fie prin PUG, fie prin PUZCP) sau aflate în zone protejate se aplică prevederile Legii nr. 422/2001.

Pentru imobilele identificate ca având valoare foarte mare, mare, medie și mică (conform planșei PO06 – *Analiză diferențiată valoare fond construit*, parte din Studiul istoric), tipurile de intervenție permise sunt detaliate în regulamentele și îndrumările sus-menționate.

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană; nu sunt admise pașișele și imitarea stilurilor istorice. Se vor păstra elementele valoroase ale fondului construit existent, iar materialele, cromatica, proporțiile și volumetriile vor fi alese astfel încât să fie compatibile cu caracterul UTR, al SIR, al frontului și al vecinătăților.

Pentru analiza tipologiei istorice specifice UTR, se poate consulta planșele PL01-PL07 din Studiul istoric.



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



Acolo unde parcela se află în zona de protecție a peisajului învelitorilor istorice (*Dachlandschaft*), se va păstra peisajul specific al acoperișurilor; nu se admit construcții cu învelitoare tip terasă. În aceste situații, acoperișul va fi, de regulă, tip șarpantă, cu înclinație de minimum 36°, cu coama orientată paralel cu frontul clădirii. Se poate admite acoperiș tip terasă numai la imobile alipite de clădiri cu terasă ridicate până în 1945. Cornișa va fi de tip urban, jgheabul retras față de limita exterioară a învelitorii, iar la colțuri terminația se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Sunt admise volume cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare numai dacă respectă înălțimea la coamă și unghiul învelitorilor învecinate.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formele contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista servituților*.

Raport plin-gol:

- Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine. Documentațiile DTAC vor prezenta desfășurate stradale cu întreg frontul în care se află zona de intervenție, precum și a frontului vecin (în cazul intervențiilor pe parcele de colț).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, însă nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal.

Aliniere cornișă / registre fațadă:

-este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate, fără a se realiza pastişe arhitecturale.

-în cazul supraetajărilor permise, se va prelua cornișa de referință indicată în planșa *Plan intervenții*.

Se vor menține și nu se vor altera punctele de perspectivă valoroase identificate, în cazul în care în una sau mai multe zone adiacente acestor perspective există zone pe care se pot amplasa construcții noi. În acest sens, se consultă planșa *Plan intervenții*.

La intervențiile asupra clădirilor cu valoare istorică, este necesară integrarea conceptelor restaurative contemporane, precum cel al păstrării autenticității și reversibilității intervențiilor.

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor istorice specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc).
Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formele contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista servituților*.

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de **o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică** parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.



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



12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Transport public:

Stația de autobuz J.H. Pestalozzi din apropierea fântânii de la intersecția C.Coposu cu Pestalozzi se va translața spre est, în apropierea intrării în Liceul L.Calderon și a trecerii de pietoni (UTR 9).

Profilele stradale propuse se regăsesc în planșa anexată *Profile drumuri propuse*.

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

Clădirile noi vor respecta cerințele normelor în vigoare privind numărul de parări. În cazul clădirilor existente propuse spre mansardare/supraetajare se admite excepție la suplimentarea locurilor de parcare conform cerințelor în vigoare dacă parcela existentă nu o permite.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a propunerilor de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare din Memoriul General.

Se permite aplicarea de infrastructură edilitară pe fațada posterioară, cu aviz de la DJCT pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare caracter, și cu aviz DJCT + aviz Arhitect Șef pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare.

Retele și bransamente gaze naturale:

-În prezent, la nivelul zonei UTR 10, conform avizului de principiu emis de către Delgaz Grid S.A., majoritatea străzilor din acest UTR sunt echipate cu rețele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă, realizate din conducte de polietilenă de înaltă densitate (PEHD). Acestea asigură o durată de viață extinsă, precum și o rezistență sporită la coroziune, contribuind la creșterea siguranței și fiabilității sistemului de distribuție.

- Conductele din polietilenă de înaltă densitate (PEHD) deja existente în zonă vor fi menținute și nu vor suferi modificări.

-În prezent, pe strada Ofcea, rețeaua de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă este realizată din conducte din oțel, acestea este incluse în programul de înlocuire și modernizare derulat de Delgaz Grid S.A.

- Nu există rețele de gaze naturale amplasate aparent pe fațadele clădirilor.

-Bransamentele de gaze naturale existente vechi, realizate din oțel se vor schimba și vor fi realizate din țevi de înaltă densitate din PEHD și se vor refăce cu legare la rețelele noi propuse. Amplasarea firidelor se va face la limita de proprietate.

-Aducerea la cota a capacelor răsuflătorilor de gaze naturale amplasate în zona carosabilă și trotuare.

- În zona UTR 10 nu avem amplasate stații de reglare.

Retele de termoficare:

-Zona nu dispune de rețele de distribuție a energiei termice pentru consumatori finali; aceasta este tranzitată doar de o conductă de transport a agentului termic primar, care nu necesită intervenții de modernizare sau reabilitare, fiind în stare tehnică corespunzătoare de funcționare. În consecință, nu există puncte termice aferente în cadrul UTR 10, iar asigurarea necesarului de încălzire și apă caldă menajeră se realizează prin sisteme individuale.

Retele electrice:

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune modernizarea și dezvoltarea infrastructurii de alimentare cu energie electrică și a sistemului de iluminat public, în vederea asigurării unor condiții optime de funcționare, siguranță și eficiență energetică.

Pe toate străzile se vor realiza lucrări de înlocuire a stâlpilor de iluminat și a corpurilor de iluminat aferente. Stâlpii vor fi realizați din OLZn (oțel laminat zincat), asigurând o durabilitate crescută și o bună comportare în timp.

Sistemul de iluminat public va utiliza corpuri de iluminat de tip LED, caracterizate prin consum redus de energie și durată mare de viață. Acestea vor fi integrate într-un sistem de telegestiune, care va permite monitorizarea și



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



controlul de la distanță al funcționării, optimizarea consumului și intervenția rapidă în cazul apariției unor disfuncționalități.

Rețelele electrice aeriene existente vor fi desființate și înlocuite cu rețele electrice subterane, realizate în canalizații tehnice dedicate, dimensionate corespunzător pentru necesarul de consum actual și de perspectivă. Această soluție contribuie la creșterea siguranței în exploatare și la îmbunătățirea calității spațiului urban.

Branșamentele electrice pentru consumatori vor fi realizate în soluție subterană. La limita de proprietate a fiecărui imobil se vor amplasa firide de distribuție și blocuri de măsură și protecție trifazate (BMPT), noi, conforme cu standardele în vigoare, asigurând acces facil pentru operare, întreținere și intervenții.

Prin implementarea acestor măsuri, se urmărește realizarea unei infrastructuri electrice moderne, fiabile și eficiente, adaptată cerințelor actuale de dezvoltare urbană și în concordanță cu principiile de sustenabilitate și integrare urbanistică.

Temperatura de culoare a surselor de lumină nu va depăși 3000K pentru străzi și 2700K pentru proximitatea spațiilor verzi.

Reclamele luminoase intermitente sau cu spectru rece (>4000K) sunt interzise.

15. Spații libere și spații plantate

General:

Raportul dintre spațiul verde public și suprafața minerală publică se va gestiona în concordanță cu caracterul istoric al UTR-ului. Compensarea lipsei spațiilor verzi și a suprafețelor permeabile din spațiul public prin desigilare și amenajarea de spații verzi compacte.

Se recomandă conservarea arborilor maturi cu valoare istorică/bioculturală și integrarea acestora în proiecte de conservare - restaurare ale spațiului public și clădirilor.

Creșterea gradului de acoperire cu coronament în zona urbană (*tree canopy cover*) pe spațiul public din suprafața totală a UTR. Se va asigura dispunerea echilibrată a acoperiri cu coronament în zona urbană pe suprafața UTR-ului, în special pe străzile colectoare cu acces la funcțiuni complementare (comerciale, servicii, instituții, școli, social-culturale etc.)

Se vor lua măsuri de conservare și facilitare a biodiversității (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*).

Se vor implementa măsuri specifice pentru înlăturarea speciilor alohtone, invazive sau cu caracter invaziv și alergen.

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

- **Plantații stradale:**

- str. Pestalozzi fâșii plantate și fâșii plantate de fațadă (grădini de fațadă): se vor conserva plantațiile existente.

Fâșii plantate (cf. Lege nr. 24/2007):

Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat
În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone (*Tilia sp.*), adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Pe fâșiile plantate cu lățime generoasă se va analiza oportunitatea plantării de arbori pe 2 rânduri intercalate, arborii primului rând poziționați în interspațiul rândului 2.

Suprafața verde aflată la bv. C. Coposu se va desigila și vor realiza plantații de arbori și specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene pentru facilitarea biodiversității.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi de la baza arborilor se vor realiza cu specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene pentru facilitarea biodiversității.

Fâșii plantate la fațadă / grădini de fațadă (cf. Lege nr. 24/2007):



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



Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat
În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire de arbori în baza Studiului istoric și a Studiului peisagistic elaborate pentru întreaga parcelă inclusă în ansamblul monument istoric.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și înșămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi de la baza arborilor se vor realiza cu specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene pentru facilitarea biodiversității.

- str. Ofcea fâșii plantate: se vor conserva plantațiile existente.

Fâșii plantate (cf. Lege nr. 24/2007):

Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat
În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone (*Tilia sp.*), adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și înșămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi de la baza arborilor se vor realiza cu specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene pentru facilitarea biodiversității.

- Grădini private, inclusiv arbori maturi izolați:

- curțile monumentelor istorice (în sit, ansamblu și monument): raportul între suprafața sigilată și desigilată a curții, cât și materialitatea pavajelor se vor decide în baza Studiului istoric.
- curțile interioare, care nu intră sub incidența legislației de patrimoniu: se va aplica o desigilare a suprafeței de minim 50%.

Arborii maturi existenți, specii autohtone cu valoare ecologică și culturală (*Tilia sp.*, *Juglans sp.*, *Fraxinus sp.*, *Acer sp.*, *Taxus sp.*, *Carpinus sp.*, *Picea sp.*, *Platanus sp.*), speciile fructifere și vița de vie: se recomandă conservarea acestora și gestiunea lor pentru ameliorarea stării de viabilitate și specificul peisager istoric.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și înșămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantații noi de arbori: se vor realiza ținând cont de elementele constructive, vecinătate și caracterul peisager al UTR-ului respectând principiul *arborele potrivit la locul potrivit și în scopul potrivit*.

Prezentele mențiuni se vor citi împreună cu capitolul *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră din RLU*.

16. Spații amenajare cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda funcțiuni față de vecinătăți agresive/ funcțiuni necomplementare

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR



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



18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în **cazul mansardării construcțiilor existente** din UTR 10, cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a învelitorii. În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare. Orice alte construcții care să ducă la depășirea CUT permis conform RLU este strict interzisă.

Mansardările se vor realiza strict conform reglementărilor din *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare*, în arealele indicate pe planșa *Plan intervenții*.



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

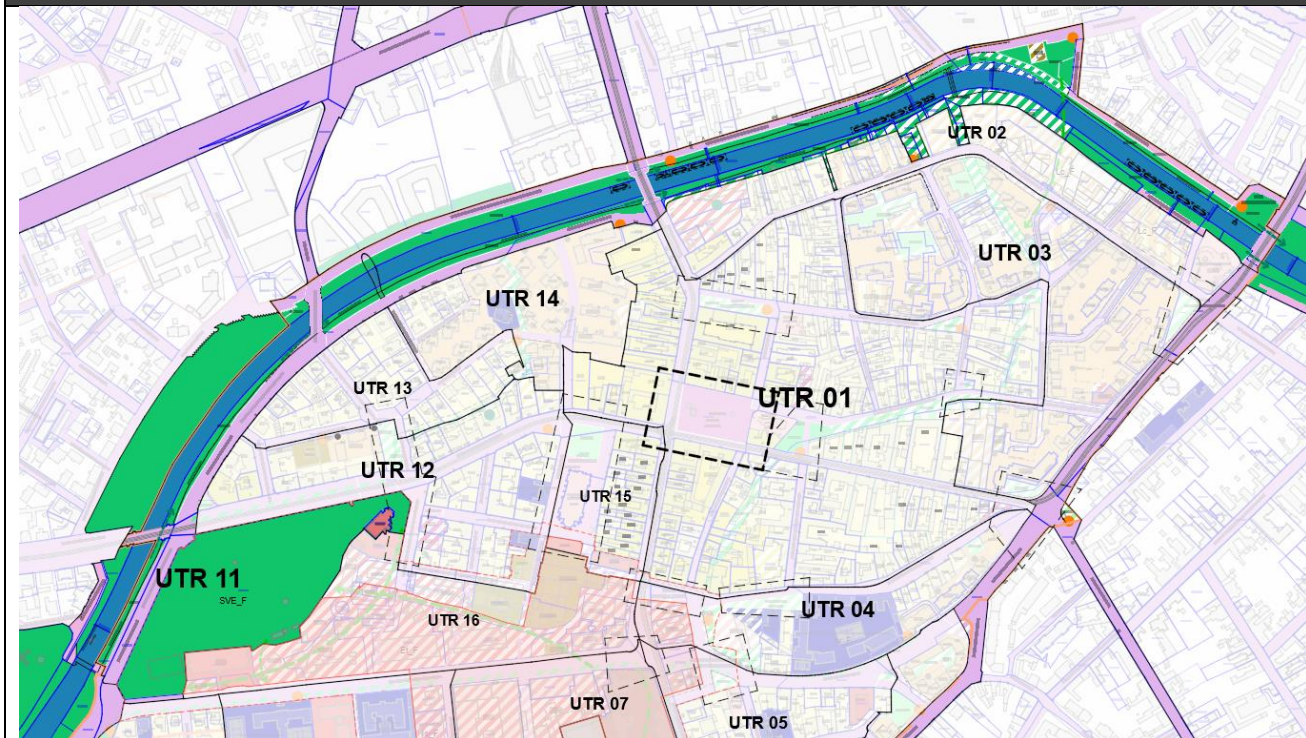


Management
System
certification

ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

Unitate Teritorială de Referință 11 – Coridor ecologic Bega

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	<i>UTR învecinat</i>
Sud,	UTR 1, 2 10, 12, 13, 14, 17
Sud-Vest, Vest, Nord, Nord-Vest	Canalul Bega, cvartale locuințe
Străzi componente	
Bd. 3 August 1919	Frontul sudic
Splaiul Nistrului	Frontul estic
Str. Episcop J. Lonovici	Frontul vestic
Str. J.M. Pestalozzi	Frontul nordic

Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP

UTR 11 este parte din coridorul ecologic al canalului Bega și conservarea sa este una din principalele obiective ale prezentului PUZ. UTR 11 are două componente majore: malurile canalului Bega și Parcul Regina Maria, și un SIR:

11.1	Cinema Parc	Conservare

INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR

UTR 11	Suprafață UTR:	168.607 mp / 16,34 ha
	POT/UTR estimativ:	0,54%



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



Mediu construit	Regim de înălțime predominant:	-
Populație	Densitate estimată existentă:	Fără locuitori
	Populație maximală estimate	
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	
Infrastruct. verde	Suprafața/spațiu verde publică existentă:	110.806 mp (conform RLSV în lucru) 68.389 mp, 40% din suprafața spațiului public al UTR 11 (conform Ridicării topografice)
	Acoperire coronament arbori zona urbană (<i>tree canopy cover</i>) existentă:	31.644 mp, 20% din suprafața totală a UTR 11
	Arbori:	1278 exemplare
	Sol sigilat public existent:	56.725 mp, 33% din suprafața spațiului public al UTR 11
	Suprafață/spațiu albastră publică existentă	38.457 mp (canalul Bega între podul Decebal și Podul A. Șaguna)
	Cel mai apropiat spațiu verde public	Malurile canalului Bega, Parcul Regina Maria
Guvernanță	Stakeholderi specifici UTR	Administrația Bazinală Banat, Direcția Apelor Banat, Căpitănia Portului Timișoara, Aquatim, STPT, Administrația Canalului Navigabil Bega (ACNB)

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, CCRp_F, SVE_F
PUZ-uri în lucru	-
Proiecte în desfășurare	Proiect PMT Realizare Pod Inelul 2, Proiect PMT realizare pod pietonal peste Bega Lărgire prospect Splaiul Nistrului pentru completare inel 2 - proiect în lucru, elaborat de Drum Proiectconsult SRL

CARACTERUL ZONEI

Caracterul fiecărui UTR este detaliat în Fișele UTR – Situație existentă din Etapa de Studiu de Fundamentare

Caracterul istoric:	UTR 11 este relevant pentru caracterul celor două componente majore pe care la include, respectiv canalul Bega și cel mai vechi parc urban din oraș. Poziția actuală a canalului Bega a fost trasată în urma planului întocmit la începutul sec. XX și a lucrărilor hidrotehnice întreprinse după planurile ing. Stan Vidrighin. Parcul Regina Maria este cel mai vechi parc public al Timișoarei, apărut la inițiativa lui Coronini în jurul anului 1852. Acesta și-a pierdut în timp din suprafața originală, fiind construite diverse edificii pe amprenta ocupată de UTR 17. Principalul obiectiv de arhitectură din componența parcului a fost Cinematograful Apollo, construit în anul 1909. Imobilul trece prin modificări succesive de-a lungul anilor, o dată în anii 1954-1955, iar mai apoi la începutul secolului XXI, fiind în prezent utilizat ca centru oftalmologic. Alte elemente principale sunt Poarta principală și gardul, elemente realizate în stil Seccesion.
Caracterul istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Albiile vechi și noi ale canalului principal Bega, care delimitează latura de sud (cu amprenta pe str. J. Pestalozzi) și vest a UTR-ului. Malurile canalului Bega cu rol de promenadă plantate. Parcul public peisajer al Timișoarei. Aliniamente istorice de arbori și pomi fructiferi pe străzi. Str. 3 August 1919 se distinge prin caracterul său dat de plantația de arbori pe patru rânduri, cu axe de promenadă centrală și pe margini. Actualul splai al Nistrului este tratat cu aliniamente pe ambele părți, care intră în ansamblul coridorului (eco)peisajer al Begăi. Infrastructură verde minoră: Nu este cazul
Caracterul urban și morfologic:	UTR 11 are caracter de coridor ecologic, este principalul element din structura verde-albastră a cartierului Fabric și cu importanță la nivelul întregului oraș și



SUBCONTROL S.R.L.

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



	a regiunii bazinului hidrografic Bega. Este compus din Parcul Regina Maria și coridorul ecologic Bega, incluzând și malul său nordic. Parcul Regina Maria este cel mai vechi parc public al Timișoarei, apărut la inițiativa lui Coronini în jurul anului 1852. Acesta și-a pierdut în timp din suprafața originală, fiind construite diverse edificii pe amprenta ocupată de UTR 17. La intrarea dinspre str. Episcop J. Lonovici se află clădirea fostului cinematograful Apollo, astăzi cabinet de oftalmologie. Malul Canalului Bega este un canal navigabil și care pe porțiunea vizată în PUZCP este traversat de 3 poduri – Podul Decebal, Podul Dacilor, Podul Andrei Șaguna. De asemenea, tot pe această porțiune se află 3 stații pentru transportul public realizat pe canal prin intermediul vaporetto. Pentru studiul caracterului morfologic, se va consulta planșa PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 11 este delimitat la nord de str. Bd. 3 August 1919 (arteră principală pe direcția E-V) și la vest de Spl. Nistrului (cat. III).
Caracterul infrastructurii verzi și biodiversitate:	-parcul public Regina Maria este element dominant al infrastructurii verzi a cartierului, prezentând straturi istorice diverse, începând cu mijlocul secolului al XIX-lea, cu diversitate dendrologică mare, inclusiv arbori veterani din specii native, alohtone și exotice; -spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă (Canalul Bega), planificate ca promenade peisagere, cu diversitate mare de specii, predominant în aval de podul Dacilor. Malul din amonte de podul Dacilor are o tratare funcționalistă, săracă în vegetație dendrologică și cu acces parțial pe malul stâng pe splaiul Morarilor; -fâșii plantate, aliniamentele stradale plantate sunt un element caracteristic conservat la nivelul străzilor, cu toate că arborii istorici au fost înlocuiți, cuprinzând totuși cele mai multe exemplare veterane de peste 100 de ani; -vegetație ierboasă neîncălegată, ruderalizată pe alocuri, cu specii anuale în unele locuri.
Analiză regim de proprietate:	20 de proprietăți, 10 integral PMT, 1 parțial SR, 1 parțial PMT.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate

Podul Decebal face parte din ansamblul istoric clasat cu codul TM-II-a-A-06097.

Construcții existente neprotejate

Clădirea fostului Cinema Parc/ Apollo nu este propusă spre clasare, însă intră sub incidența operațiunilor PUZCP de conservare, astfel încât nu sunt permise extinderi, supraetajări sau alte intervenții similare, conform specificațiilor din RLU.

Spații neconstruite protejate

Malul canalului Bega și totalitatea zonelor funcționale ZCP_Ve și Ve formează coridorul ecologic Bega și deci prezintă interdicție de construire, cu excepția lucrărilor hidrotehnice, a aleilor de circulație velo și pietonală, platforme de belvedere sau de acces la apă și la stațiile vaporetto, andocări pentru ambarcațiuni și alte tipuri de construcții și echipamente legate de transportul pe apă și de agrement pe malul apei.

Parcul Regina Maria (primul parc public din Timișoara) se propune spre clasare prin prezentul PUZCP.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU.

Se admite conversia construcțiilor existente în parc în funcțiuni de alimentație publică (bar, terasă, cafenea etc.) și grupuri sanitare publice.

În cazul ieșirii din folosință a construcției edilitare din Parcul de la intersecția Str. Viorelelor și Str. Primăverii se admite conversia acestuia în funcțiuni de alimentație publică, grupuri sanitare 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



3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

4. Condiționări diverse

În proximitatea Podului Decebal, zona PUZCP Fabric se suprapune cu marginile sitului arheologic Timișoara 10.

Se vor respecta toate prevederile Legii 422/2001 privind protecția monumentelor istorice pentru zonele clasate fie ca imobile, ansambluri sau situri istorice – în cazul UTR 2, pentru orice intervenții asupra Podului Decebal.

Se va solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU pentru poduri, pasarele pietonale/velo sau orice construcții de artă inginerească ce traversează canalul Bega pornind din limita PUZCP.

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU.

Pentru studiul caracterului morfologic al UTR, se va consulta planșa **PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului** din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU.

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Se admite valoarea depășită a POT pentru parcela fostului Cinema Parc cu condiția păstrării situației existente. Este interzisă mărirea amprentei sub orice formă (extinderi, remodelări, reconstrucție etc.).

10. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis pentru funcțiunea Et_F (fostul Cinema Parc) în UTR 11 este de P+1.

Nu este permisă supraetajarea niciunei construcții existente în incinta Parcului Regina Maria.

11. Aspectul exterior al clădirilor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU.

12. Accese și circulații

Este **strict interzis accesul auto în Parcul Regina Maria**, cu excepția autovehiculelor de mentenanță ale parcului.



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



Circulații fluviale:

Pe malul canalului Bega este permisă amenajarea locurilor de acostare, semnalizate conform legislației și echipate cu puncte de racord pentru curent, apă potabilă, canalizare. Locurile de acostare se vor amenaja la o distanță de minim 10m față de poduri, pasarele sau pontoanele stațiilor de vaporetto.

Se va amenaja un loc dedicat bărcilor de intervenție (ISU).

Se va amenaja loc pentru macarale ce amplasează bărcile pe apă, cu loc de manevră și acces vehicule de dimensiuni mari (care transportă bărcile).

Pontoanele, locurile de acostare, toate construcțiile de legătură mal-bărci vor fi realizate cu diferențe mici de nivel, astfel încât să se poată asigura și accesul persoanelor cu dizabilități.

Toate amenajările se vor conforma legislației în vigoare și Regulamentului de Navigație pe Canalul Bega în incinta Portului Timișoara.

Transport public:

Se propune relocarea pontonului de acces vaporetto (stația Corneliu Coposu) în aval, în dreptul pasarelei pietonale dintre Splaiul Nistrului – Str. Narciselor/Parcul Copiilor, pentru o mai mare proximitate față de circulație pietonală.

Profilele stradale propuse se regăsesc în planșa anexată *Profile drumuri propuse*.

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU.

Este interzisă realizarea de parcaje în incinta Parcului Regina Maria. Parcare existentă în parc, care deservește SIR 11.1, se va desființa.

Parcare aferentă SIR 16.7 se va ajusta cu parcelarul parcului. Situația juridică a terenului de sub parcare se va clarifica înainte de începerea demersurilor de clasare ale acestuia.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a propunerilor de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare din Memoriul General.

Se vor găsi soluții de ascundere a supratraversărilor de conducte peste canalul Bega.

Se permite aplicarea de infrastructură edilitară pe fațada posterioară, cu aviz de la DJCT pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare caracter, și cu aviz DJCT + aviz Arhitect Șef pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare.

Retele și bransamente gaze naturale:

-În prezent, la nivelul zonei UTR 11, conform avizului de principiu emis de către Delgaz Grid S.A., străzile din acest UTR sunt echipate cu rețele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă, realizate din conducte de polietilenă de înaltă densitate (PEHD). Acestea asigură o durată de viață extinsă, precum și o rezistență sporită la coroziune, contribuind la creșterea siguranței și fiabilității sistemului de distribuție.

- Conductele din polietilenă de înaltă densitate (PEHD) deja existente în zonă vor fi menținute și nu vor suferi modificări.

- Nu exista rețele de gaze naturale amplasate aparent pe fațadele clădirilor.

- Nu exista bransamente supraterrane din oțel amplasate aparent pe fațadele clădirilor.

-Aducerea la cota a capacelor răsuflătorilor de gaze naturale amplasate în zona carosabilă și trotuare.

Retele de termoficare:

Zona nu dispune de rețele de distribuție a energiei termice pentru consumatori finali; aceasta este tranzitată doar de conducte de transport a agentului termic primar, dintre care unele necesită intervenții de modernizare și/sau reabilitare, în vederea aducerii la parametri optimi de funcționare.

În zona UTR 11 nu există puncte termice existente.



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



Retele electrice:

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune modernizarea și dezvoltarea infrastructurii de alimentare cu energie electrică și a sistemului de iluminat public, în vederea asigurării unor condiții optime de funcționare, siguranță și eficiență energetică.

Pe toate străzile se vor realiza lucrări de înlocuire a stâlpilor de iluminat și a corpurilor de iluminat aferente. Stâlpii vor fi realizați din OLZn (oțel laminat zincat), asigurând o durabilitate crescută și o bună comportare în timp.

Sistemul de iluminat public va utiliza corpuri de iluminat de tip LED, caracterizate prin consum redus de energie și durată mare de viață. Acestea vor fi integrate într-un sistem de telegestiune, care va permite monitorizarea și controlul de la distanță al funcționării, optimizarea consumului și intervenția rapidă în cazul apariției unor disfuncționalități.

Rețelele electrice aeriene existente vor fi desființate și înlocuite cu rețele electrice subterane, realizate în canalizații tehnice dedicate, dimensionate corespunzător pentru necesarul de consum actual și de perspectivă. Această soluție contribuie la creșterea siguranței în exploatare și la îmbunătățirea calității spațiului urban.

Branșamentele electrice pentru consumatori vor fi realizate în soluție subterană. La limita de proprietate a fiecărui imobil se vor amplasa firide de distribuție și blocuri de măsură și protecție trifazate (BMPT), noi, conforme cu standardele în vigoare, asigurând acces facil pentru operare, întreținere și intervenții.

Prin implementarea acestor măsuri, se urmărește realizarea unei infrastructuri electrice moderne, fiabile și eficiente, adaptată cerințelor actuale de dezvoltare urbană și în concordanță cu principiile de sustenabilitate și integrare urbanistică.

În punctele de acostare marcate, se vor prevedea puncte de racord pentru ambarcațiuni.

De-a lungul malurilor canalului Bega, în Parcul Regina Maria și în lungul culoarelor eco-peisagere amenajate, se vor dispune corpuri de iluminat tip full cut-off, cu flux luminos direcționat exclusiv descentent, fără emisii de lumină deasupra orizontalei. În proximitatea arborilor maturi și protejați, a cursurilor de apă și a spațiilor verzi cu rol ecologic iluminatul va fi ecranat suplimentar, pentru a evita afectarea faunei nocturne.

Temperatura de culoare a surselor de lumină nu va depăși 3000K pentru străzi și 2700K pentru proximitatea spațiilor verzi.

Reclamele luminoase intermitente sau cu spectru rece (>4000K) sunt interzise.

15. Spații libere și spații plantate

General:

Raportul dintre spațiul verde public și suprafața minerală publică se va gestiona în concordanță cu caracterul istoric al UTR-ului. Compensarea lipsei spațiilor verzi și a suprafețelor permeabile din spațiul public prin desigilare și amenajarea de spații verzi compacte.

Arborii maturi sănătoși cu valoare istorică/ bioculturală se vor păstra și vor fi integrați în proiectele de conservare - restaurare spațiu public și clădiri.

Creșterea gradului de acoperire cu coronament în zona urbană (*tree canopy cover*) pe spațiul public din suprafața totală a UTR. Se va asigura dispunerea echilibrată a acoperiri cu coronament în zona urbană pe suprafața UTR-ului, în special pe străzile colectoare cu acces la funcțiuni complementare (comerciale, servicii, instituții, școli, social-culturale etc.)

Se va iniția clasarea ca monument istoric a Parcului Regina Maria (cf. recomandărilor din *Studiul de peisaj*). Acest demers se va realiza în urma reglementării situației juridice a parcelei care conține parcare hotelului, care va trece în SIR 16.7. Procesul de clasare se va demara în momentul în care parcela aferentă parcului va fi în forma sa finală, așa cum este stipulat în *Planul de Acțiuni*.

Se vor lua măsuri de conservare și facilitare a biodiversității (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*).

Se vor implementa măsuri specifice pentru înlăturarea speciilor alohtone, invazive sau cu caracter invaziv și alergen.

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

- **Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și lacurilor (cf. Lege nr. 24/2007)**
 - Canalul Bega, luciul de apă, taluzurile/ malurile și bancheta până la limita cu carosabilul: se va conserva și ameliora vegetația existentă.



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



Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat
În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone specifice habitatelor de zăvoi, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Speciile horticole altoite pitice (ex. *Nana*, *Umbraculifera*) se vor înlocui gradual cu specii adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Pajiștile existente: puternic ruderalizate în prezent vor fi conservate și ameliorare prin gestiune bazată pe cunoașterea tradițională locală corelat cu *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră din RLU*. Se vor conserva zone deschise cu habitate de pajiști lipsite de plantații în vederea asigurării sursei de hrană diverse (insecte și semințe) pentru păsări, insecte, mamifere mici etc. în relație cu culoarul ecologic Bega.

Plantații noi: cu specii specifice habitatului de zăvoi, păduri luncă etc. (arbuști, arbori, plante liane etc.)

- **Spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele (cf. Lege nr. 24/2007)**

- Parcul Regina Maria: se instituie interdicție de intervenție până la elaborarea Proiectului de restaurare integrală a parcului.

Sunt permise lucrări de gestiune curentă și întreținere vegetație, în baza unui regulament, plan de gestiune și management sau plan de amenajare, avizat de către Ministerul Culturii în baza *Ordinului Ministrului Culturii și Identității Naționale nr. 2.797/2017*.

- Scur / Piața Petru Maior: se va conserva vegetația existentă și se va gestiona respectându-se specificul de pădure urbană.
- Grădină de buzunar (scur) între spl. Grivița, str. Viorelelor, str. Primăverii: se va conserva vegetația existentă, se vor integra funcțiunile socio-culturale și prin soluții de design urban se va conecta la Coridorul ecologic Bega.

Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat
În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone specifice habitatelor de zăvoi, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Se vor institui Măsurile de protejare a vegetației în șantier *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantații noi și însămânțări: cu specii specifice habitatului de zăvoi, păduri luncă etc. (arbuști, arbori, plante liane etc.). Însămânțările se vor realiza respectându-se specificul de pajiște de luncă dar și cu amestecuri urbane reziliante de tip gazon, microtrifoi care susțin activități comunitare.

- **Plantații stradale:**

- str. Splai Nistrului între bv. 3 August 1919 și str. Dacilor, splai Protopop Meletie Draghici (de la Inel II la str. Dacilor), Splai Peneș Curcanul, str. Viorelelor, str. Primăverii, splai Grivița: se va conserva vegetația existentă.

Fâșii plantate între carosabil și fronturile construite (Fâșii plantate cf. Lege nr. 24/2007):

Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat
În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone (*Tilia sp.*, *Acer platanoides*, *Juglans regia*), adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Speciile horticole altoite pitice (ex. *Nana*, *Umbraculifera*) se vor înlocui gradual cu specii adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Plantațiile noi: de la baza arborilor se vor realiza cu specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene pentru facilitarea biodiversității.

- Splai Morarilor : se va conserva vegetația existentă.



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



Plantații noi: vor prelua caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă, pajiști umede

- str. Splai Nistrului între str. G. M. Pestalozzi și podul Inel 2: zona intră sub incidența proiectului de lărgire prospect Splaiul Nistrului pentru completare inel 2 și reabilitare Pasarelă parcul Copiilor.

Vegetația existentă se va conserva, iar arborii care intră sub incidența Inelului 2 se vor transplata, după caz.

Arborii existenți: se vor institui Măsurile de protecție a vegetației în șantier *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protecție vegetație șantiierelor și a evenimentelor publice)*.

Reglementări Infrastructura verde nou:

- **Plantații stradale:**
- Splaiul Morarilor extindere: plantațiile vor prelua caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă, pajiști umede.

Prezentele mențiuni se vor citi împreună cu capitolul *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protecție vegetație șantiierelor și a evenimentelor publice) din RLU*.

16. Spații amenajare cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda funcțiuni față de vecinătăți agresive/ funcțiuni necomplementare

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU.

18. Condiții de depășire a CUT

Nu se admit depășiri ale CUT în UTR 11.



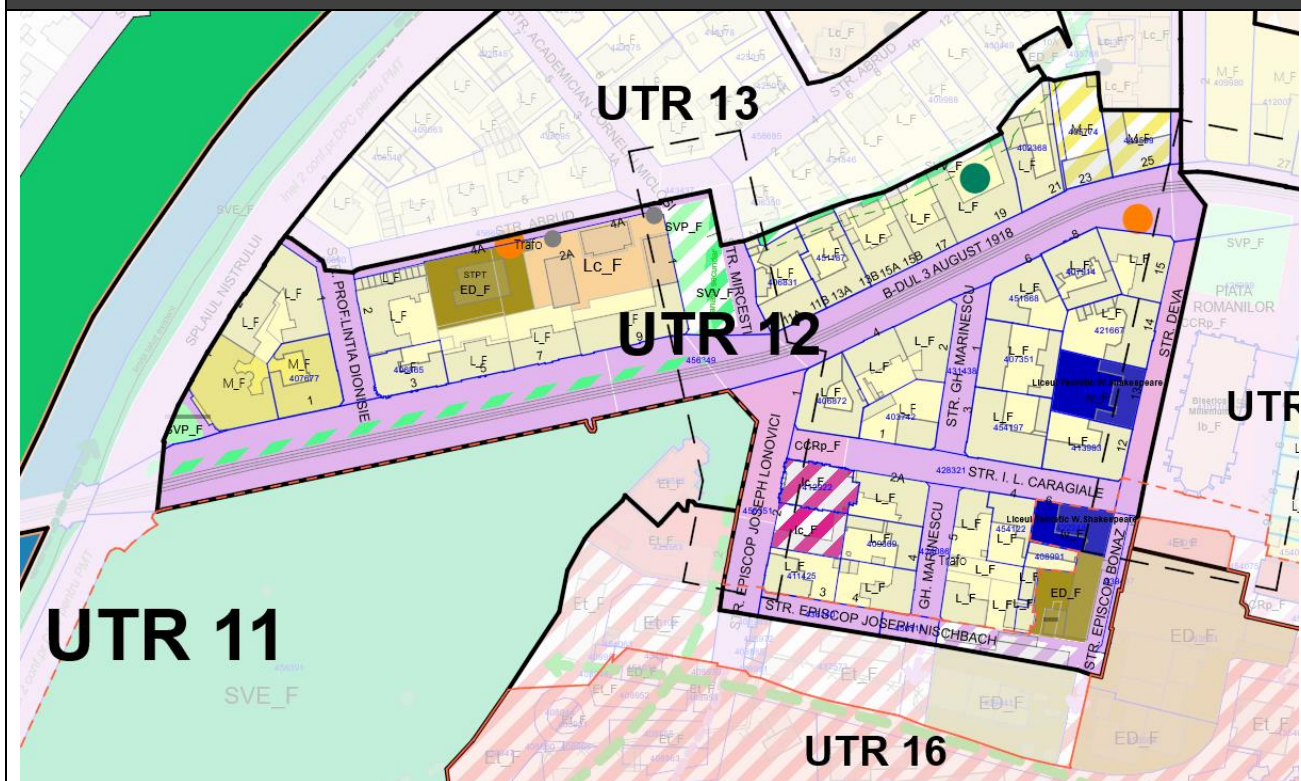
SUBCONTROL S.R.L.

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



Unitate Teritorială de Referință 12 – Zonă palate de raport – Bd.3 August 1919 și cvartale Fabric Vorpark

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat
Nord, Nord-Vest	UTR 13
Nord-Est	UTR 14, UTR 1
Est	UTR 15
Sud	UTR 16
Vest	UTR 11, UTR 17
Străzi componente	
Splaiul Nistrului	Nr.1,2
Bd. 3 August 1919	Nr. 1, 3, 4,5,6,7,8,9,11A,11B, 13A,13B,15A,15B,17,19,21,23,25
Str. Prof. Linția Dionisie	Integrală (Nr. 1,2)
Str. Abrud	Nr. 4A, 2A
Str. Episcop Joseph Lonovici	Nr. 1,2
Str. Episcop Joseph Nischbach	Nr. 3,4
Str. Gh. Marinescu	Integral
Str. I.L.Caragiale	Nr. 1,2A,4,6
Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP	



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
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

12.1	Cvartal Palatul Neptun	Conservare
12.2	Cvartal parc	Conservare
12.3	Blocuri locuințe Abrud	Completare
12.4	Front nordic între parc și Piața Romanilor	Conservare
12.5	Cvartal Lonovici-Marinescu	Conservare
12.6	Cvartal Marinescu-Romanilor	Conservare
12.7	Cvartal Sinagogă	Conservare
12.8	Cvartal Shakespeare Liceu	Conservare
12.9	Colț funcțiuni edilitare	Transformare rezilientă (cu potențial de transformare)

INDICI DE EVALUARE AI REZILIENȚEI / UTR		
UTR 12	Suprafață UTR:	66.659 mp / 6,66 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ:	36,28%
	Regim de înălțime predominant:	D+P+2E
Populație	Densitate estimată existentă:	3 unități locative / ha
	Populație maximală estimată existentă:	54
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	21
Infrastruct. verde	Suprafața/spațiu verde publică existentă:	4.047 mp (conform RLSV în lucru) 3.398 mp, 16% din suprafața spațiului public al UTR 12 (conform Ridicare topografică)
	Acoperire coronament arbori zona urbană (tree canopy cover) existentă:	8.758 mp, 17% din suprafața totală a UTR 12
	Arbori:	335 exemplare
	Sol sigilat public existent:	16.731, 78% din suprafața spațiului public al UTR 12
	Suprafață/spațiu albastră publică existentă	0 mp
	Cel mai apropiat spațiu verde public	Parcul Regina Maria, malul canalului Bega
Guvernanță	Stakeholderi specifici UTR	Comunitatea Mozaică din Timișoara, Primăria Municipiului Timișoara, Colterm SA, Lic. William Shakespeare

FUNCTIUNI, ZONIFICARE	
Zonificări propuse:	CCR_F, CCRp_F, ED_F, Ic_F, Iv_F, L_F, Lc_F, M_F, SVP_F, SVV_F
PUZ-uri în lucru	-



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



Proiecte în desfășurare	Regenerare urbană – Zona Piața Traian, Timișoara – proiectant general Planwerk arhitectură și urbanism SRL Proiect realizare inel 2 – lărgire profil Spl. Nistrului, proiect în lucru, elaborat de Drum Proiectconsult SRL Proiect refuncționalizare Sinagogă - Primăria Municipiului Timișoara
-------------------------	--

CARACTERUL ZONEI

Caracterul fiecărui UTR este detaliat în Fișele UTR – Situație existentă din Etapa de Studiu de Fundamentare

Caracterul istoric:

UTR 12 este relevant pentru caracterul și coerența parcularului și a țesutului construit, și autenticitatea tramei stradale care păstrează caracteristici specifice finalului de secolul XIX și început de secol XX. B.dul 3 August 1919, Podul Decebal, Parcul Regina Maria și Palatul Neptun alcătuiesc *poarta principală* de acces în Fabric dinspre Cetate. Acest areal are un statut special la nivelul întregului cartier, atât din punct de vedere arhitectural (fiind construcții specifice finalului de secol al XIX-lea – început de secol XX, palate de raport, stil eclectic, cu diverse influențe stilistice – neoclasică, barocă etc. și cu o mare diversitate decorativă), urbanistic – poarta de legătura din Fabric și Cetate și peisager prin învecinarea cu parcul, dar și prin aliniamentul de arbori existent și foarte valoros.

Spațiul urban și caracterul arhitectural al clădirilor în lungul bulevardului și în relație cu cvartalele de sud-est prezintă o coerență deosebită din punct de vedere al percepției, datorate unității stilistice, a gabaritelor și a configurației arhitecturale.

Ca spații urbane relevante se distinge atât bulevardul, cât și Piața Academician Corneliu Micloși. Această piață se suprapune ca amprentă cu traseul fostului Canal al Morilor care traversa zona și realiza o inflexiune în capătul străzii Episcop Joseph Lonovici, spre sud-vest.

Pachetul de parcele al UTR-ului este autentic și păstrat în foarte mare măsură intact. În spatele pachetului de case de pe bulevard cuprinse între nr. 3-9 apare un parcellar specific anilor 70-80 care conține o serie de locuințe colective, dezvoltate în aceeași perioadă.

Construcțiile reprezintă imobile urbane impozante ce susțin un regim de construire în front continuu, iar gruparea imobilelor din capătul vestic al bulevardului 3 august 1919 echivalează cu o rezervație de arhitectură de o ținută deosebită. Edificiile sunt încadrate fie în stilul istoricist eclectic de la finalul secolului XIX, fie sunt tributare Seccesiunii implementat fie pe filieră maghiară, fie pe filieră vieneză. Majoritatea locuințelor din acest UTR au fost edificate în perioada 1889-1894, iar în 1899 comunitatea mozaică Statusquo din Fabric a construit o sinagogă cu influențe stilistice maure. Regimul de construcție specific actual este S+P+1E și S+P+2E, dezvoltând volume tipice unor palate urbane, cu fațade ritmate de un raport plin-gol caracteristic perioadei finalului de secol XIX și început de secol XX. Între anii 70-80 se completează spatele cvartalului ce cuprinde nr. 3-9 ale imobilelor din frontul nordic al bulevardului, prin construirea unor locuințe colective orientate către str. Abrud. Toate aceste clădiri din cadrul UTR-ului, cu excepția locuințelor colective, au o mare valoare arhitecturală, istorică și ambientală. Sinagoga împreună cu palatele din frontul nordic al bulevardului, amplasate vis-a-vis de parc constituie obiectivele cele mai emblematică ale UTR-ului, reprezentând punctul de interes și principala dominantă în țesut.

Caracterul istoric peisajer:

Infrastructură verde majoră: Albia istorică a canalului Bega a limitat extinderea țesutului urban a unității la sud (splaiul Kunz), iar canalul principal Bega delimitează la vest promenada splaiul Nistrului. Canalul Morilor a traversat unitatea de la nord-est la sud pe limita parcelelor care se întâlnesc de pe str. 3 August 1919 și str. Abrud, inclusiv pe amprenta Pieței Acad. C. Micloși și a străzii Episcop J. Lonovici. Confluența canalului Morilor cu Bega, la colțul cvartalului cu sinagoga este un element identitar important. Aliniamente istorice de arbori și pomi fructiferi pe străzile 3 August 1919, inclusiv pe str. I.L. Caragiale, str. G. Marinescu.

Infrastructură verde minoră: Grădina de față a Palatului Neptun, generată de noua configurație urbană după mutarea cursului canalului Bega. Curțile-grădina afiliate palatelor (proprietate privată), inclusiv cu arbori și pomi



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



	fructiferi, cu gestiune comunitară. Arbori veterani izolați în curțile-grădină a palatelor.
Caracterul urban și morfologic:	UTR 12 are un caracter rezidențial urban și constă predominant din palate de raport și clădiri de locuințe realizate la final de secol XIX și început de secol XX. Bd. 3 August 1919 are un caracter puternic verde, nu doar de-a lungul Parcului, având de-a lungul profilului său arbori maturi, înalți, care conturează un micropaisaj specific. Fronturile stradale sunt continue, cvartalele închise sau cel puțin foarte bine delimitate de fronturi aproape continue. Regimul de înălțime predominant este P+2, cu două colțuri accentuate în regim de P+3 (Palatul Băilor Neptun și Palatul Văduvei Székely), câteva clădiri în regim D+P și câteva clădiri în regim D+P+1. Deși alinierea cornişelor nu este respectată cu strictețe, toate construcțiile sunt percepute ca făcând parte din același ansamblu și creează o imagine urbană coerentă, cu excepția întreruperii date de construcția edilitară în cvartalul lung de pe Bd. 3 August 1919/Str. Abrud. Aceasta, alături de cele 2 blocuri de locuințe de pe Str. Abrud reprezintă elemente izolate care ies în evidență în țesutul urban aproape continuu și coerent din restul UTR 12. Skyline-ul Bd. 3 August este caracterizat de frontoane impunătoare către Bega care conferă dinamism frontului. Același situație a frontoanelor se regăsește și pe Str. Dionisie Lintia. La vest de Piața Acad.C.Mikloși skyline-ul devine mai puțin dinamic. Principalele capete de perspectivă importante sunt: -din dreptul Podului Decebal – turnurile Palatului Ștefania -de pe Spl.Nistrului – calcanul Palatului Karl Kunz dinspre Str.Abrud -de pe Str. Ep.J.Lonovici spre sud – turnul Liceului Calderon -de pe Str. Ep.J.Nischbach – skyline cu cornișe joase punctat de turnuri ale Trnaselectrica și Colterm -de pe Str. I.L.Caragiale – parc punctat de colțuri cu turn și e turnurile Sinagogii (pentru toate perspectivele vezi <i>Etapa 1 – Imagini studiu front</i>) Pentru studiul caracterului morfologic, se va consulta planșa PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 12 este străbătut pe direcția est-vest de o arteră principală bd. 3 August 1919 (cat. III), incluzând în rest străzi locale.
Caracterul infrastructurii verzi și biodiversitate:	-fâșii plantate, aliniamentele stradale plantate de pe străzile 3 August 1919 și Spl.Nistrului conservă caracterul istoric de rânduri multiple de arbori, iar pe restul străzilor sunt prezente pe un singur șir; -ca particularitate, configurația urbană a generat grădina de fațadă a Palatului Neptun, care marchează edificiul la nivel de (micro)paisaj; -scurturile publice precum P-ța Acad.C.Micloși (creată pe amprenta Canalului Morii după asanarea acestuia) este tratată ca o micro-grădină de proximitate cu elemente vegetale și artistice, însă folosită predominant pentru parcuri; -grădinile private inclusiv cu arbori cu valoare istorică sunt gestionate comunitar, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate, inclusiv sigilare totală în unele cazuri (incintele curților palatelor); -vegetație ierboasă cu prezență foarte redusă.
Analiză regim de proprietate:	59 de proprietăți, 14 integral SR, 15 integral PMT, 8 parțial SR, 5 parțial PMT.



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



Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

UTR 12 include din perspectiva patrimoniului o parte relevantă (aproape toată suprafața UTR-ului) din *Ansamblul Urban „Fabric” (II)*, cod LMI 2015 TM-II-a-A-06097.

Construcții existente protejate:

Pe lângă ansamblul menționat anterior, mai există și o clădire clasată ca monument istoric:

-Sinagoga, str. I.L. Caragiale nr. 2, cod LMI 2015 TM-II-m-B-06126

Construcții existente neprotejate:

UTR 12 conține numeroase construcții propuse spre clasare atât prin PUG, cât și prin prezentul PUZCP, în prezent neprotejate, care fac parte din caracterul specific al cartierului Fabric și a căror conservare este deosebit de importantă.

Construcții propuse spre clasare conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara:

- Palatul Neptun, Fosta Hungaria Furdo, Baia Neptun, Spl. Nistrului nr.1
- Palatul Văduvei Székely, Bd. 3 August 1919 nr.1
- Casa Károly Kiss, Spl. Nistrului nr.2
- Imobil, Str. Dionisie Linția nr.1
- Imobil, Str. Dionisie Linția nr.2
- Palatul Karl Kunz, Bd. 3 August 1919 nr.2
- Palatul Franz Anheuer, Bd. 3 August 1919 nr.5
- Palatul J.Haymann, Bd. 3 August 1919 nr.7
- Palatul Miksa Steiner, Bd. 3 August 1919 nr.9
- Palatul Josef Kunz, Casa Arhiducelui, Bd. 3 August 1919 nr.11
- Palatul văduvei Kunz, Bd. 3 August 1919 nr.13
- Palatul Josef Kunz, Str. Episcop Joseph Lonovici nr.1

Construcții propuse spre clasare prin prezentul PUZCP:

- Ansamblul Sinagogii, Str. Episcop Joseph Lonovici nr.2

Spații neconstruite protejate:

Nu este cazul.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

UTR 12 constă din mai multe SIR, supuse unor operațiuni diferite, după cum urmează:

-SIR 12.1, 12.2, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7 și 12.8 supuse operațiunii de conservare. Parcele vor fi ocupate cu construcții ce formează fronturi continue sau aproape continue (în cazul SIR 12.5, 12.7 și 12.8) dar cu cvartale bine delimitate, ocupate cu volumetrii specifice palatelor urbane. SIR 12.1 și SIR 12.2 trebuie percepute ca fiind ansambluri care funcționează alături de Parcul Regina Maria și de caracterul verde al Bd. 3 August, traversat de plantații de aliniament cu arbori înalți și coronament (*tree canopy coverage*) bogat.

-SIR 12.3 este supus operațiunii de completare discretă. Noi construcții vor prelua retragerile de la aliniament din front și se vor încadra în țesutul specific al cvartalului, preluând modul de organizare pe parcelă care se regăsește în restul SIR 12.3, cu posibilități de ajustare astfel încât să fie mediată relația cu fondul construit existent din SIR 12.2.

-SIR 12.9 este o parte preluată de dezvoltările edilitare din vechiul contur original al cvartalului din zona Vorpark, în prezent disfuncțional raportat la SIR 12.8. Deschiderea celor două accesuri (prelungirea Str. E.J.Nischbach și deschiderea Str. E.Bonaz, într-o etapă pe termen mediu-lung a PUZCP) va fi un imbold în transformarea SIR 12.9 și încadrarea sa în vechiul cvartal Vorpark original, prin construcții noi care preiau modalitatea de ocupare a parcelei specifice SIR 12.8. Până la realizarea acestei restructurări, se impune ca între cele două SIR să se implementeze plantații de protecție cu rol de separare a funcțiunilor incompatibile.

Pentru parcela captivă din SIR 12.8, la limita cu SIR 12.9 se va stabili accesul din spațiul public.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare



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 este permisă adăugarea de anexe și alte construcții provizorii în limita posterioară a parcelelor. Este interzisă alterarea parcelarului istoric prin moduri nespecifice de ocupare și generarea de amprente constructive necaracteristice, precum retrageri din front sau construirea pe fundul parcelei.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

4. Condiționări diverse

În proximitatea Podului Decebal, zona PUZCP Fabric se suprapune cu marginile sitului arheologic Timișoara 10.

Se vor respecta toate prevederile Legii 422/2001 privind protecția monumentelor istorice pentru zonele clasate fie ca imobile, ansambluri sau situri istorice.

Pentru orice intervenții asupra imobilelor sau construcțiilor propuse spre clasare (prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara sau prin prezentul PUZCP) care încă nu sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice se va solicita avizul Comisiei de la Direcția Județeană de Cultură Timiș și Avizul Arhitectului Șef cu prezentarea proiectului în CTATU

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și SIR.

Pentru studiul caracterului morfologic al UTR, se va consulta planșa **PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului** din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.

În SIR care sunt supuse operațiunilor de conservare sau de conservare a caracterului se recomandă menținerea formei parcelarului istoric. Se permit operațiuni cadastrale de modificare ale parcelarului istoric cu condiția menținerii granulației țesutului urban și a volumetriei specifice cvartalului. Se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de *Reglementări urbanistice*, aliniamentele și retragerile de la aliniamente respectând profilele transversale propuse ale străzilor.

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și SIR.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și SIR.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și SIR și a operațiunilor sale specifice.



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



POT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit în SIR supuse operațiunii de conservare strict în cazul adăugării unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare. După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

10. Înălțimea construcțiilor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și SIR.

Construcțiile din zonele funcționale Iv_F nu vor depăși regimul de înălțime existent – S+(D)+P+2E pentru frontul nordic al Str. I.L. Caragiale (SIR 12.8), respectiv S+(D)+P+1E pentru SIR 12.6. Este posibilă mansardarea construcțiilor din SIR 12.8 (a căror învelitoare existentă o permite) doar cu condiția menținerii cornișei existente.

Construcțiile din zonele funcționale Lc_F din UTR 12 nu vor depăși regimul de înălțime S+(D)+P+4E. Înălțimea la cornișă sau la atic va prelua înălțimea cornișei clădirilor din ansamblul istoric clasat din cvartal.

Zonele funcționale L_F din UTR 12 nu vor depăși regimul S+(D)+P+3E+M/Er. Înălțimea la cornișă sau la atic va prelua înălțimea cornișei frontului construit existent.

În cazul imobilelor propuse spre clasare, se va menține regimul de înălțime nealterat, cu excepția posibilității de a transforma podurile neutilizate (a căror înălțime liberă interioară o permite) în mansarde. Supraetajările permise ale construcțiilor existente se regăsesc în planșa *Plan intervenții*.

În cazul oricărei supraetajări, H cornișă nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al alinamentului opus, conform HG 525/1996, Art.23, (2).

11. Aspectul exterior al clădirilor

Toate intervențiile asupra aspectului exterior al clădirilor se vor realiza în conformitate cu prevederile din

- *Îndrumarul de intervenții,*
- *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare,*
- *Regulamentul de identitate cromatică a clădirilor*
- *Lista serviciilor.*

Posibilitățile de intervenție asupra clădirilor sunt supuse și gradului de protecție a imobilelor.

Pentru imobilele clasate, propuse spre clasare (fie prin PUG, fie prin PUZCP) sau aflate în zone protejate se aplică prevederile Legii nr. 422/2001.

Pentru imobilele identificate ca având valoare foarte mare, mare, medie și mică (conform planșei PO06 – *Analiză diferențiată valoare fond construit*, parte din Studiul istoric), tipurile de intervenție permise sunt detaliate în regulamentele și îndrumările sus-menționate.

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană; nu sunt admise pastişele și imitarea stilurilor istorice. Se vor păstra elementele valoroase ale fondului construit existent, iar materialele, cromatica, proporțiile și volumetriile vor fi alese astfel încât să fie compatibile cu caracterul UTR, al SIR, al frontului și al vecinătăților.

Pentru analiza tipologiei istorice specifice UTR, se poate consulta planșele PL01-PL07 din Studiul istoric.

Acolo unde parcela se află în zona de protecție a peisajului învelitorilor istorice (*Dachlandschaft*), se va păstra peisajul specific al acoperișurilor; nu se admit construcții cu învelitoare tip terasă. În aceste situații, acoperișul va fi, de regulă, tip șarpantă, cu înclinație de minimum 36°, cu coama orientată paralel cu frontul clădirii. Se poate admite acoperiș tip terasă numai la imobile alipite de clădiri cu terasă ridicate până în 1945. Cornișa va fi de tip urban, jgheabul retras față de limita exterioară a învelitorii, iar la colțuri terminația se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Sunt admise volume cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare numai dacă respectă înălțimea la coamă și unghiul învelitorilor învecinate.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formele contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista serviciilor*.



SUBCONTROL S.R.L.

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



Raport plin-gol:

- Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine. Documentațiile DTAC vor prezenta desfășurate stradale cu întreg frontul în care se află zona de intervenție, precum și a frontului vecin (în cazul intervențiilor pe parcele de colț).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, însă nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal.

Aliniere cornișă / registre fațadă:

-este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate, fără a se realiza pastişe arhitecturale.

-în cazul supraetajărilor permise, se va prelua cornișa de referință indicată în planșa *Plan intervenții*.

Se vor menține și nu se vor altera punctele de perspective valoroase identificate, în cazul în care în una sau mai multe zone adiacente acestor perspective există zone pe care se pot amplasa construcții noi. În acest sens, se consultă planșa *Plan intervenții*.

La intervențiile asupra clădirilor cu valoare istorică, este necesară integrarea conceptelor restaurative contemporane, precum cel al păstrării autenticității și reversibilității intervențiilor.

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decoratiilor istorice specifice (ancadramente, cornise, brăuri, colonete, pilaștri, etc).

Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formele contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista servituților*.

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de **o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică** parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de *Reglementări urbanistice*, aliniamentele și retragerile de la aliniamente respectând profilele transversale propuse ale străzilor.

PUZCP sugerează completarea infrastructurii de mobilitate locale prin 3 penetrări de pe Str. Pestalozzi, care vor permite accesul în UTR 12 și UTR 15 din sud, dinspre UTR 7 și UTR 9:

- legătură Pestalozzi - Str. E.J.Lonovici.
- legătură str. Cuvin - Str. Gh. Marinescu.
- legătură Pestalozzi - Str. E.Bonaz.

Profilele stradale propuse se regăsesc în planșa anexată *Profile drumuri 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



13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și SIR.

Pentru zonele CCRp se recomandă tratarea suprafeței carosabile în mod diferit de arterele din zone CCR, prin folosirea pietrei cubice sau a unui dalaj care să descurajeze traficul intens și circulația cu viteză mare.

Clădirile noi vor respecta cerințele normelor în vigoare privind numărul de parcuri. În cazul clădirilor existente propuse spre mansardare/supraetajare se admite excepție la suplimentarea locurilor de parcare conform cerințelor în vigoare dacă parcela existentă nu o permite.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a propunerilor de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare din Memoriul General.

Se propune introducerea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor cu pubele îngropate, cu design armonios cu aspectul spațiului public din UTR, pentru a facilita depozitarea acestora în afara curților interioare ale parcelelor.

Se permite aplicarea de infrastructură edilitară pe fațada posterioară, cu aviz de la DJCT pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare caracter, și cu aviz DJCT + aviz Arhitect Șef pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare.

Rețele și bransamente gaze naturale:

- În prezent, la nivelul zonei UTR 12, există străzi incluse în cadrul proiectului de reabilitare urbană a zonei Piața Traian, aflat în curs de implementare. Conform avizului de principiu emis de către Delgaz Grid S.A., străzile din acest UTR sunt echipate cu rețele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă, realizate din conducte de polietilenă de înaltă densitate (PEHD), care asigură o durată de viață extinsă și o rezistență sporită la coroziune, contribuind la creșterea siguranței și fiabilității sistemului de distribuție.

Datorită faptului că, pe unele străzi din cadrul proiectului — respectiv Str. Deva, Gh. Marinescu, Episcop Joseph Nischbach și Str. Episcop Bonaz — nu există în prezent rețele de gaze naturale, se propune ca, odată cu implementarea proiectului de reabilitare a zonei Piața Traian și a străzilor aferente, să fie realizate rețele și bransamente de gaze naturale de presiune redusă din PEHD pentru consumatorii de pe aceste străzi.

- Conductele din polietilenă de înaltă densitate (PEHD) deja existente în zonă vor fi menținute și nu vor suferi modificări în cadrul proiectului de reabilitare.

-Bransamentele de gaze naturale existente vechi, realizate din otel se vor schimba și vor fi realizate din țevi de înaltă densitate din PEHD și se vor reface cu legare la rețelele noi propuse. Amplasarea firidelor se va face la limita de proprietate.

-Aducerea la cota a capacelor răsuflătorilor de gaze naturale amplasate în zona carosabilă și trotuare.

- În zona UTR 12 nu avem amplasate stații de reglare.

Rețele de termoficare:

-Zona dispune de rețele de termoficare, unele parcelele sunt racordate la rețeaua de termoficare beneficiind de alimentare centralizată cu energie termică pentru încălzire și apă caldă menajeră, iar restul parcelelor utilizează sisteme individuale de încălzire precum centrale termice proprii.

-Rețelele de termoficare existente, executate în tehnologii depășite, vor fi supuse unui proces de modernizare, constând în înlocuirea acestora cu rețele de termoficare preizolate, în vederea creșterii eficienței energetice și reducerii pierderilor de agent termic.

-În zona UTR 12 există un punct termic existent.

-Se propune modernizarea punctului termic aferent sistemului de termoficare prin înlocuirea echipamentelor uzate cu instalații performante, de înaltă eficiență energetică, incluzând schimbătoare de căldură moderne, pompe cu turație variabilă și sisteme automatizate de control și monitorizare, în vederea optimizării distribuției agentului termic, reducerii pierderilor de energie și creșterii randamentului sistemului.

Rețele electrice:



SUBCONTROL S.R.L.

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



În cadrul UTR 12, corespunzător zonei Piața Traian, este în curs de implementare un proiect de reabilitare urbană, care vizează modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare, inclusiv a rețelelor electrice și a sistemului de iluminat public.

Prin prezentul PUZ, se preiau și se corelează propunerile aferente acestui proiect, fiind prevăzute lucrări de reconfigurare și modernizare a instalațiilor electrice, în concordanță cu cerințele actuale de eficiență energetică, siguranță în exploatare și integrare urbană.

Astfel, sistemul de iluminat public existent va fi integral modernizat, prin înlocuirea stâlpilor și a corpurilor de iluminat cu echipamente noi, realizate din OLZn (oțel laminat zincat), cu durată mare de viață și rezistență ridicată la factorii de mediu. Corpurile de iluminat vor fi de tip LED, cu eficiență energetică ridicată și vor fi integrate într-un sistem de telegestiune, care permite monitorizarea și controlul centralizat al funcționării acestora.

Rețelele electrice aeriene existente vor fi desființate, urmând a fi înlocuite cu rețele electrice subterane, realizate în canalizații tehnice dedicate. Această soluție contribuie atât la creșterea siguranței în exploatare, cât și la îmbunătățirea aspectului urban al zonei, în contextul valorii istorice și arhitecturale a amplasamentului.

Branșamentele electrice ale imobilelor vor fi realizate în soluție subterană, cu amplasarea firidelor de distribuție și a blocurilor de măsură și protecție trifazate (BMPT) la limita de proprietate, conform normativelor în vigoare. Aceste măsuri vor facilita exploatarea și mentenanța rețelei, asigurând totodată un grad ridicat de siguranță și accesibilitate.

Prin implementarea acestor soluții, se urmărește alinierea infrastructurii electrice din UTR 12 la standardele contemporane de dezvoltare urbană, în deplină concordanță cu caracterul istoric al zonei și cu obiectivele de regenerare urbană ale proiectului aferent zonei Piața Traian.

Temperatura de culoare a surselor de lumină nu va depăși 3000K pentru străzi și 2700K pentru proximitatea spațiilor verzi.

Reclamele luminoase intermitente sau cu spectru rece (>4000K) sunt interzise.

15. Spații libere și spații plantate

General:

Raportul dintre spațiul verde public și suprafața minerală publică se va gestiona în concordanță cu caracterul istoric al UTR-ului. Compensarea lipsei spațiilor verzi și a suprafețelor permeabile din spațiul public prin desigilare și amenajarea de spații verzi compacte.

Se recomandă conservarea arborilor maturi cu valoare istorică/bioculturală și integrarea acestora în proiecte de conservare - restaurare ale spațiului public și clădirilor.

Creșterea gradului de acoperire cu acoperire cu coronament în zona urbană (*tree canopy cover*) pe spațiul public din suprafața totală a UTR. Se va asigura dispunerea echilibrată a acoperiri cu acoperire cu coronament în zona urbană pe suprafața UTR-ului, în special pe străzile colectoare cu acces la funcțiuni complementare (comerciale, servicii, instituții, școli, social-culturale etc.)

Se vor lua măsuri de conservare și facilitare a biodiversității (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*).

Se vor implementa măsuri specifice pentru înlăturarea speciilor alohtone, invazive sau cu caracter invaziv și alergen.

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

- **Spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele**
- Piața Ac. C. Micloși: se vor respecta specificațiile proiectului de Regenerare urbană - Zona Traian.
- **Plantații stradale:**
- blvd. 3 August 1919 (între pod decebal și P-ța Ac. C. Micloși), blvd. 3 August 1919 (între P-ța Ac. C. Micloși - P-ța Romanilor), str. I.L. Caragiale, str. Episcop J. Lonovici, str. dr. G. Marinescu, str. Episcop J. Nischbach: se vor respecta specificațiile proiectului de Regenerare urbană - Zona Traian.



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



Fâșii plantate:

Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat
În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone (*Tilia sp.*, *Acer platanoides*, *Juglans regia*), adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Speciile horticole altoite pitice (ex. *Nana*, *Umbraculifera*) se vor înlocui gradual cu specii adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Se vor institui Măsurile de protecție a vegetației în șantier vezi *RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protecție vegetație șantierei și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi: de la baza arborilor se vor realiza cu specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene pentru facilitarea biodiversității.

- **Grădini private, inclusiv arbori maturi izolați:**

- curțile monumentelor istorice (în sit, ansamblu și monument): raportul între suprafața sigilată și desigilată a curții, cât și materialitatea pavajelor se vor decide în baza Studiului istoric.
- arborii maturi existenți, specii autohtone cu valoare ecologică și bioculturală (*Tilia sp.*, *Juglans sp.*, *Fraxinus sp.*, *Acer sp.*, *Taxus sp.*, *Carpinus sp.*, *Picea sp.*, *Platanus sp.*), speciile fructifere și vița de vie: se recomandă conservarea acestora și gestiunea lor pentru ameliorarea stării de viabilitate și specificul peisager istoric.
- se vor institui măsuri de protecție specială și îmbunătățire a stării de vitalitate pentru exemplarul veteran de *Taxus baccata* din curtea imobilului aflat pe Bul. 3 august 1919 nr. 19
- plantații noi de arbori: se vor realiza ținând cont de elementele constructive, vecinătate și caracterul peisager al UTR-ului respectând principiul *arborele potrivit la locul potrivit și în scopul potrivit*.

Prezentatele mențiuni se vor citi împreună cu capitolul *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protecție vegetație șantierei și a evenimentelor publice) din RLU*.

16. Spații amenajare cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda funcțiuni față de vecinătăți agresive/ funcțiuni necomplementare

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în următoarele cazuri:

- 1) **cazul mansardării construcțiilor existente, cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a învelitorii.** În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare. Orice alte construcții care să ducă la depășirea CUT permis conform RLU este strict interzisă.
- 2) **cazul supraetajărilor,** acolo unde sunt permise prin planșa *Plan intervenții* și strict prin înălțare până la cornișa de referință indicată pe planșă (de regulă, construcții istorice existente deja în frontul respectiv). Depășirea CUT permis conform RLU în cazul supraetajării este posibilă strict pe arealul hașurat conform planșei *Plan intervenții* (construcțiile principale), nu pe întreaga parcelă.
- 3) **cazul supraetajării cu etaj retras sau mansardare,** în cazul construcțiilor din SIR 12.3, până la un regim maxim de înălțime de P+3+M/Er.
- 4) **cazul mansardării/supraetajării blocurilor de locuințe colective,** în cazul construcțiilor din SIR 12.3, până la un regim de P+4+M/Er, acolo unde sunt permise prin planșa *Plan intervenții*.



SUBCONTROL S.R.L.

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



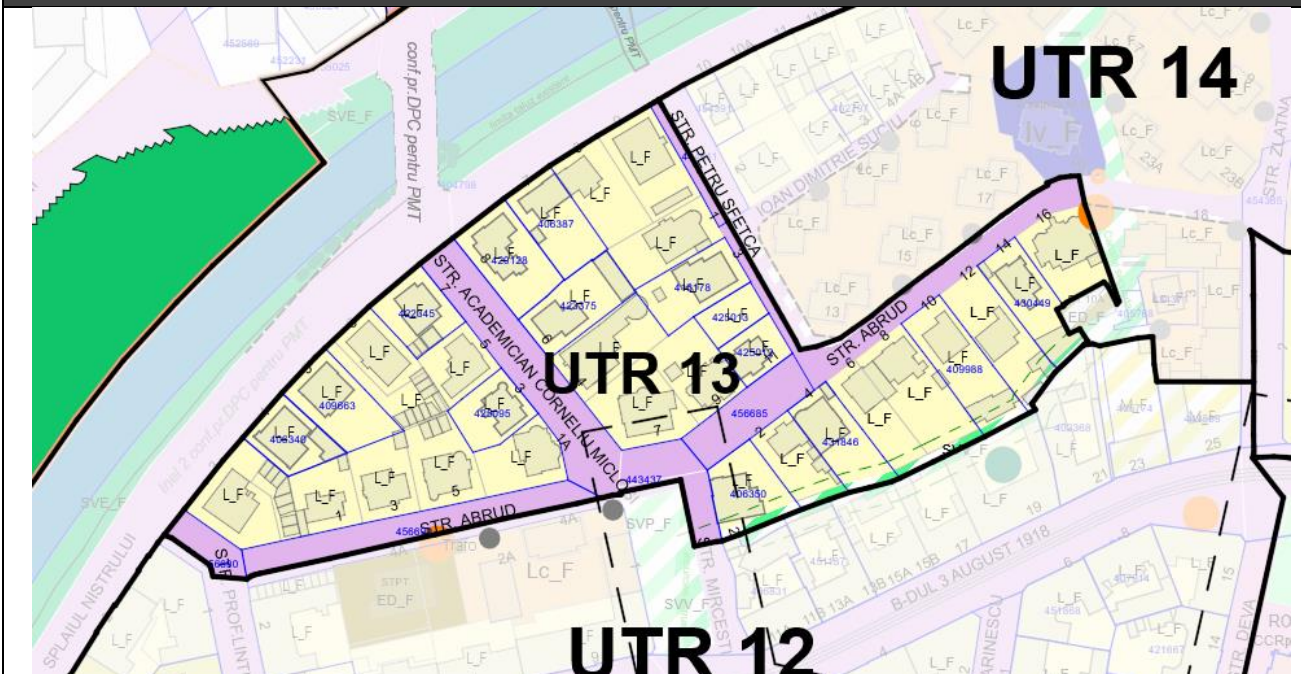
În oricare din cazuri, supraetajările / mansardările se vor realiza strict conform reglementărilor din *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare*, în arealele indicate în planșa *Plan intervenții*.

În cazul în care construcțiile existente se demolează, nu se permite depășirea CUT conform RLU pentru construcții viitoare.

Derogarea din prezentul articol nu se aplică la SIR 12.9, unde nu se poate depăși CUT conform specificațiilor din RLU.

Unitate Teritorială de Referință 13 – Zonă vile interbelice

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat
Nord, Vest	UTR 11
Sud	UTR 12
Est	UTR 14

Est	9
<i>Străzi componente</i>	

Splaiul Nistrului	Nr. 3-9
Str. Abrud	Nr. 1-12, 14, 16
Str. Academician Corneliu Micloși	Nr. 1A-8
Str. Petru Sfetca	Nr. 1, 3

Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP

13.1	Cvartal vile interbelice Lintia-Miklosi	Conservare caracter
13.2	Cvartal vile interbelice Miklosi-Sfetca	Conservare caracter
13.3	Vile interbelice front sudic Abrud	Conservare caracter



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



INDICI DE EVALUARE AI REZILIENȚEI / UTR

UTR 13	Suprafață UTR:	31.144 mp / 3,11 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ:	27,11%
	Regim de înălțime predominant:	D+P / D+P+1
Populație	Densitate estimată existentă:	29 unități locative / ha
	Populație maximală estimată existentă:	233
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	90
Infrastruct. verde	Suprafața/spațiu verde publică existentă:	2.175 mp (conform RLSV în lucru) 1.443 mp, 21% din suprafața spațiului public al UTR 13 (conform ridicare topografică)
	Acoperire coronament arbori zona urbană (<i>tree canopy cover</i>) existentă:	4.628 mp, 16% din suprafața totală a UTR 13
	Arbori:	149 exemplare
	Sol sigilat public existent:	4.576, 67% din suprafața spațiului public al UTR 13
	Suprafață/spațiu albastră publică	0 mp
	Cel mai apropiat spațiu verde public	Malul Canalului Bega
Guvernanță	Stakeholderi specifici UTR	Primăria Municipiului Timișoara

FUNCTIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, L_F, SVV_F
PUZ-uri în lucru	-
Proiecte în desfășurare	Proiect PMT Realizare Pod Inelul 2 (și intersecție Spl. Nistrului cu Str. Acad.C.Micloși) Regenerare urbană – Zona Piața Traian, Timișoara – proiectant general Planwerk arhitectură și urbanism SRL

CARACTERUL ZONEI

Caracterul fiecărui UTR este detaliat în *Fișele UTR – Situație existentă* din Etapa de Studiu de Fundamentare

Caracterul istoric:	UTR 13 este relevant datorită caracterului și coerenței parcellarului și țesutului construit definite mai ales între primul sfert și jumătatea secolului trecut, fiind însă lipsite de valoare istorică sau arhitecturală. Cele mai vechi străzi din trama stradală datează din primul sfert al secolului XX, respectiv segmentul estic al străzii Abrud și Splaiul Nistrului. Nu există parcellar cu caracter istoric, zona dezvoltându-se odată cu perioada interbelică. Modul de amplasare al parcelor și clădirilor este foarte diferit de parcelele și arealele istorice dezvoltate în prima perioadă a cartierului, prin densitatea mai scăzută, regimul de înălțime ușor mai ridicat (P/P+2E) și spațiul verde înconjurător generos. Construcțiile cele mai vechi datează din perioada interbelică și au regim de înălțime majoritar P+1E/2E. Punctual au fost inserate plombe de tipul locuințelor colective realizate între anii 1970-1980, toate având front către splaiul Nistrului. Construcțiile din perioada interbelică prezintă în câteva cazuri valori arhitecturale și ambientale, dar nu suscită interes pentru clasare.
Caracterul istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Canalul principal Bega, albia nouă delimitează la nord-vest unitatea. Canalul Morilor, străbătea unitatea pe latura sud-estică, continuându-se pe amprenta Pieței Acad. C. Micloși. Topografia elementului este conservată și vizibilă în prezent în punctul de contact al parcelor de pe



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



	bd. 3 August 1919 cu str. Abrud. Aliniamente stradale după sistematizarea unității în interbelic. Infrastructură verde minoră: Curțile-grădină afiliate vilelor (proprietate privată), inclusiv cu arbori și pomi fructiferi, cu gestiune comunitară.
Caracterul urban și morfologic:	UTR 13 are un caracter rezidențial, de locuințe individuale sau locuințe colective mici. La începutul perioadei socialiste, doar două parcele au rămas libere de construcții – actualele nr. 6 și 9 ale Splaiului Nistrului, ulterior completate cu blocuri de locuințe socialiste, clădiri care fac notă discordantă cu restul UTR din punct de vedere al înălțimii și densității pe parcelă. Începând cu anii 2000, numeroase clădiri din UTR 13 au suferit modificări majore ale aspectului lor exterior: modificări ale învelitorii (atât ca material, cât și ca volumetrie), adăugarea a numeroase elemente decorative pe fațade (coloane, vazoane, ancadrame ale ferestrelor, elemente de feronerie la balustrade etc.), care fac notă discordantă cu restul clădirilor din UTR, rezultând un aspect incoerent al zonei. Au fost realizate și modificări ale împrejurimilor parcelelor – de la înlocuirea împrejurimilor spre domeniul public cu elemente de feronerie puternic decorate, la eliminarea unor împrejurimi dintre parcele private, modificând relația dintre construcții și dimensiunile percepute ale parcelelor. Fronturile stradale sunt discontinue, țesutul urban al UTR 13 fiind caracterizat prin construcții izolate pe parcelă, retrase de la aliniament, un țesut specific zonelor de vile și mici locuințe colective dezvoltate în perioada interbelică. Regimul de înălțime este în general de D+P sau D+P+1, cu câteva excepții de clădiri care nu au demisol, cele două blocuri din perioada socialistă (care au un regim de înălțime P+4) și clădirea cubistă de pe Spl. Nistrului nr. 4, cu un regim de înălțime P+2. Clădirile existente nu respectă cu strictețe alinierea cornișelor, însă înălțimea acestora nu variază foarte mult între clădirile de același regim de înălțime, creând un aspect uniform al UTR. Pentru studiul caracterului morfologic, se va consulta planșa PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcellarului din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 13 este delimitat la nord de Spl.Nistrului, restul străzilor pe care le include fiind străzi locale.
Caracterul infrastructurii verzi și biodiversitate:	-fâșii plantate, aliniamentele stradale plantate fragmentate sunt prezente pe toate străzile UTR-ului; -grădinile private din incinta vilelor, inclusiv cu arbori cu valoare istorică, sunt gestionate domestic, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate, inclusiv sigilare totală în unele cazuri; -vegetație ierboasă relativ redusă și puternic ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	35 de proprietăți, 7 integral SR, 7 integral PMT, 3 parțial SR, 1 parțial PMT.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate: Nu este cazul.

Construcții existente neprotejate: Nu este cazul.

Spații neconstruite protejate: Nu este cazul.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

Construcțiile din UTR13 se supun operațiunilor de conservare de caracter, conform definiției acestora din prezentul RLU.

Construcții noi vor prelua aliniamentele specifice fiecărui front.



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



3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Relația dintre anumite construcții din cadrul UTR 13 și țesutul învecinat valoros creează disonanță la nivel de percepție urbană. Este vorba în primul rând despre palatele atipice realizate în ultimele decade, care determină o scădere a calității percepției în relație cu țesutul la modul general și un impact negativ în zona proximală. Disonanța este datorată unor criterii multiple: susținerea unei siluete atipice, sistem de acoperire și rezolvări plastice scoase din context, un mod de ocupare atipic raportat la țesutul general. Nu este permisă construcția pe limita de proprietate posterioară. Cu excepția situațiilor existente din SIR 13.2 și 13.3, nu este permisă realizarea de construcții cuplate. Nu este permisă alterarea parcelarului existent. Nu este permisă alterarea caracterului constructiv istoric - regim de înălțime, raport plin-gol și caracter arhitectural.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice cunoscute în UTR.

Se vor respecta toate prevederile Legii 422/2001 privind protecția monumentelor istorice pentru zonele clasate fie ca imobile, ansambluri sau situri istorice.

Pentru orice intervenții asupra imobilelor sau construcțiilor propuse spre clasare (prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara sau prin prezentul PUZCP) care încă nu sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice se va solicita avizul Comisiei de la Direcția Județeană de Cultură Timiș și Avizul Arhitectului Șef cu prezentarea proiectului în CTATU.

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

Parcelarul este separat în 2 zone cu caracter compact distinct:

- 1) zona de locuire individuală de tip vile urbane, individuale sau colective, și locuințe colective socialiste în nord-vest (interbelic), distribuită în două cvartale, cu parcele de dimensiuni predominant dreptunghiulare cu laturi apropiate ca dimensiune,
- 2) zona de locuințe individuale de tip vilă cu parcelar derivat din parcele dreptunghiulare cu adâncimea sensibil mai mare ca lățimea (ante 1930) organizate pe frontul nordic al străzii Abrud, corelate la spate cu grupajul de parcele definite la finalul secolului XIX. Linia de contact dintre aceste două tipuri de parcelar era reprezentată în trecut de fostul canal al morilor care se orienta către sud, reglementat ca perdea verde prin PUZCP. Astfel, se interzice construcția pe fundul parcelelor, în vederea dezvoltării unei zone verzi compacte, cu coronament de arbori continuu.

Pentru studiul caracterului morfologic al UTR, se va consulta planșa **PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului** din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.

În SIR care sunt supuse operațiunilor de conservare sau de conservare a caracterului se recomandă menținerea formei parcelarului istoric. Se permit operațiuni cadastrale de modificare ale parcelarului istoric cu condiția



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



menținerii granulației țesutului urban și a volumetriei specifice cvartalului. Se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de *Reglementări urbanistice*, aliniamentele și retragerile de la aliniamente respectând profilele transversale propuse ale străzilor.

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și SIR și a operațiunilor sale specifice.

10. Înălțimea construcțiilor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

Supraetajările permise ale construcțiilor existente se regăsesc în planșa *Plan intervenții*.

În cazul oricărei supraetajări, H cornișă nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, conform HG 525/1996, Art.23, (2).

11. Aspectul exterior al clădirilor

Toate intervențiile asupra aspectului exterior al clădirilor se vor realiza în conformitate cu prevederile din

- *Îndrumarul de intervenții,*
- *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare,*
- *Regulamentul de identitate cromatică a clădirilor*
- *Lista serviciilor.*

Posibilitățile de intervenție asupra clădirilor sunt supuse și gradului de protecție a imobilelor.

Pentru imobilele clasate, propuse spre clasare (fie prin PUG, fie prin PUZCP) sau aflate în zone protejate se aplică prevederile Legii nr. 422/2001.

Pentru imobilele identificate ca având valoare foarte mare, mare, medie și mică (conform planșei *PO06 – Analiză diferențiată valoare fond construit*, parte din Studiul istoric), tipurile de intervenție permise sunt detaliate în regulamentele și îndrumările sus-menționate.

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană; nu sunt admise pașișele și imitarea stilurilor istorice. Se vor păstra elementele valoroase ale fondului construit existent, iar materialele, cromatica, proporțiile și volumetriile vor fi alese astfel încât să fie compatibile cu caracterul UTR, al SIR, al frontului și al vecinătăților.

Pentru analiza tipologiei istorice specifice UTR, se poate consulta planșele PL01-PL07 din Studiul istoric.

Acolo unde parcela se află în zona de protecție a peisajului învelitorilor istorice (*Dachlandschaft*), se va păstra peisajul specific al acoperișurilor; nu se admit construcții cu învelitoare tip terasă. În aceste situații, acoperișul va fi, de regulă, tip șarpantă, cu înclinație de minimum 36°, cu coama orientată paralel cu frontul clădirii. Se poate admite acoperiș tip terasă numai la imobile alipite de clădiri cu terasă ridicate până în 1945. Cornișa va fi de tip urban, jghebul retras față de limita exterioară a învelitorii, iar la colțuri terminația se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Sunt admise volume cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare numai dacă respectă înălțimea la coamă și unghiul învelitorilor învecinate.



SUBCONTROL S.R.L.

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



Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista serviciilor*.

Raport plin-gol:

- Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine. Documentațiile DTAC vor prezenta desfășurate stradale cu întreg frontul în care se află zona de intervenție, precum și a frontului vecin (în cazul intervențiilor pe parcele de colț).
Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, însă nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal.

Aliniere cornișă / registre fațadă:

-este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate, fără a se realiza pașize arhitecturale.
-în cazul supraetajărilor permise, se va prelua cornișa de referință indicată în planșa *Plan intervenții*.

Se vor menține și nu se vor altera punctele de perspective valoroase identificate, în cazul în care în una sau mai multe zone adiacente acestor perspective există zone pe care se pot amplasa construcții noi. În acest sens, se consultă planșa *Plan intervenții*.

La intervențiile asupra clădirilor cu valoare istorică, este necesară integrarea conceptelor restaurative contemporane, precum cel al păstrării autenticității și reversibilității intervențiilor.
Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.
În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor istorice specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc).
Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări. În unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista serviciilor*.

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de **o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică** parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Profilele stradale propuse se regăsesc în planșa anexată *Profile drumuri propuse*.

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.



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



Clădirile noi vor respecta cerințele normelor în vigoare privind numărul de parcări. În cazul clădirilor existente propuse spre mansardare/supraetajare se admite excepție la suplimentarea locurilor de parcare conform cerințelor în vigoare dacă parcela existentă nu o permite.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a propunerilor de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare din Memoriul General.

Se permite aplicarea de infrastructură edilitară pe fațada posterioară, cu aviz de la DJCT pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare caracter, și cu aviz DJCT + aviz Arhitect Șef pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare.

Rețele si bransamente gaze naturale:

-În prezent, la nivelul zonei UTR 13, conform avizului de principiu emis de către Delgaz Grid S.A., străzile din acest UTR sunt echipate cu rețele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă, realizate din conducte de polietilenă de înaltă densitate (PEHD). Acestea asigură o durată de viață extinsă, precum și o rezistență sporită la coroziune, contribuind la creșterea siguranței și fiabilității sistemului de distribuție.

-Conductele din polietilenă de înaltă densitate (PEHD) deja existente în zonă vor fi menținute și nu vor suferi modificări.

- Nu exista rețele de gaze naturale amplasate aparent pe fațadele clădirilor.

-Branșamentele de gaze naturale existente vechi, realizate din otel se vor schimba și vor fi realizate din țevi de înaltă densitate din PEHD și se vor reface cu legare la rețelele noi propuse. Amplasarea firidelor se va face la limita de proprietate.

-Aducerea la cota a capacelor răsuflătorilor de gaze naturale amplasate în zona carosabilă și trotuare.

-În zona UTR 13 nu avem amplasate stații de reglare.

Rețele de termoficare:

-Zona dispune de rețele de termoficare, unele parcelele sunt racordate la rețeaua de termoficare beneficiind de alimentare centralizată cu energie termică pentru încălzire și apă caldă menajeră, iar restul parcelelor utilizează sisteme individuale de încălzire precum centrale termice proprii.

-Rețelele de termoficare existente, executate în tehnologii depășite, vor fi supuse unui proces de modernizare, constând în înlocuirea acestora cu rețele de termoficare preizolate, în vederea creșterii eficienței energetice și reducerii pierderilor de agent termic.

-În zona UTR 13 nu exista puncte termice.

Rețele electrice:

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune modernizarea și dezvoltarea infrastructurii de alimentare cu energie electrică și a sistemului de iluminat public, în vederea asigurării unor condiții optime de funcționare, siguranță și eficiență energetică.

Pe toate străzile se vor realiza lucrări de înlocuire a stâlpilor de iluminat și a corpurilor de iluminat aferente. Stâlpii vor fi realizați din OLZn (oțel laminat zincat), asigurând o durabilitate crescută și o bună comportare în timp.

Sistemul de iluminat public va utiliza corpuri de iluminat de tip LED, caracterizate prin consum redus de energie și durată mare de viață. Acestea vor fi integrate într-un sistem de telegestiune, care va permite monitorizarea și controlul de la distanță al funcționării, optimizarea consumului și intervenția rapidă în cazul apariției unor disfuncționalități.

Rețelele electrice aeriene existente vor fi desființate și înlocuite cu rețele electrice subterane, realizate în canalizații tehnice dedicate, dimensionate corespunzător pentru necesarul de consum actual și de perspectivă. Această soluție contribuie la creșterea siguranței în exploatare și la îmbunătățirea calității spațiului urban.

Branșamentele electrice pentru consumatori vor fi realizate în soluție subterană. La limita de proprietate a fiecărui imobil se vor amplasa fire de distribuție și blocuri de măsură și protecție trifazate (BMPT), noi, conforme cu standardele în vigoare, asigurând acces facil pentru operare, întreținere și intervenții.

Prin implementarea acestor măsuri, se urmărește realizarea unei infrastructuri electrice moderne, fiabile și eficiente, adaptată cerințelor actuale de dezvoltare urbană și în concordanță cu principiile de sustenabilitate și integrare urbanistică.

Temperatura de culoare a surselor de lumină nu va depăși 3000K pentru străzi și 2700K pentru proximitatea spațiilor verzi.

Reclamele luminoase intermitente sau cu spectru rece (>4000K) sunt interzise.



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



15. Spații libere și spații plantate

General:

Raportul dintre spațiul verde public și suprafața minerală publică se va gestiona în concordanță cu caracterul istoric al UTR-ului. Compensarea lipsei spațiilor verzi și a suprafețelor permeabile din spațiul public prin desigilare și amenajarea de spații verzi compacte.

Se recomandă conservarea arborilor maturi cu valoare istorică/bioculturală și integrarea acestora în proiecte de conservare - restaurare ale spațiului public și clădirilor.

Creșterea gradului de acoperire cu acoperire cu coronament în zona urbană (*tree canopy cover*) pe spațiul public din suprafața totală a UTR. Se va asigura dispunerea echilibrată a acoperiri cu acoperire cu coronament în zona urbană pe suprafața UTR-ului, în special pe străzile colectoare cu acces la funcțiuni complementare (comerciale, servicii, instituții, școli, social-culturale etc.)

Se vor lua măsuri de conservare și facilitare a biodiversității (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*).

Se vor implementa măsuri specifice pentru înlăturarea speciilor alohtone, invazive sau cu caracter invaziv și alergen.

Particularități:

Reglementări infrastructura verde existentă:

- **Plantații stradale:**

- str. Ac. C. Micloși, str. P. Șfetca, str. Abrud: se va conserva vegetația existentă.

Fâșii plantate (cf. Legea nr. 24/2007):

Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat. În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone (*Tilia sp.*, *Acer platanoides*), adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Arborii de salcâm (*Robinia sp.*) existenți vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat. În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Speciile horticole altoite pitice (ex. *Nana*, *Umbraculifera*) se vor înlocui gradual cu specii adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Plantațiile noi: de la baza arborilor se vor realiza cu specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene pentru facilitarea biodiversității.

- **Grădini private, inclusiv arbori maturi izolați:**

- curțile interioare, care nu intră sub incidența legislației de patrimoniu: se va aplica o desigilare a suprafeței de minim 50%.
- arborii maturi existenți, specii autohtone cu valoare ecologică și bioculturală (*Tilia sp.*, *Juglans sp.*, *Fraxinus sp.*, *Acer sp.*, *Taxus sp.*, *Carpinus sp.*, *Picea sp.*, *Platanus sp.*), speciile fructifere și vița de vie: se recomandă conservarea acestora și gestiunea lor pentru ameliorarea stării de viabilitate și specificul peisager istoric.
- plantații noi de arbori: se vor realiza ținând cont de elementele constructive, vecinătate și caracterul peisager al UTR-ului respectând principiul *arborele potrivit la locul potrivit și în scopul potrivit*.

Reglementări Infrastructură verde nou:

-CCUloar(eco)peisager:



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



- Culoar (eco)peisager care marchează amprenta paleo-albiilor (Canalul Morilor) realizat pe parcele proprietate privată între str. Abrud și P-ța Ac. C. Micloși: se va amenaja preluând caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă, pajiști umede *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

Prezentele mențiuni se vor citi împreună cu capitolul *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră din RLU*.

16. Spații amenajare cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda funcțiuni față de vecinătăți agresive/ funcțiuni necomplementare

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.



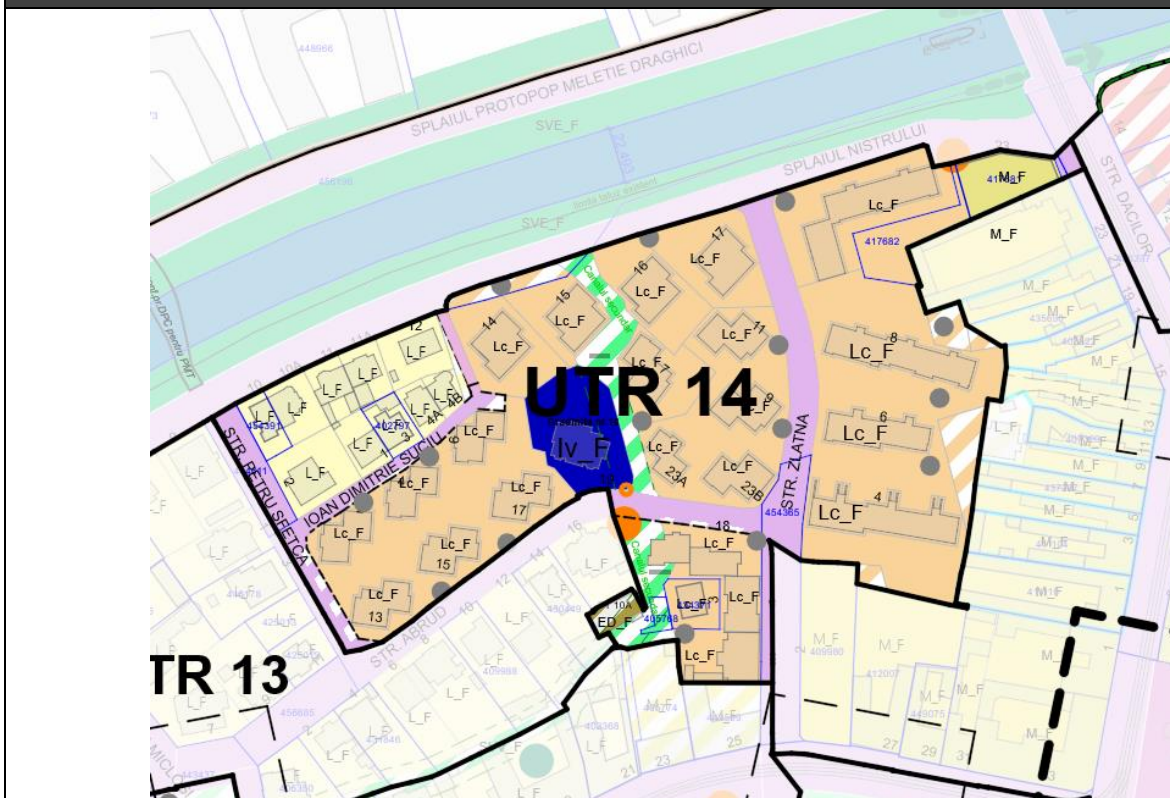
SUBCONTROL S.R.L.

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



Unitate Teritorială de Referință 14 – Zonă locuințe colective mici – Str. Abrud, Str. Zlatna

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



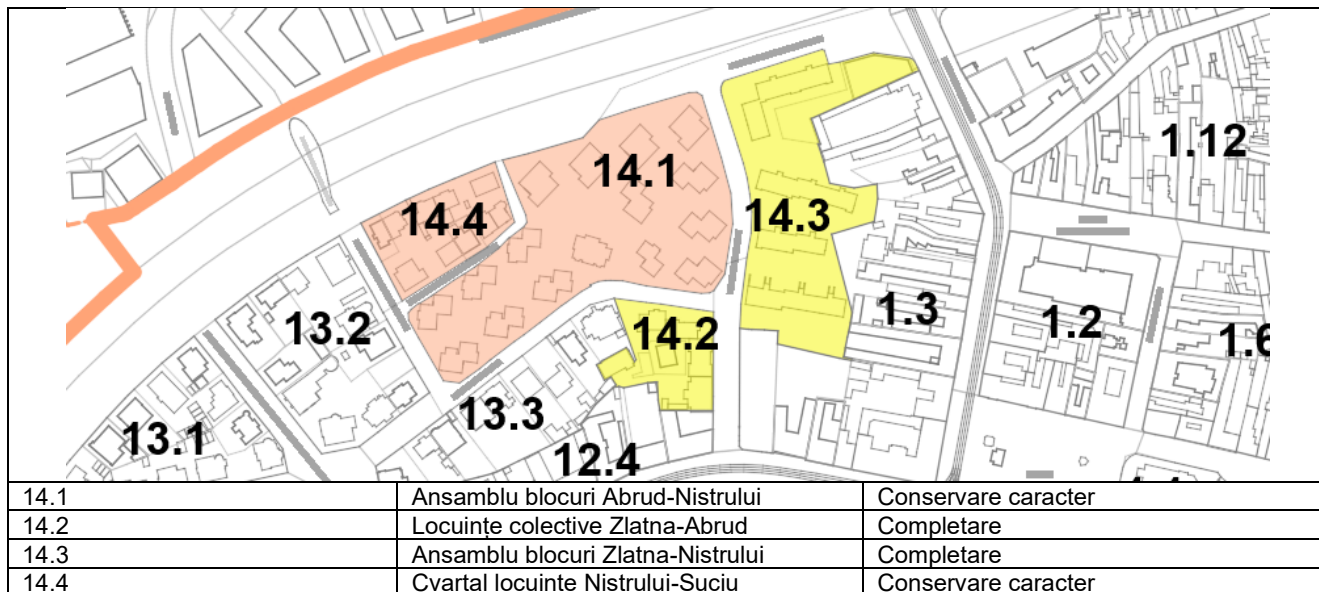
DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat
Nord	UTR 11
Est, Sud-est	UTR 1
Sud-Vest, Vest	UTR 13
Sud	UTR 12
Străzi componente	
Str. Petru Sfetca	Nr.2, întregul front estic
Splaiul Nistrului	Nr. 10, 10A, 11, 11A, 12, 14, 15, 16, 17
Str. Ioan Dimitrie Suci	În întregime
Str. Abrud	Parțial frontul nordic, nr. 13, 15, 15, 18, 19, 23A, 23B
Str. Zlatna	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP	



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



14.1	Ansamblu blocuri Abrud-Nistrului	Conservare caracter
14.2	Locuințe colective Zlatna-Abrud	Completare
14.3	Ansamblu blocuri Zlatna-Nistrului	Completare
14.4	Cvartal locuințe Nistrului-Suciu	Conservare caracter

INDICI DE EVALUARE AI REZILIENȚEI / UTR

UTR 14	Suprafață UTR:	39.350 mp / 3,93 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ:	28.65%
	Regim de înălțime predominant:	P+3 / P+4
Populație	Densitate estimată existentă:	85 unități locative / ha
	Populație maximală estimată existentă:	863
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	333
Infrastruct. verde	Suprafața/spațiu verde publică existentă:	12.500 mp, (conform RLSV în lucru) 13.277 mp, 51% din suprafața spațiului public al UTR 14
	Acoperirea coronament arbori zona urbană (<i>tree canopy cover</i>) existentă:	9.672 mp, 25% din suprafața totală a UTR 14
	Arbori:	583 exemplare
	Sol sigilat public existent:	9.837, 38% din suprafața spațiului public al UTR 14
	Suprafață/spațiu albastră publică	0 mp
Guvernanta	Cel mai apropiat spațiu verde public	Malul canalului Bega
	Stakeholderi specifici UTR	Primăria Municipiului Timișoara

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, CCRp_F, ED_F, Iv_F, L_F, Lc_F, M_F, SVV_F
PUZ-uri în lucru	Plan Urbanistic Zonal Str. Dacilor nr.25 – Locuințe și funcțiuni complementare, servicii, comerț, birouri, aprobat prin HCL nr. 281/2006
Proiecte în desfășurare	Proiect al Primăriei Municipiului Timișoara - pod pietonal peste Bega în dreptul str. Petru Sfetca



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



CARACTERUL ZONEI

Caracterul fiecărui UTR este detaliat în Fișele UTR – Situație existentă din Etapa de Studiu de Fundamentare

Caracterul istoric:	UTR 14 este relevant datorită caracterului și coerenței parcelarului și a țesutului construit definit între primul și ultimul sfert al secolului trecut, fiind însă lipsite de valoare istorică sau arhitecturală. Cele mai vechi străzi din trama stradală datează din cea de-a doua jumătate a secolului XX, respectiv strada Abrud și Splaiul Nistrului. Nu există parcelar cu caracter istoric, zona dezvoltându-se începând cu perioada interbelică. Parcelarul este clar separat în 5 zone cu caracter compact distinct: 1) zona de locuire individuală din nord-vest (interbelic), 2) zona de locuințe de densitate medie din sud-vest (post 1970) dezvoltată pe amplasamentul fostei piețe Detunata, 3) zona centrală de nord cu parcelar rotit (post 1970), 4) zona centrală de sud și unica care susține un front continuu relaționat cu parcelarul istoric al blv. 3 august 1919 (interbelic) și 5) zona de est definită printr-un parcelar de tip deschis care conține locuire colectivă de tip lamă dispuse paralel (post 1980). Din perspectiva vechimii, construcțiile cele mai vechi datează din perioada interbelică și sunt grupate în capătul de nord-vest spre splaiul Nistrului dar includ și o construcție izolată, respectiv Grădinița cu program prelungit nr. 16, în timp ce zona centrală a UTR-ului este ocupată cu locuințe colective cu densitate medie și regim de înălțime D+P+3E, realizate între anii 1970-1980. Construcțiile cele mai recente datează din jurul anilor 80 și sunt reprezentate de blocurile tip lamă cu regim de înălțime D+P+4E dispuse în frontul vestic al str. Zlatna și parțial orientate cu front către splaiul Nistrului. O singură construcție este mai recentă în cadrul UTR-ului decât cele enumerate, respectiv blocul realizat după anii 2000 în capătul de nord-est al UTR-ului, la intersecția splaiului Nistrului cu str. Dacilor. Unica construcție cu valoare arhitecturală și istorică este grădinița.
Caracter istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Canalul principal Bega, albia istorică limita la nord UTR-ul. Canalul Morilor, străbătea de la nord la sud UTR-ul. Infrastructură verde minoră: Nu este cazul.
Caracterul urban și morfologic:	UTR 14 are caracter rezidențial, de locuințe colective mici, construite în perioada interbelică și socialistă, intercalate cu spații verzi și circulații pietonale. UTR 14 are un caracter verde și liniștit, fiind caracterizat de vegetație densă și numeroși arbori înalți pe domeniul public, cu construcții retrase de la aliniament. Fronturile sunt discontinue, cu excepția parțială a Str. Zlatna la sud de intersecția cu Str. Abrud, unde cele două clădiri de locuințe colective, deși realizate în perioade istorice diferite, sunt ambele situate la același aliniament. Locuințele colective în regim P+2 din perioada socialistă sunt amplasate izolat pe parcelă, la distanțe semnificative între ele și rotite față de axele drumurilor, astfel încât să creeze un țesut urban aerisit. 4 blocuri de locuințe dinspre Splaiul Nistrului intervin ca un țesut diferit către malurile Begăi, restul Splaiului fiind caracterizat de construcții orientate conform Begăi și a căilor de circulație, cu retrageri de la aliniament de circa 4-5m și mai larg în apropierea podului Dacilor. Locuințele colective în regim P+4 perpendiculare pe Str. Zlatna, aflate la est de aceasta, au distanțe de cel puțin Hmax între ele, formând un țesut urban aerisit, însă prezintă probleme de înșorire, având numeroase locuințe pe laturile nordice. Clădirea de pe colțul dinspre podul Dacilor reprezintă un accent de înălțime, atât datorită cotei mai înalte a terenului sistematizat, dar și a învelitorii în 2 ape. Pentru studiul caracterului morfologic, se va consulta planșa PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 14 este delimitat la nord de Spl. Nistrului, restul străzilor pe care le include fiind străzi locale.
Caracterul infrastructurii verde și biodiversitate:	-fâșii plantate, aliniamentele stradale plantate se regăsesc pe toate străzile UTR-ului și au continuitate; -spațiile verzi din jurul locuințelor de tip condominiu au o prezență dominantă în UTR, având loturi cultivate de riverani, mobilier urban și fragmentări ocazionale cu garduri; -spațiile verzi din interiorul instituțiilor publice (grădinița) sunt subordonate activităților specifice; -grădinile private sunt gestionate comunitar, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate (curțile vilelor); -vegetație ierboasă relativ redusă și puternic ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	35 de proprietăți, 14 integral SR, 3 integral PMT, 2 parțial SR.



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



Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate: Nu este cazul.

Construcții existente neprotejate: Nu este cazul.

Spații neconstruite protejate: Nu este cazul.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

Construcțiile din UTR14 se supun operațiunilor de conservare de caracter sau de completare, conform definiției acestora din prezentul RLU.

Construcții noi vor prelua aliniamentele specifice fiecărui front.

Se va păstra caracterul specific al SIR 14.1 – orientarea construcțiilor, amplasarea lor izolate pe parcelă între zone verzi amenajate public accesibile.

Spațiile verzi publice dintre blocurile de locuințe colective din SIR 14.1 și 14.3 vor rămâne public accesibile. Nu este permisă împrejmuirea lor, cu excepția limitelor de proprietate comune cu parcele aflate în proprietate privată.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Nu este permisă adăugarea de anexe și alte construcții provizorii în limita posterioară a parcelelor. Este interzisă alterarea parcelarului istoric prin moduri nespecifice de ocupare și generarea de amprente constructive necaracteristice, precum retrageri din front sau construirea pe fundul parcelei.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice cunoscute în UTR.

Se vor respecta toate prevederile Legii 422/2001 privind protecția monumentelor istorice pentru zonele clasate fie ca imobile, ansambluri sau situri istorice.

Pentru orice intervenții asupra imobilelor sau construcțiilor propuse spre clasare (prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara sau prin prezentul PUZCP) care încă nu sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice se va solicita avizul Comisiei de la Direcția Județeană de Cultură Timiș și Avizul Arhitectului Șef cu prezentarea proiectului în CTATU

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.



SUBCONTROL S.R.L.

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



Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelor

Nu există parcelar cu caracter istoric, zona dezvoltându-se începând cu perioada interbelică.

Parcelarul este clar separat în 5 zone cu caracter compact distinct:

- 1) zona de locuire individuală din nord-vest (interbelic) – SIR 14.4,
- 2) zona de locuințe de densitate medie din sud-vest (post 1970) dezvoltată pe amplasamentul fostei piețe Detunata – SIR SIR 14.2,
- 3) zona centrală de nord cu parcelar rotit (post 1970) – SIR 14.1
- 4) zona centrală de sud și unica care susține un front continuu relaționat cu parcelarul istoric al Bd. 3 august 1919 (interbelic) – parțial SIR 14.2,
- 5) zona de est definită printr-un parcelar de tip deschis care conține locuire colectivă de tip lamă dispuse paralel (post 1980) – SIR 14.3

Cea mai veche formulă de organizare a parcelei este parcela grădiniței și parcelele din nord-estul UTR, orientate către canal, datând din perioada interbelică. Parcelarul din zona centrală a UTR-ului este stabilit după anii 70, după un model modernist în care pe un parcelar de tip liber se inserează construcții în regim izolat (imobile colective de densitate medie) care urmăresc o tramă rotită cu 45° față de rețeaua stradală și orientarea tramelor parcelarului învecinat. Modul de amplasare al acestora poate avea la bază conceptul de *oraș grădină*, dezvoltat la începutul secolului al XX-lea (în special prin intermediul coloniile muncitorești).

În general, parcelele din UTR 14 constă din conturul extins al amprentei blocurilor de locuințe colective, cu 1-2m față de amprentă. Se propune extinderea parcelelor conform planșei de Reglementări urbanistice, în vederea introducerii unei zone de implantare mai generoase, care să permită extinderea blocurilor cu circulații verticale suplimentare (case de scară, lifturi).

În cazul SIR 14.3 se propune eliminarea construcțiilor parazitare (garaje, anexe etc.) și eliberarea spațiului public dimprejurul blocurilor de locuințe, astfel încât acestea să fie înconjurate de spații verzi, alei pietonale și să accesibilizeze actualele limite posterioare ale parcelelor din SIR 1.3, astfel încât acestea să devină parcele dublu-front, un element specific care se regăsește și în alte părți ale cartierului.

Pentru studiul caracterului morfologic al UTR, se va consulta planșa **PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului** din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.

În SIR care sunt supuse operațiunilor de conservare sau de conservare a caracterului se recomandă menținerea formei parcelarului istoric. Se permit operațiuni cadastrale de modificare ale parcelarului istoric cu condiția menținerii granulației țesutului urban și a volumetriei specifice cvartalului. Se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de *Reglementări urbanistice*, aliniamentele și retragerile de la aliniamente respectând profilele transversale propuse ale străzilor.

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

10. Înălțimea construcțiilor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.



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



Construcțiile din zona funcțională Iv_F din UTR 14 nu vor depăși regimul de înălțime S+(D)+P+1E.

Construcțiile din zonele funcționale Lc_F din UTR 14 nu vor depăși regimul de înălțime S+(D)+P+3E+Er/M.

Supraetajările permise ale construcțiilor existente se regăsesc în planșa *Plan intervenții*.

În cazul oricărei supraetajări, H cornișă nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, conform HG 525/1996, Art.23, (2).

11. Aspectul exterior al clădirilor

Toate intervențiile asupra aspectului exterior al clădirilor se vor realiza în conformitate cu prevederile din

- *Îndrumarul de intervenții,*
- *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare,*
- *Regulamentul de identitate cromatică a clădirilor*
- *Lista serviciilor.*

Posibilitățile de intervenție asupra clădirilor sunt supuse și gradului de protecție a imobilelor.

Pentru imobilele clasate, propuse spre clasare (fie prin PUG, fie prin PUZCP) sau aflate în zone protejate se aplică prevederile Legii nr. 422/2001.

Pentru imobilele identificate ca având valoare foarte mare, mare, medie și mică (conform planșei *PO06 – Analiză diferențiată valoare fond construit*, parte din Studiul istoric), tipurile de intervenție permise sunt detaliate în regulamentele și îndrumările sus-menționate.

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană; nu sunt admise pastișele și imitarea stilurilor istorice. Se vor păstra elementele valoroase ale fondului construit existent, iar materialele, cromatica, proporțiile și volumetriile vor fi alese astfel încât să fie compatibile cu caracterul UTR, al SIR, al frontului și al vecinătăților.

Pentru analiza tipologiei istorice specifice UTR, se poate consulta planșele PL01-PL07 din Studiul istoric.

Acolo unde parcela se află în zona de protecție a peisajului învelitorilor istorice (*Dachlandschaft*), se va păstra peisajul specific al acoperișurilor; nu se admit construcții cu învelitoare tip terasă. În aceste situații, acoperișul va fi, de regulă, tip șarpantă, cu înclinație de minimum 36°, cu coama orientată paralel cu frontul clădirii. Se poate admite acoperiș tip terasă numai la imobile alipite de clădiri cu terasă ridicate până în 1945. Cornișa va fi de tip urban, igheabul retras față de limita exterioară a învelitorii, iar la colțuri terminația se va conforma sub formă de atic cu igheab ascuns. Sunt admise volume cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare numai dacă respectă înălțimea la coamă și unghiul învelitorilor învecinate.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista serviciilor*.

Raport plin-gol:

- Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine. Documentațiile DTAC vor prezenta desfășurate stradale cu întreg frontul în care se află zona de intervenție, precum și a frontului vecin (în cazul intervențiilor pe parcele de colț).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, însă nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal.

Aliniere cornișă / registre fațadă:

-este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate, fără a se realiza pastișe arhitecturale.

-în cazul supraetajărilor permise, se va prelua cornișa de referință indicată în planșa *Plan intervenții*.

Se vor menține și nu se vor altera punctele de perspectivă valoroase identificate, în cazul în care în una sau mai multe zone adiacente acestor perspective există zone pe care se pot amplasa construcții noi. În acest sens, se consultă planșa *Plan intervenții*.

La intervențiile asupra clădirilor cu valoare istorică, este necesară integrarea conceptelor restaurative contemporane, precum cel al păstrării autenticității și reversibilității intervențiilor.



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



Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decoratiilor istorice specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări. În unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista servituților*.

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de **o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică** parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Profilele stradale propuse se regăsesc în planșa anexată *Profile drumuri propuse*.

13. Staționări și pavaie

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Clădirile noi vor respecta cerințele normelor în vigoare privind numărul de parcare. În cazul clădirilor existente propuse spre mansardare/supraetajare se admite excepție la suplimentarea locurilor de parcare conform cerințelor în vigoare dacă parcela existentă nu o permite.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a propunerilor de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare din Memoriul General.

Se permite aplicarea de infrastructură edilitară pe fațada posterioară, cu aviz de la DJCT pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare caracter, și cu aviz DJCT + aviz Arhitect Șef pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare.

Rețele și bransamente gaze naturale:

-În prezent, la nivelul zonei UTR 14, conform avizului de principiu emis de către Delgaz Grid S.A., străzile din acest UTR sunt echipate cu rețele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă, realizate din conducte de polietilenă de înaltă densitate (PEHD). Acestea asigură o durată de viață extinsă, precum și o rezistență sporită la coroziune, contribuind la creșterea siguranței și fiabilității sistemului de distribuție.

-Conductele din polietilenă de înaltă densitate (PEHD) deja existente în zonă vor fi menținute și nu vor suferi modificări.

- Nu exista rețele de gaze naturale amplasate aparent pe fațadele clădirilor.



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



-Branșamentele de gaze naturale existente vechi, realizate din otel se vor schimba și vor fi realizate din țevi de înaltă densitate din PEHD și se vor reface cu legare la rețelele noi propuse. Amplasarea firidelor se va face la limita de proprietate.

-Aducerea la cota a capacelor răsuflătorilor de gaze naturale amplasate în zona carosabilă și trotuare.

-În zona UTR 14 nu avem amplasate stații de reglare.

Retele de termoficare:

-Zona dispune de rețele de termoficare, unele parcelele sunt racordate la rețeaua de termoficare beneficiind de alimentare centralizată cu energie termică pentru încălzire și apă caldă menajeră, iar restul parcelelor utilizează sisteme individuale de încălzire precum centrale termice proprii.

-Rețelele de termoficare existente, executate în tehnologii depășite, vor fi supuse unui proces de modernizare, constând în înlocuirea acestora cu rețele de termoficare preizolate, în vederea creșterii eficienței energetice și reducerii pierderilor de agent termic.

-În zona UTR 14 există un punct termic existent.

-Se propune modernizarea punctului termic aferent sistemului de termoficare prin înlocuirea echipamentelor uzate cu instalații performante, de înaltă eficiență energetică, incluzând schimbătoare de căldură moderne, pompe cu turaj variabil și sisteme automatizate de control și monitorizare, în vederea optimizării distribuției agentului termic, reducerii pierderilor de energie și creșterii randamentului sistemului.

Retele electrice:

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune modernizarea și dezvoltarea infrastructurii de alimentare cu energie electrică și a sistemului de iluminat public, în vederea asigurării unor condiții optime de funcționare, siguranță și eficiență energetică.

Pe toate străzile se vor realiza lucrări de înlocuire a stâlpilor de iluminat și a corpurilor de iluminat aferente. Stâlpii vor fi realizați din OLZn (otel laminat zincat), asigurând o durabilitate crescută și o bună comportare în timp.

Sistemul de iluminat public va utiliza corpuri de iluminat de tip LED, caracterizate prin consum redus de energie și durată mare de viață. Acestea vor fi integrate într-un sistem de telegestiune, care va permite monitorizarea și controlul de la distanță al funcționării, optimizarea consumului și intervenția rapidă în cazul apariției unor disfuncționalități.

Rețelele electrice aeriene existente vor fi desființate și înlocuite cu rețele electrice subterane, realizate în canalizații tehnice dedicate, dimensionate corespunzător pentru necesarul de consum actual și de perspectivă. Această soluție contribuie la creșterea siguranței în exploatare și la îmbunătățirea calității spațiului urban.

Branșamentele electrice pentru consumatori vor fi realizate în soluție subterană. La limita de proprietate a fiecărui imobil se vor amplasa fire de distribuție și blocuri de măsură și protecție trifazate (BMPT), noi, conforme cu standardele în vigoare, asigurând acces facil pentru operare, întreținere și intervenții.

Prin implementarea acestor măsuri, se urmărește realizarea unei infrastructuri electrice moderne, fiabile și eficiente, adaptată cerințelor actuale de dezvoltare urbană și în concordanță cu principiile de sustenabilitate și integrare urbanistică.

Temperatura de culoare a surselor de lumină nu va depăși 3000K pentru străzi și 2700K pentru proximitatea spațiilor verzi.

Reclamele luminoase intermitente sau cu spectru rece (>4000K) sunt interzise.

15. Spații libere și spații plantate

General:

Raportul dintre spațiul verde public și suprafața minerală publică se va gestiona în concordanță cu caracterul istoric al UTR-ului. Compensarea lipsei spațiilor verzi și a suprafețelor permeabile din spațiul public prin desigilare și amenajarea de spații verzi compacte.

Se recomandă conservarea arborilor maturi cu valoare istorică/bioculturală și integrarea acestora în proiecte de conservare - restaurare ale spațiului public și clădirilor.

Creșterea gradului de acoperire cu coronament în zona urbană (*tree canopy cover*) pe spațiul public din suprafața totală a UTR. Se va asigura dispunerea echilibrată a acoperirii cu coronament în zona urbană pe suprafața UTR-ului, în special pe străzile colectoare cu acces la funcțiuni complementare (comerciale, servicii, instituții, școli, social-culturale etc.)

Se vor lua măsuri de conservare și facilitare a biodiversității (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*).



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 implementa măsuri specifice pentru înlăturarea speciilor alohtone, invazive sau cu caracter invaziv și alergen.

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

- **Plantații stradale:**
- str. I. D. Suci, str. Zlatna, str. Abrud: se va conserva vegetația existentă.

Fâșii plantate (cf. Legea nr. 24/2007):

Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat
În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone (*Tilia sp.*, *Acer platanoides*), adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Arborii de salcâm (*Robinia sp.*) existenți vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat. În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Speciile horticole altoite pitice (ex. *Nana*, *Umbraculifera*) se vor înlocui gradual cu specii adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Plantațiile noi: de la baza arborilor se vor realiza cu specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene pentru facilitarea biodiversității.

- **Spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu (cf. Legea nr. 24/2007):**
- cvartalul cuprins între str. I. D. Suci, sp. Nistrului, str. Zlatna, str. Abrud, str. P. Sfetca; cvartalul delimitat de str. Abrud, str. Zlatna, frontul cu palate istorice pe latura sud la bv. 3 August 1919 și imobil nr. 16 str. Abrud: se va conserva suprafața de spațiu verde existentă compactă. Arborii maturi din incinta cvartalelor se vor conserva. Plantațiile noi vor cuprinde straturi multiple de vegetație cu facilitatea biodiversității.
- cvartalul cuprins între str. Zlatna, sp. Nistrului, frontul cu palate istorice pe latura est la str. Dacilor și frontul cu palate istorice de pe latura sud la bv. 3 August 1919: se va conserva suprafața de spațiu verde existentă compactă, inclusiv grădinile comunitare. Arborii maturi din incinta cvartalelor se vor conserva. Plantațiile noi vor cuprinde straturi multiple de vegetație cu facilitatea biodiversității.
- **Spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele (Cf. Legea nr. 24/2007):**
- **Scuaruri cu folosință specializată (Grădinița cu program prelungit nr.16):** se va conserva suprafața de spațiu verde existentă compactă.

Arborii maturi din incinta cvartalelor se vor conserva.

Plantațiile noi vor cuprinde straturi multiple de vegetație cu facilitatea biodiversității, cu rol în educație.

Sunt permise pardoseli permeabile pentru locurile de joacă (tocătură vegetală din lemn, nisip cuarțos) și plantații de arbori, care participă la creșterea procentului de acoperire cu coronament (*tree canopy cover*).

Reglementări Infrastructură verde propus:

- **Culoar (eco)peisager:**
- Culoar (eco)peisager care marchează amprenta paleo- albiilor (Canalul Morilor) realizat pe direcția nord-sud între sp. Nistrului și str. Abrud continuându-se în UTR 13: se va amenaja preluând caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă, pajiști umede (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*).

Prezentele mențiuni se vor citi împreună cu capitolul *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră din RLU*.

16. Spații amenajate cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda funcțiuni față de vecinătăți agresive/ funcțiuni necomplementare

Nu este cazul.



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



Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în două cazuri:

- 3) **cazul supraetajării cu etaj retras sau mansardare**, în cazul construcțiilor din SIR 14.1, până la un regim maxim de înălțime de P+3+M/Er.
- 4) **cazul mansardării/supraetajării blocurilor de locuințe colective**, în cazul construcțiilor din SIR 14.2 și 14.3, până la un regim de P+4+M/Er, acolo unde sunt permise prin planșa *Plan intervenții*.

În oricare din cazuri, supraetajările / mansardările se vor realiza strict conform reglementărilor din *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare*, în zonele indicate prin planșa *Plan intervenții*.



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

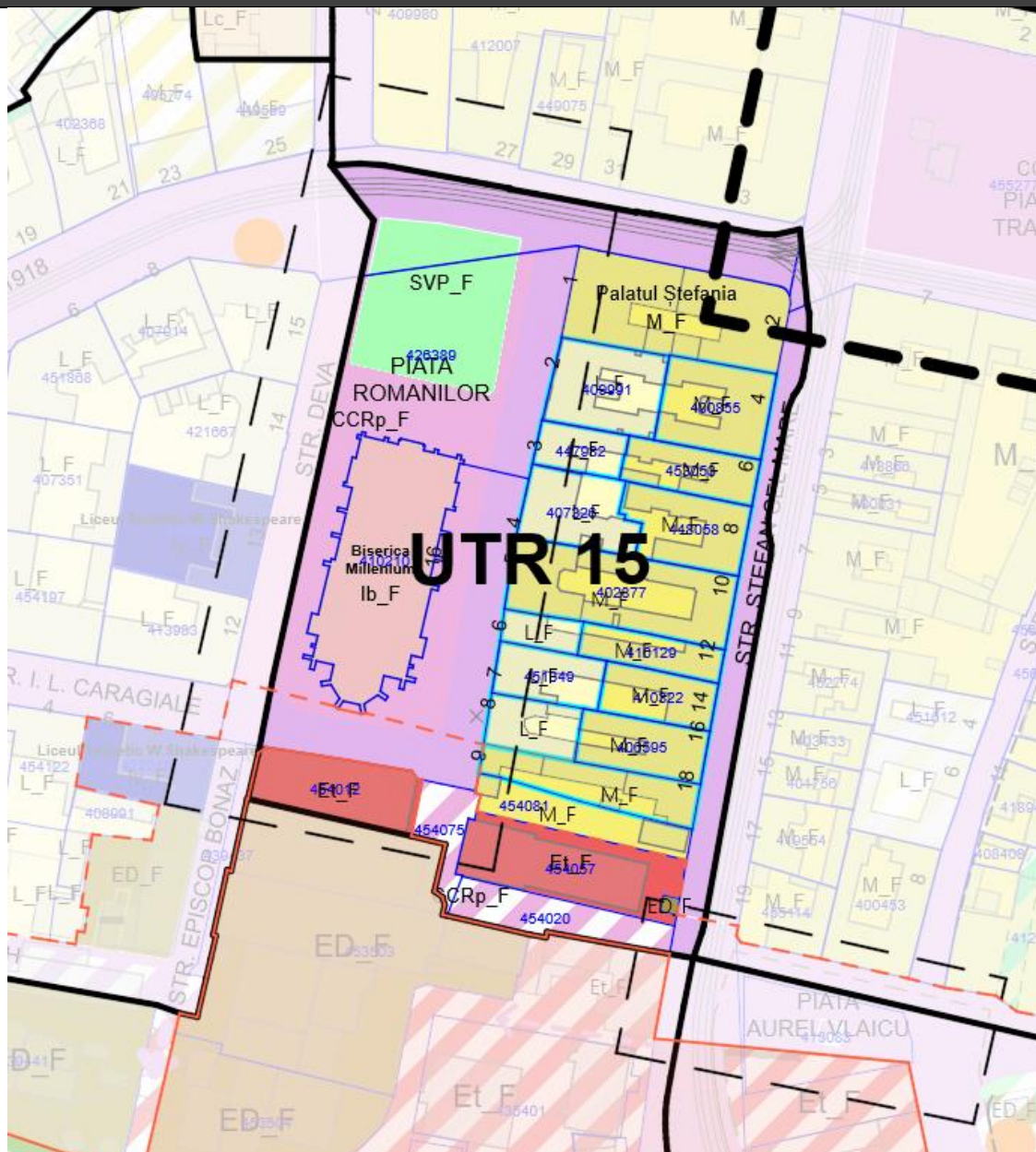


Management
System
certification

ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

Unitate Teritorială de Referință 15 – Piața Romanilor și palate de raport

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare UTR învecinat

Nord UTR 1

Est UTR 1

Sud-Est UTR 4

Sud UTR 16

Vest UTR 12

Străzi componente

Piața Romanilor Nr. 1,2,3, 4,5,6,7,8,9 (frontul sudic și estic), 11

Str. Ștefan cel Mare Nr. 2,4,6,8,10,12,14,16,18



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
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP

15.1	Biserica Romano-Catolică Millennium	Conservare
15.2	Cvartal dublu front Romanilor-Ștefan cel Mare	Conservare
15.3	Transelectrica – zonă birouri	Conservare

INDICI DE EVALUARE

UTR 15	Suprafață UTR:	23.448 mp / 2,34 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ:	43,94%
	Regim de înălțime predominant:	P+1 / P+2
Populație	Densitate estimată existentă:	73 unități locative / ha
	Populație maximală estimată existentă:	441
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	170
Infrastruct. verde	Suprafața/spațiu verde publică existentă:	1.851 mp, (conform RLSV în lucru) 1.853 mp, 18% din suprafața spațiului public al UTR 15 (conform Ridicare topografică)
	Acoperirea coronament arbori zona urbană (tree canopy cover) existentă:	1.497 mp, 8% din suprafața totală a UTR 15
	Arbori:	78 exemplare
	Sol sigilat public existent:	8.155, 81% din suprafața spațiului public al UTR 15
	Suprafață/spațiu albastră publică	0 mp
	Cel mai apropiat spațiu verde public	Piața Romanilor
Guvernanță	Stakeholderi specifici UTR	Dieceza Romano-Catolică Timișoara, Transelectrica SA, Primăria Municipiului Timișoara

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, CCRp_F, ED_F, Et_F, Ib_F, L_F, M_F, SVP_F
PUZ-uri în lucru	-
Proiecte în desfășurare	Regenerare urbană – Zona Piața Traian, Timișoara – proiectant general Planwerk arhitectură și urbanism SRL



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



CARACTERUL ZONEI

Caracterul fiecărui UTR este detaliat în Fișele UTR – Situație existentă din Etapa de Studiu de Fundamentare

Caracterul istoric:	UTR 15 este relevant pentru caracterul și coerența parcelarului și a țesutului construit, și autenticitatea tramei stradale care păstrează caracteristici specifice secolului XVIII și părții a doua a secolului XIX. La nivelul cartierului este unul dintre arealele urbane cele mai reprezentative pentru nucleul cartierului istoric. Spațiul urban, datorită scării dar și relației cu frontul vestic din UTR 12 conferă o coerență deosebită din punct de vedere al percepției. Pachetul de parcele estice reprezintă un parcelar istoric caracteristic secolului XVIII păstrat intact, parcelarul fiind mai vechi decât țesutul construit. Caracterul parcelarului este descris de loturi înguste și lungi, cu contur relativ neregulat care însă tinde spre o formă dreptunghiulară. Construcțiile urmăresc definirea unor fronturi continue, având amprentă compactă de forma literelor U sau L, determinând în interior curți de mică dimensiune. Dacă mai demult toate parcelele aveau fronturi către ambele limite longitudinale ale pachetului de parcele, în situația prezentă a parcelarului se mai mențin doar patru astfel de situații. Regimul de construcție specific actual este S+P+1E și S+P+2E, regimul mai înalt rezolvând în special construcțiile aflate în relație cu conturul spațiilor urbane reprezentative, dezvoltând volume tipice unor palate urbane, cu fațade ritmate de un raport plin-gol caracteristic perioadei finalului de secol XIX și început de secol XX. Toate aceste clădiri din cadrul UTR-ului au o mare valoare arhitecturală, istorică și ambientală. Biserica bisericii romano-catolice Millenium este obiectivul cel mai emblematic al UTR-ului, reprezentând punctul de interes și principala dominantă în țesut.
Caracterul istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Plantații de aliniament pe latura dreaptă a pieței Coronini. Infrastructură verde minoră: Curțile-grădină afiliate palatelor (proprietate privată), inclusiv cu arbori veterani și pomi fructiferi, cu gestiune comunitară.
Caracterul urban și morfologic:	UTR 15 constă dintr-un monument emblematic al orașului – Biserica Millenium – și un cvartal dezvoltat în stil Secession/Art Nouveau. UTR 15 este caracterizat de un cvartal cu fronturi continue, cu clădiri organizate în jurul unor curți interioare, ocupând parcelele fie în formă de C/U (în cazul în care au un singur front), fie în formă de O. Regimul de înălțime variază între P+1 și P+2, cu excepția a două clădiri de nivel parter, aflate în colțul de sud-est al Pieței Romanilor. În ciuda diferenței de câte un etaj și a nealinierii cornişelor, clădirile care mărginesc Piața Romanilor formează un ansamblu unitar, fiind realizate în perioade apropiate și stiluri arhitecturale similare. Dominanta (atât verticală, cât și ca centru de interes vizual) este dată de Biserica Millenium. Pentru studiul caracterului morfologic, se va consulta planșa PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 15 este delimitată la nord de Bd. 3 August 1919 (arteră principală pe direcția est-vest), la est de str. Ștefan cel Mare (cat. III) și la vest de Piața Romanilor (arteră locală).
Caracterul infrastructurii verzi și biodiversitatea:	-fâșii plantate, aliniamente stradale plantate continue se găsesc doar pe laturile pieței Romanilor; -scuarurile publice precum P-ța Romanilor conțin fond dendrologic tânăr, cu diversitate redusă; -grădinile private, posibil cu arbori cu valoare istorică, sunt gestionate comunitar, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate (incinta curților palatelor); -vegetație ierboasă relativ redusă și puternic ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	22 de proprietăți, 2 integral SR, 6 integral PMT, 6 parțial SR.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

UTR 15 este traversat pe mai mult de jumătate din suprafața sa de *Ansamblul Urban „Fabric” (II)*, cod LMI 2015 TM-II-a-A-06097; restul (partea estică) făcând parte din situl istoric clasat *Situl Urban „Fabric” (I)*, cod LMI 2015 TM-II-s-B-06096.



SUBCONTROL S.R.L.

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



Construcții existente protejate:

Pe lângă ansamblul și situl antemenționat, există și monumente de for public:

-Statuia "Sf. Ioan Nepomuk" în Piața Romanilor.

Construcții existente neprotejate:

UTR 15 conține construcții propuse spre clasare prin PUG, în prezent neprotejate, care fac parte din caracterul specific al cartierului Fabric și a căror conservare este deosebit de importantă:

-Biserica catolică din Fabric sau Biserica Mileniului, Piața Romanilor 16

-Palatul Ștefania, fosta Casă de Raport a Municipiului, Piața Romanilor 1 – Str. Ștefan cel Mare 2

Spații neconstruite protejate:

Piața Romanilor (parte din ansamblul clasat *Ansamblul Urban „Fabric” (II)*, cod LMI 2015 TM-II-a-A-06097) este o parte integrantă din specificul cartierului, astfel încât trebuie să rămână ca spațiu neconstruit, cu spațiu verde amenajat, alei, locuri de stat etc.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

SIR 15.1 constă strict din clădirea Bisericii Romano-Catolice, iar SIR 15.3 din clădirea istorică Transelectrica. Întregul UTR 15 este supus operațiunii de conservare. Excepție de la operațiunea de conservare fac parcelele de la Piața Romanilor nr.11 și Str. Ștefan cel Mare nr. 18, ale căror construcții pot fi remodelate/demolate și înlocuite cu construcții noi, cu condiția ca intervențiile să propună construcții care se vor încadra în tipologia specifică SIR 15.2.

SIR 15.2 constă din locuințe urbane multietajate, cu volume tipice unor palate urbane, cu fațade ritmate de un raport plin-gol caracteristic perioadei finalului de secol XIX și început de secol XX. Toate aceste clădiri din cadrul UTR-ului au o mare valoare arhitecturală, istorică și ambientală și sunt supuse operațiunii PUZCP de conservare. Excepție de la operațiunea de conservare o reprezintă clădirea Transelectrica (care închide SIR 15.2 la sud), care poate fi remodelată/demolată. Orice construcție nouă pe acest teren se va încadra în specificul SIR 15.2 (respectarea aliniamentului pe Str. Ștefan cel Mare, gabarit, volumetrie, relaționare la frontul dublu etc.).

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Pentru toate SIR din UTR 15 (supuse operațiunii de conservare) este interzisă modificarea caracterului urban și morfologic.

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice cunoscute în UTR.

Se vor respecta toate prevederile Legii 422/2001 privind protecția monumentelor istorice pentru zonele clasate fie ca imobile, ansambluri sau situri istorice.

Pentru orice intervenții asupra imobilelor sau construcțiilor propuse spre clasare (prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara sau prin prezentul PUZCP) care încă nu sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice se va solicita avizul Comisiei de la Direcția Județeană de Cultură Timiș și Avizul Arhitectului Șef cu prezentarea proiectului în CTATU

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.



SUBCONTROL S.R.L.

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



Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

UTR 15 constă dintr-un peisaj construit tipic pentru nucleul istoric al cartierului Fabric, calibrat în relație cu spațiul public reprezentativ al Pieței Romanilor. Spațiul urban, datorită scării dar și relației cu frontul vestic din UTR 12 conferă o coerență deosebită din punct de vedere al percepției.

Piața Romanilor se conturează în corelare cu volumul bisericii romano-catolice Millenium la finalul secolului XIX.

O caracteristică specifică Fabricului îl reprezintă clădirile cu dublu front, care ocupă cvartalul transversal. Specific, în UTR 15 regăsim parcele dublu-front în întreg SIR 15.2 (în înțelesul lor urbanistic, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători în prezent).

Din punct de vedere istoric, parcelele cu acest specific au funcționat împreună sau au fost alipite inițial, la care **se încurajează menținerea unei circulații interioare de la un front la celălalt**, fără împrejmuiri sau fragmentări în interior ale vechii parcele dublu-front.



Elemente specifice ale Fabricului în UTR 15: parcele dublu-front, marcate cu oranj

Pentru studiul caracterului morfologic al UTR, se va consulta planșa **PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului** din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.

În SIR care sunt supuse operațiunilor de conservare sau de conservare a caracterului se recomandă menținerea formei parcelarului istoric. Se permit operațiuni cadastrale de modificare ale parcelarului istoric cu condiția menținerii granulației țesutului urban și a volumetriei specifice cvartalului. Se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de *Reglementări urbanistice*, aliniamentele și retragerile de la aliniamente respectând profilele transversale propuse ale străzilor.

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

SIR 15.2: construcții cu calcan în formă I, L, U sau O (în cazul parcelelor dublu-front complete) care formează fronturi continue către străzile perimetrale cvartalului.

SIR 15.1, 15.3: cu condiția păstrării construcțiilor existente, se acceptă ocuparea în totalitate a parcelei, după cum este în situația existentă.



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



8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Strict în cazul SIR 15.1, 15.3: cu condiția păstrării construcțiilor existente, se acceptă ocuparea în totalitate a parcelei (POT = 100%), după cum este în situația existentă.

10. Înălțimea construcțiilor

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională și conform specific și operațiuni SIR.

Supraetajările permise ale construcțiilor existente se regăsesc în planșa *Plan intervenții*. În cazul UTR 15, este permisă mansardarea fără alterarea volumetriei șarpantei existente. Excepție de la regulă face clădirea de pe frontul Str. Ștefan cel Mare nr.18, care, deși aflată în zonă de operațiune de conservare (regim de protecție) poate fi supraetajată, cu condiția preluării H cornișă a clădirii alăturate (Str. Ștefan cel Mare nr.16), conform planșei *Plan de intervenții*.

În cazul oricărei supraetajări, H cornișă nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al alinimentului opus, conform HG 525/1996, Art.23, (2).

11. Aspectul exterior al clădirilor

Toate intervențiile asupra aspectului exterior al clădirilor se vor realiza în conformitate cu prevederile din

- *Îndrumarul de intervenții,*
- *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare,*
- *Regulamentul de identitate cromatică a clădirilor*
- *Lista servituților.*

Posibilitățile de intervenție asupra clădirilor sunt supuse și gradului de protecție a imobilelor.

Pentru imobilele clasate, propuse spre clasare (fie prin PUG, fie prin PUZCP) sau aflate în zone protejate se aplică prevederile Legii nr. 422/2001.

Pentru imobilele identificate ca având valoare foarte mare, mare, medie și mică (conform planșei *PO06 – Analiză diferențiată valoare fond construit*, parte din Studiul istoric), tipurile de intervenție permise sunt detaliate în regulamentele și îndrumările sus-menționate.

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană; nu sunt admise pastişele și imitarea stilurilor istorice. Se vor păstra elementele valoroase ale fondului construit existent, iar materialele, cromatica, proporțiile și volumetriile vor fi alese astfel încât să fie compatibile cu caracterul UTR, al SIR, al frontului și al vecinătăților. Construcțiile noi în UTR 15 sunt permise în zona de parcele dublu-front din sudul cvartalului generat de Piața Romanilor și Str. Ștefan cel Mare.

Pentru analiza tipologiei istorice specifice UTR, se poate consulta planșele PL01-PL07 din Studiul istoric.

Acolo unde parcela se află în zona de protecție a peisajului învelitorilor istorice (*Dachlandschaft*), se va păstra peisajul specific al acoperișurilor; nu se admit construcții cu învelitoare tip terasă. În aceste situații, acoperișul va fi, de regulă, tip șarpantă, cu înclinație de minimum 36°, cu coama orientată paralel cu frontul clădirii. Se poate admite acoperiș tip terasă numai la imobile alipite de clădiri cu terasă ridicate până în 1945. Cornișa va fi de tip urban, jgheabul retras față de limita exterioară a învelitorii, iar la colțuri terminația se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Sunt admise volume cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare numai dacă respectă înălțimea la coamă și unghiul învelitorilor învecinate.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista servituților*.



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



Raport plin-gol:

- Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine. Documentațiile DTAC vor prezenta desfășurate stradale cu întreg frontul în care se află zona de intervenție, precum și a frontului vecin (în cazul intervențiilor pe parcele de colț).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, însă nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal.

Aliniere cornișă / registre fațadă:

-este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate, fără a se realiza pastişe arhitecturale.

-în cazul supraetajărilor permise, se va prelua cornișa de referință indicată în planșa *Plan intervenții*.

Se vor menține și nu se vor altera punctele de perspective valoroase identificate, în cazul în care în una sau mai multe zone adiacente acestor perspective există zone pe care se pot amplasa construcții noi. În acest sens, se consultă planșa *Plan intervenții*.

La intervențiile asupra clădirilor cu valoare istorică, este necesară integrarea conceptelor restaurative contemporane, precum cel al păstrării autenticității și reversibilității intervențiilor.

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor istorice specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc).

Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări. În unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formele contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista servituților*.

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de **o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică** parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Piața Romanilor se va conecta la nivel de circulație pietonală cu Piața Aurel Vlaicu, prin redeschiderea cu acces public a vechii străzi care separă construcțiile Transelectrica de seria de parcele dublu-front din SIR 15.2.

PUZCP sugerează completarea infrastructurii de mobilitate locale prin 3 penetrări de pe Str. Pestalozzi, care vor permite accesul în UTR 12 și UTR 15 din sud, dinspre UTR 7 și UTR 9:

- legătură Pestalozzi - Str. E.J.Lonovici.
- legătură str. Cuvin - Str. Gh. Marinescu.
- legătură Pestalozzi - Str. E.Bonaz.

Profilele stradale propuse se regăsesc în planșa anexată *Profile drumuri 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



13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Pentru Piața Romanilor se va prevedea un pavaj pe zona carosabilă care să încurajeze circulația auto cu viteze reduse.

Clădirile noi vor respecta cerințele normelor în vigoare privind numărul de parcuri. În cazul clădirilor existente propuse spre mansardare/supraetajare se admite excepție la suplimentarea locurilor de parcare conform cerințelor în vigoare dacă parcela existentă nu o permite.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a propunerilor de racordări ale rețelilor tehnico-edilitare din Memoriul General.

Se permite aplicarea de infrastructură edilitară pe fațada posterioară, cu aviz de la DJCT pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare caracter, și cu aviz DJCT + aviz Arhitect Șef pentru imobilele supuse operațiunii PUZCP de conservare.

Se propune introducerea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor cu pubele îngropate, cu design armonios cu aspectul spațiului public din UTR, pentru a facilita depozitarea acestora în afara curților interioare ale parcelelor.

Rețele și bransamente gaze naturale:

-În prezent, la nivelul zonei UTR 15, conform avizului de principiu emis de către Delgaz Grid S.A., străzile din acest UTR sunt echipate cu rețele de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă, realizate din conducte de polietilenă de înaltă densitate (PEHD). Acestea asigură o durată de viață extinsă, precum și o rezistență sporită la coroziune, contribuind la creșterea siguranței și fiabilității sistemului de distribuție.

-Conductele din polietilenă de înaltă densitate (PEHD) deja existente în zonă vor fi menținute și nu vor suferi modificări.

-Nu exista rețele de gaze naturale amplasate aparent pe fațadele clădirilor.

-Bransamentele de gaze naturale existente vechi, realizate din otel se vor schimba și vor fi realizate din țevi de înaltă densitate din PEHD și se vor reface cu legare la rețelele noi propuse. Amplasarea firidelor se va face la limita de proprietate.

-Aducerea la cota a capacelor răsuflătorilor de gaze naturale amplasate în zona carosabilă și trotuare.

-În zona UTR 15 nu avem amplasate stații de reglare.

Rețele de termoficare:

-Zona dispune de rețele de termoficare, unele parcelele sunt racordate la rețeaua de termoficare beneficiind de alimentare centralizată cu energie termică pentru încălzire și apă caldă menajeră, iar restul parcelelor utilizează sisteme individuale de încălzire precum centrale termice proprii.

-Rețelele de termoficare existente, executate în tehnologii depășite, vor fi supuse unui proces de modernizare, constând în înlocuirea acestora cu rețele de termoficare preizolate, în vederea creșterii eficienței energetice și reducerii pierderilor de agent termic.

-În zona UTR 15 există două puncte termice existente.

-Se propune modernizarea punctului termic aferent sistemului de termoficare prin înlocuirea echipamentelor uzate cu instalații performante, de înaltă eficiență energetică, incluzând schimbătoare de căldură moderne, pompe cu turație variabilă și sisteme automatizate de control și monitorizare, în vederea optimizării distribuției agentului termic, reducerii pierderilor de energie și creșterii randamentului sistemului.

Rețele electrice:

În cadrul UTR 15, corespunzător zonei Piața Traian, este în curs de implementare un proiect de reabilitare urbană, care vizează modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare, inclusiv a rețelilor electrice și a sistemului de iluminat public.

Prin prezentul PUZ, se preiau și se corelează propunerile aferente acestui proiect, fiind prevăzute lucrări de reconfigurare și modernizare a instalațiilor electrice, în concordanță cu cerințele actuale de eficiență energetică, siguranță în exploatare și integrare urbană.



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



Astfel, sistemul de iluminat public existent va fi integral modernizat, prin înlocuirea stâlpilor și a corpurilor de iluminat cu echipamente noi, realizate din OLZn (oțel laminat zincat), cu durată mare de viață și rezistență ridicată la factorii de mediu. Corpurile de iluminat vor fi de tip LED, cu eficiență energetică ridicată și vor fi integrate într-un sistem de telegestiune, care permite monitorizarea și controlul centralizat al funcționării acestora.

Rețelele electrice aeriene existente vor fi desființate, urmând a fi înlocuite cu rețele electrice subterane, realizate în canalizații tehnice dedicate. Această soluție contribuie atât la creșterea siguranței în exploatare, cât și la îmbunătățirea aspectului urban al zonei, în contextul valorii istorice și arhitecturale a amplasamentului.

Branșamentele electrice ale imobilelor vor fi realizate în soluție subterană, cu amplasarea firidelor de distribuție și a blocurilor de măsură și protecție trifazate (BMPT) la limita de proprietate, conform normativelor în vigoare. Aceste măsuri vor facilita exploatarea și mentenanța rețelei, asigurând totodată un grad ridicat de siguranță și accesibilitate.

Prin implementarea acestor soluții, se urmărește alinierea infrastructurii electrice din UTR 15 la standardele contemporane de dezvoltare urbană, în deplină concordanță cu caracterul istoric al zonei și cu obiectivele de regenerare urbană ale proiectului aferent zonei Piața Traian.

Temperatura de culoare a surselor de lumină nu va depăși 3000K pentru străzi și 2700K pentru proximitatea spațiilor verzi.

Reclamele luminoase intermitente sau cu spectru rece (>4000K) sunt interzise.

15. Spații libere și spații plantate

General:

Raportul dintre spațiul verde public și suprafața minerală publică se va gestiona în concordanță cu caracterul istoric al UTR-ului. Compensarea lipsei spațiilor verzi și a suprafețelor permeabile din spațiul public prin desigilare și amenajarea de spații verzi compacte.

Se recomandă conservarea arborilor maturi cu valoare istorică/bioculturală și integrarea acestora în proiecte de conservare - restaurare ale spațiului public și clădirilor.

Creșterea gradului de acoperire cu coronament în zona urbană (*tree canopy cover*) pe spațiul public din suprafața totală a UTR. Se va asigura dispunerea echilibrată a acoperiri cu coronament în zona urbană pe suprafața UTR-ului, în special pe străzile colectoare cu acces la funcțiuni complementare (comerciale, servicii, instituții, școli, social-culturale etc.)

Se vor lua măsuri de conservare și facilitare a biodiversității (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*).

Se vor implementa măsuri specifice pentru înlăturarea speciilor alohtone, invazive sau cu caracter invaziv și alergen.

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

- **Spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele (cf. Legea nr/ 24/2007)**
- Scuar / Piața Romanilor, inclusiv str. Deva și bv. 3 August 1919: se vor respecta specificațiile proiectului de Regenerare urbană - Zona Traian.
- **Grădini private, inclusiv arbori maturi izolați:**
- curțile monumentelor istorice (în sit, ansamblu și monument): raportul între suprafața sigilată și desigilată a curții, cât și materialitatea pavajelor se vor decide în baza Studiului istoric.

Arborii maturi existenți, specii autohtone cu valoare ecologică și bioculturală (*Tilia sp., Juglans sp., Fraxinus sp., Acer sp., Taxus sp., Carpinus sp., Picea sp., Platanus sp.*), speciile fructifere și vița de vie: se recomandă conservarea acestora și gestiunea lor pentru ameliorarea stării de viabilitate și specificul peisager istoric.

Plantații noi de arbori: se vor realiza ținând cont de elementele constructive, vecinătate și caracterul peisager al UTR-ului respectând principiul *arborele potrivit la locul potrivit și în scopul potrivit*.



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



Prezentele mențiuni se vor citi împreună cu capitolul *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră din RLU*.

16. Spații amenajare cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda funcțiuni față de vecinătăți agresive/ funcțiuni necomplementare

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în două cazuri:

- 5) **cazul mansardării construcțiilor existente**, cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a învelitorii. În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare. Orice alte construcții care să ducă la depășirea CUT permis conform RLU este strict interzisă.
- 6) **cazul supraetajărilor**, acolo unde sunt permise prin planșa *Plan intervenții* și strict prin înălțare până la cornișa de referință indicată pe planșă (de regulă, construcții istorice existente deja în frontul respectiv). Depășirea CUT permis conform RLU în cazul supraetajării este posibilă strict pe arealul hașurat conform planșei *Plan intervenții* (construcțiile principale), nu pe întreaga parcelă.

În oricare din cazuri, supraetajările / mansardările se vor realiza strict conform reglementărilor din *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare*, în zonele indicate prin planșa *Plan intervenții*.



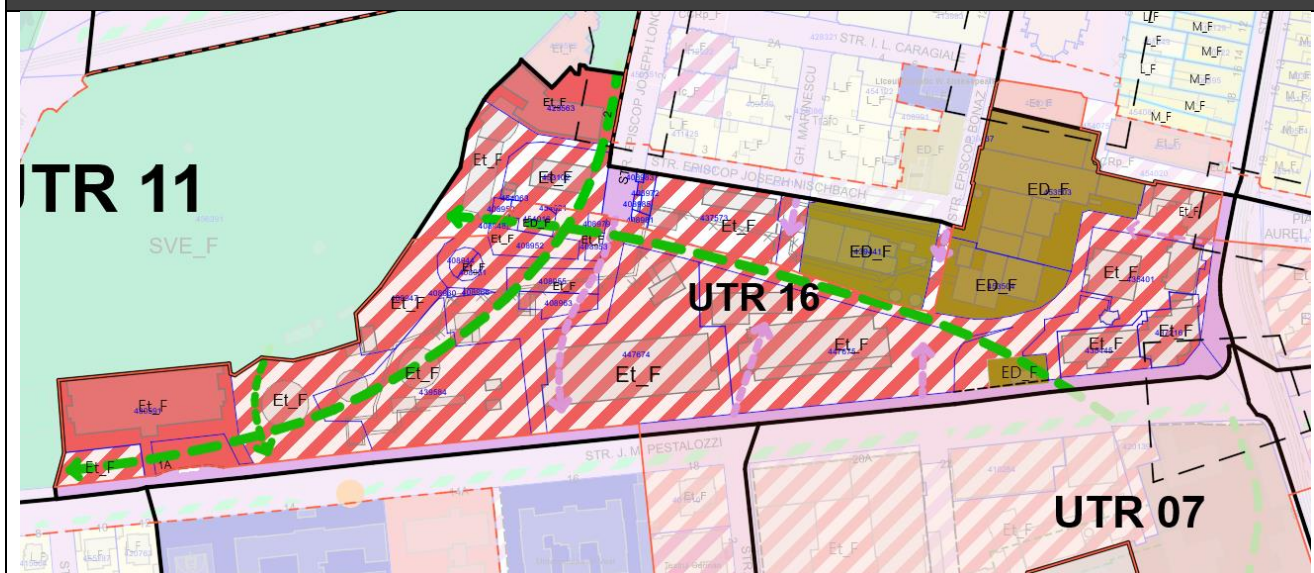
SUBCONTROL S.R.L.

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



Unitate Teritorială de Referință 16 – Zonă servicii și funcțiuni tehnico-edilitare

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat
Nord	UTR 12, 15
Est	UTR 4
Sud-Est	UTR 5
Sud	UTR 7
Sud-Vest	UTR 9
Vest	UTR 4
Străzi componente	
Str. Ștefan cel Mare	Nr. 24-26
Str. J.M. Pestalozzi	Nr. 1A, 3-5
Str. Episcop Joseph Nischbach	Întregul front sudic (FN)
Str. Episcop Joseph Lonovici	Frontul vestic
Bd. 3 August 1919	Nr. 2
Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP	



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
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001



16.1	Ansamblu PPC	Transformare rezilientă (cu potential de dezvoltare)
16.2	Cvartal edilitar – Romanilor – PPC - Pestalozzi	Transformare rezilientă (cu potential de dezvoltare)
16.3	Construcție Pestalozzi - est	Transformare rezilientă (cu potential de dezvoltare)
16.4	Construcții anexe Str. E.J.Nischbach	Transformare rezilientă (cu potential de dezvoltare)
16.5	Construcție Pestalozzi - vest	Transformare rezilientă (cu potential de dezvoltare)
16.6	Zonă bazine păcură	Transformare rezilientă (cu potential de dezvoltare)
16.7	Hotel	Transformare rezilientă (cu potential de dezvoltare)
16.8	Subzonă servicii Str. E.Joseph Lonovici	Transformare rezilientă (cu potential de dezvoltare)

INDICI DE EVALUARE AI REZILIENȚEI / UTR

UTR 16	Suprafață UTR:	61.550 mp / 6,15 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ:	32%
	Regim de înălțime predominant:	Construcții edilitare de înălțimi variabile
Populație	Densitate estimată existentă:	Fără locuitori
	Populație maximală estimată existentă:	
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	
Infrastruct. verde	Spațiu/suprafață verde publică existentă:	881 mp (conform RLSV în lucru) 887 mp, 15% din suprafața spațiului public al UTR 16 (conform Ridicare topografică)
	Acoperire coronament arbori zonă urbană (<i>tree canopy cover</i>) existentă:	2.942 mp, 11% din suprafața totală a UTR 16
	Arbori:	118 exemplare
	Sol sigilat public existent:	5.224, 90% din suprafața spațiului public al UTR 16



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



	Spațiu/suprafață albastră publică	0 mp
	Cel mai apropiat spațiu verde public	Perdea verde care traversează SIR 16.3, 9.3, 17.2
Guvernanță	Stakeholderi specifici UTR	Colterm SA, PPC, Primăria Municipiului Timișoara, Servicii Energetice Banat SA, Smart SA

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, ED_F, Et_F *arealul marcat pe planșa de reglementări
PUZ-uri în lucru	-
Proiecte în desfășurare	-

CARACTERUL ZONEI

Caracterul fiecărui UTR este detaliat în *Fișele UTR – Situație existentă din Etapa de Studiu de Fundamentare*

Caracterul istoric:	UTR 16 este relevant pentru specificul morfologic și evolutiv al incintei Uzinei Electrice. Zona este reprezentativă pentru un parcellar atipic rezolvat în corelare cu incinta Uzinei Electrice și cu arealul care a derivat din suprafața fostului canal Bega care deservea morile din zonă. Parțial parcellarul este derivat din cel de secol XVIII și XIX (în partea de nord și nord-est), și înglobează foste străzi istorice care în trecut rezolvau conectivitatea la nivel urban. Este relevant și pentru specificul funcțional, cel de producție. Cele mai vechi străzi din cadrul tramei stradale contemporane interioare datează de la începutul sec. XIX, respectiv strada interioară în prelungirea circulației laturii vestice a Pieței Romanilor, str. Episcop Bonaz, și str. Episcop J. Lonovici spre nord-est, stabilită la finalul secolului XIX în relație cu malul unui fost canal dispărut pe direcția nord-sud. Zona cea mai veche de parcellar este prezentă la nord și nord-est, parcellarul aici fiind definit la finalul secolului XIX. Construcțiile din zona de nord mențin un sistem de organizare compact cu respectarea unei organizări ortogonale raportate la trama strădală istorică, în timp ce construcțiile dezvoltate în cea de-a doua jumătate a secolului XX spre sud au o orientare oblică către str. Pestalozzi. Zona de nord cuprinde fosta clădire administrativă, cu arhitectură specifică finalului de secol XIX, și hale construite între începutul secolului XX și anii 1935, în timp ce zona de sud cuprinde hale și clădiri construite între perioada socialistă și începutul secolului XXI, cu construcția administrativă înaltă ce domină colțul de sud-est. Caracterul arhitectural este neunitar, zona de nord-est prezentând concentrația cea mai mare de elemente valoroase. Volumul cel mai recent, corpul administrativ PPC de pe colțul străzilor Pestalozzi și Șt. cel Mare constituie o dominantă majoră la nivel de țesut, degradând percepția asupra nucleului istoric central al cartierului. Între schița de sistematizare din 1970, PUG 1991 și PUG 1998 se constată o micșorare a suprafeței parcului în avantajul extinderii zonei tehnico-edilitare. În PUG 1998 parcela ocupată în prezent de Hotelul Rivo este extrasă din suprafața Parcului Regina Maria.
Caracterul istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Canalul principal Bega care domina peisajul UTR-ului, cu ambianță de zăvoi în anumite etape. Infrastructură verde minoră: Nu este cazul.
Caracterul urban și morfologic:	Caracter de zonă cu funcțiuni edilitare, care se reflectă în construcțiile și echipamentele de mari dimensiuni care ocupă UTR 16. Fronturile către est sunt deschise și discontinue. Retragerile construcțiilor de la aliniament sunt necorelate, atât pe Str. Ștefan cel Mare, cât și pe J.M.Pestalozzi. Există o compoziție dinamică pe verticală, dată de clădirea PPC și de turnurile Colterm. Clădirea PPC în regim P+7E accentuează colțul de la intersecția Pestalozzi cu Ștefan cel Mare. Fronturile stradale (spre J.M. Pestalozzi și



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



	Episcop J. Lonovici) sunt și ele discontinue, fără cornișe uniforme, cu corpuri de clădiri retrase de la aliniament. Subzona edilitară este împărțită în parcele neregulate, rezultante ale unor operațiuni cadastrale neorganizate din punct de vedere urbanistic de-a lungul timpului, ocupate în mod neregulat de construcții. Spre vest, UTR 16 reprezintă o bucată din vechea parcelă/ formă a Parcului Coronini (ulterior Regina Maria), ocupată inițial de canale și bazine de apă, aparținând inclusiv primei școli de înțot a orașului. Caracterul UTR 16 este de zonă nedefinită, rezultată în urma evoluției în timp a parcului și a cvartalelor din jur. După eliminarea bazinelor, în loc de a se contura drept o zonă care face trecerea spre parc, UTR 16 a fost ocupat de construcții edilitare și, ulterior, de funcțiuni economice spre capete, în zonele cu acces mai facil spre artere de circulație. UTR 16, în forma sa actuală, reprezintă o barieră pentru accesul în Parcul Regina Maria dinspre sud și est. Pentru studiul caracterului morfologic, se va consulta planșa PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 16 este delimitată la nord de str. Ep.J.Nischbach, str. Dr.Gh.Marinescu și Str. Ep.J.Lonovici (străzi locale), iar pe latura de sud de str. J.H.Pestalozzi (arteră principală de legătură).
Caracterul infrastructurii verzi și biodiversitatea:	-fâșii plantate, aliniamente stradale plantate pe str. J.H.Pestalozzi și str. Ștefan cel Mare; -vegetație ierboasă redusă și puternic ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	40proprietăți, 12 integral PMT, 1 integral SR.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate: Nu este cazul.

Construcții existente neprotejate:

UTR 16 conține construcții propuse spre clasare prin prezentul PUZCP, în prezent neprotejate, care fac parte din caracterul specific al cartierului Fabric și a căror conservare este deosebit de importantă:

- fosta berărie "La ursu negru", Str. Ștefan cel Mare, incinta PPC
- castelul de aspirație al apei de răcire, clădire utilitară în incinta fostei Uzine Electrice (Colterm), Incinta Colterm
- Coș de fum în incinta fostei Uzine Electrice (Colterm), Incinta Colterm
- 3 hale în zona de nord a incintei fostei Uzine Electrice (Colterm), Incinta Colterm

Spații neconstruite protejate: Nu este cazul.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

UTR 16 este integral supus operațiunii de transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare), având, până la aplicarea operațiunii, un caracter edilitar și de servicii al cărui specific de ocupare a parcelelor se păstrează. Arterele principale care delimitează UTR – Str. Pestalozzi și Str. Ștefan cel Mare concentrează funcțiunile de servicii, interiorul UTR fiind dedicat în principal funcțiunilor edilitare și de gospodărire comunală, conformându-se specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Restructurarea UTR 16 se va face asigurând flexibilitatea funcțiunilor, în limitele reglementărilor din RLU referitoare la zonele Et_F. Infrastructurile ecologice și de mobilitate sunt sugerate în planșa de *Reglementări urbanistice* din prezenta documentație, iar soluțiile finale de restructurare se vor stabili prin intermediul unui masterplan, plan urbanistic de detaliu, studiu de fundamentare sau documentație de avizare a lucrărilor de intervenție.

Ocuparea parcelelor se va face tratând latura dinspre parc ca un al doilea front principal, oferind deschidere și accesibilitate către și din parc.



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



3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Nu este permisă împrejmuirea eventualelor perdele verzi la limita dinspre parc. Se va asigura conexiune pietonală nelimitată de pe arterele de circulație și perdelele verzi publice către Parcul Regina Maria.

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice cunoscute în UTR.

Se vor respecta toate prevederile Legii 422/2001 privind protecția monumentelor istorice pentru zonele clasate fie ca imobile, ansambluri sau situri istorice.

Pentru orice intervenții asupra imobilelor sau construcțiilor propuse spre clasare (prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara sau prin prezentul PUZCP) care încă nu sunt clasate în Lista Monumentelor Istorice se va solicita avizul Comisiei de la Direcția Județeană de Cultură Timiș și Avizul Arhitectului Șef cu prezentarea proiectului în CTATU

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

Parcelar de dată recentă, definitivat după astuparea fostului canal la finalul anilor 1960, în relație cu creșterea nevoilor urbane de suport tehnico-edilitar. Formele și dimensiunile parcelelor sunt variate, ele fiind fragmentate, cu forme neregulate, rezultante ale dezvoltării în funcție de necesitățile tehnologice ale momentului ale zonei edilitare. Între schița de sistematizare din 1970, PUG 1991 și PUG 1998 se constată o micșorare a suprafeței parcului în avantajul extinderii zonei tehnico-edilitare. În PUG 1998 parcela ocupată în prezent de hotel este extrasă din suprafața Parcului Regina Maria.

Construcțiile au un regim de ocupare izolat și sunt retrase din aliniament.

În procesul de restructurare al UTR, parcelele vor adopta forme regulate, definite de trama stradală și perdelele verzi propuse prin PUZCP.

Pentru studiul caracterului morfologic al UTR, se va consulta planșa **PL04 – Stabilirea elementelor caracteristice din perspectiva fondului construit și a parcelarului** din Studiul istoric care stă la baza PUZCP Fabric.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de *Reglementări urbanistice*, aliniamentele și retragerile de la aliniamente respectând profilele transversale propuse ale străzilor și specificațiile conform RLU.

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.



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



8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

10. Înălțimea construcțiilor

Zonele funcționale ED_F din UTR 16, corespunzătoare arealului Colterm și Transelectrica (SIR 16.2) vor putea depăși înălțimea maximă prevăzută în RLU, astfel: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R.

Zonele funcționale Et_F din SIR 16.1 pot păstra regimul de înălțime existent în zonele de colț. În rest de vor aplica prevederile maxime legate de înălțime din RLU.

Supraetajările permise ale construcțiilor existente se regăsesc în planșa *Plan intervenții*.

În cazul oricărei supraetajări, H cornișă nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, conform HG 525/1996, Art.23, (2).

11. Aspectul exterior al clădirilor

Toate intervențiile asupra aspectului exterior al clădirilor se vor realiza în conformitate cu prevederile din

- *Îndrumarul de intervenții,*
- *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare,*
- *Regulamentul de identitate cromatică a clădirilor*
- *Lista serviciilor.*

Posibilitățile de intervenție asupra clădirilor sunt supuse și gradului de protecție a imobilelor.

Pentru imobilele clasate, propuse spre clasare (fie prin PUG, fie prin PUZCP) sau aflate în zone protejate se aplică prevederile Legii nr. 422/2001.

Pentru imobilele identificate ca având valoare foarte mare, mare, medie și mică (conform planșei PO06 – *Analiză diferențiată valoare fond construit*, parte din Studiul istoric), tipurile de intervenție permise sunt detaliate în regulamentele și îndrumările sus-menționate.

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană; nu sunt admise pastișele și imitarea stilurilor istorice. Se vor păstra elementele valoroase ale fondului construit existent, iar materialele, cromatica, proporțiile și volumetriile vor fi alese astfel încât să fie compatibile cu caracterul UTR, al SIR, al frontului și al vecinătăților.

Pentru analiza tipologiei istorice specifice UTR, se poate consulta planșele PL01-PL07 din Studiul istoric.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane, dacă nu contravin prevederilor specifice monumentelor istorice, a construcțiilor propuse spre clasare sau a construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor clasate, conform anexei *Lista serviciilor*.

Raport plin-gol:

- Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine. Documentațiile DTAC vor prezenta desfășurate stradale cu întreg frontul în care se află zona de intervenție, precum și a frontului vecin (în cazul intervențiilor pe parcele de colț).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, însă nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal.

Aliniere cornișă / registre fațadă:

-este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate, fără a se realiza pastișe arhitecturale.



SUBCONTROL S.R.L.

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



-În cazul supraetajărilor permise, se va prelua cornișa de referință indicată în planșa *Plan intervenții*.

Se vor menține și nu se vor altera punctele de perspective valoroase identificate, în cazul în care în una sau mai multe zone adiacente acestor perspective există zone pe care se pot amplasa construcții noi. În acest sens, se consultă planșa *Plan intervenții*.

În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de **o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse în ridicarea 3D volumetrică** parte a prezentei documentații, în vederea studierii armonizării propunerii cu elementele valoroase din situația existentă, conform prevederilor specifice UTR vizat.

După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

PUZCP sugerează completarea infrastructurii de mobilitate locale prin 3 penetrări de pe Str. Pestalozzi, care vor permite accesul în UTR 12 și UTR 15 din sud, dinspre UTR 7 și UTR 9:

- legătură Pestalozzi - Str. E.J.Lonovici.
- legătură str. Cuvin - Str. Gh. Marinescu.
- legătură Pestalozzi - Str. E.Bonaz.

Profilele stradale propuse se regăsesc în planșa anexată *Profile drumuri propuse*.

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Clădirile noi vor respecta cerințele normelor în vigoare privind numărul de parări. În cazul clădirilor existente propuse spre mansardare/supraetajare se admite excepție la suplimentarea locurilor de parcare conform cerințelor în vigoare dacă parcela existentă nu o permite.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a propunerilor de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare din Memoriul General.

Retele și bransamente gaze naturale:

-În prezent, la nivelul zonei UTR 16, conform avizului de principiu emis de către Delgaz Grid S.A., pe strada Johan Heinrich Pestalozzi, rețeaua de distribuție a gazelor naturale de presiune medie, realizată din conductă din oțel (OL), a fost modernizată și înlocuită cu conductă nouă în anul 2018, prin programul de întreținere și modernizare derulat de Delgaz Grid S.A.

-Branșamentele de gaze naturale existente vechi, realizate din oțel se vor schimba și vor fi realizate din țevi de înaltă densitate din PEHD și se vor reface cu legare la rețelele noi propuse. Amplasarea fridelor se va face la limita de proprietate.

-Aducerea la cota a capacelor răsuflătorilor de gaze naturale amplasate în zona carosabilă și trotuare.

- Stațiile de reglare a presiunii gazelor sunt componente esențiale ale sistemului de distribuție, asigurând livrarea gazului la parametri optimi pentru consumatori. Acestea se împart în: Stații de Reglare și Măsurare (SRM) și Stații de Reglare și Sectorizare (SRS). Modernizarea acestor stații presupune integrarea de echipamente automate pentru reglarea presiunii și a debitului, precum și instalarea de sisteme de monitorizare la distanță (SCADA), care permit diagnosticarea rapidă a problemelor și creșterea eficienței operaționale. În UTR 16 avem amplasată o stație de reglare.



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



Retele de termoficare:

-Zona dispune de rețele de termoficare, unele parcelele sunt racordate la rețeaua de termoficare beneficiind de alimentare centralizată cu energie termică pentru încălzire și apă caldă menajeră, iar restul parcelelor utilizează sisteme individuale de încălzire precum centrale termice proprii.

-Rețelele de termoficare existente, executate în tehnologii depășite, vor fi supuse unui proces de modernizare, constând în înlocuirea acestora cu rețele de termoficare preizolate, în vederea creșterii eficienței energetice și reducerii pierderilor de agent termic.

Retele electrice:

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune modernizarea și dezvoltarea infrastructurii de alimentare cu energie electrică și a sistemului de iluminat public, în vederea asigurării unor condiții optime de funcționare, siguranță și eficiență energetică.

Pe toate străzile se vor realiza lucrări de înlocuire a stâlpilor de iluminat și a corpurilor de iluminat aferente. Stâlpii vor fi realizați din OLZn (oțel laminat zincat), asigurând o durabilitate crescută și o bună comportare în timp.

Sistemul de iluminat public va utiliza corpuri de iluminat de tip LED, caracterizate prin consum redus de energie și durată mare de viață. Acestea vor fi integrate într-un sistem de telegestiune, care va permite monitorizarea și controlul de la distanță al funcționării, optimizarea consumului și intervenția rapidă în cazul apariției unor disfuncționalități.

Rețelele electrice aeriene existente vor fi desființate și înlocuite cu rețele electrice subterane, realizate în canalizații tehnice dedicate, dimensionate corespunzător pentru necesarul de consum actual și de perspectivă. Această soluție contribuie la creșterea siguranței în exploatare și la îmbunătățirea calității spațiului urban.

Branșamentele electrice pentru consumatori vor fi realizate în soluție subterană. La limita de proprietate a fiecărui imobil se vor amplasa firide de distribuție și blocuri de măsură și protecție trifazate (BMPT), noi, conforme cu standardele în vigoare, asigurând acces facil pentru operare, întreținere și intervenții.

Prin implementarea acestor măsuri, se urmărește realizarea unei infrastructuri electrice moderne, fiabile și eficiente, adaptată cerințelor actuale de dezvoltare urbană și în concordanță cu principiile de sustenabilitate și integrare urbanistică.

Temperatura de culoare a surselor de lumină nu va depăși 3000K pentru străzi și 2700K pentru proximitatea spațiilor verzi.

Reclamele luminoase intermitente sau cu spectru rece (>4000K) sunt interzise.

15. Spații libere și spații plantate

General:

Raportul dintre spațiul verde public și suprafața minerală publică se va gestiona în concordanță cu caracterul istoric al UTR-ului. Compensarea lipsei spațiilor verzi și a suprafețelor permeabile din spațiul public prin desigilare și amenajarea de spații verzi compacte.

Se recomandă conservarea arborilor maturi cu valoare istorică/bioculturală și integrarea acestora în proiecte de conservare - restaurare ale spațiului public și clădirilor.

Creșterea gradului de acoperire cu coronament în zona urbană (*tree canopy cover*) pe spațiul public din suprafața totală a UTR. Se va asigura dispunerea echilibrată a acoperiri cu coronament în zona urbană pe suprafața UTR-ului, în special pe străzile colectoare cu acces la funcțiuni complementare (comerciale, servicii, instituții, școli, social-culturale etc.)

Se vor lua măsuri de conservare și facilitare a biodiversității (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*).

Se vor implementa măsuri specifice pentru înlăturarea speciilor alohtone, invazive sau cu caracter invaziv și alergen.

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

- **Plantații stradale:**
 - str. Pestalozzi fâșii plantate: se vor conserva plantațiile existente.



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



Fâșii plantate (cf. Lege nr. 24/2007):

Arborii existenți din spațiul public: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat

În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare. Plantațiile cu arbori din specia *Prunus cerasifera Pissardii*, *Prunus cerasifera Nigra* se vor înlocui gradual (prin transplantare) cu specii cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Plantațiile noi de la baza arborilor se vor realiza cu specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene pentru facilitarea biodiversității.

Reglementări Infrastructură verde nou:

-Culoar (eco)peisager:

- Culoar fpre(eco)peisager care marchează amprenta paleo-albiilor (Canalul principal Bega) realizat pe direcția est-vest: se va amenaja preluând caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă, pajiști umede (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*).
 - **Spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele (cf. Lege nr. 24/2007):**
- **Scuaruri cu folosință specializată (Facultatea de medicină):** se vor respecta prevederile din RGU.

Prezentele mențiuni se vor citi împreună cu capitolul *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră din RLU*.

16. Spații amenajare cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda funcțiuni față de vecinătăți agresive/ funcțiuni necomplementare

Perimetru Nightlife

Se instituie **Perimetrul Nightlife** ca areal suprapus, delimitat distinct în planșa de reglementări, aplicabil strict în interiorul conturului stabilit, indiferent de limitele UTR. Acesta introduce condiții suplimentare de protecție și compatibilizare funcțională, în vederea menținerii, consolidării și dezvoltării funcțiunilor compatibile cu viața de noapte și a prevenirii introducerii unor utilizări incompatibile care ar putea conduce la restrângerea, dislocarea sau eliminarea acestora.

Funcțiunile nightlife existente, precum și cele viitoare admisibile potrivit reglementărilor de bază și legal constituite în interiorul perimetrului, sunt considerate relevante pentru identitatea locală a cartierului și vor fi protejate față de presiuni de reconversie incompatibile.

În interiorul Perimetrului Nightlife se încurajează menținerea, introducerea și dezvoltarea funcțiunilor compatibile cu viața de noapte - cluburi, baruri, berării, spații pentru concerte și evenimente, performance, alimentație publică cu program prelungit și alte utilizări culturale, recreative și de socializare similare - în măsura în care acestea sunt compatibile cu reglementările de bază, cu fișa UTR aplicabilă și cu celelalte condiționări specifice amplasamentului.

În perimetru se interzice introducerea funcțiunilor și utilizărilor care, prin cerințele lor de protecție față de zgomot, prin programul de funcționare sau prin natura utilizării, sunt incompatibile cu menținerea și dezvoltarea activităților de viață nocturnă și pot conduce ulterior la restrângerea acestora.

Funcțiunile nou introduse în interiorul perimetrului nu pot constitui temei pentru restrângerea activităților nightlife preexistente și legal constituite, respectiv pentru limitarea funcțiunilor nightlife viitoare admisibile potrivit reglementărilor de bază.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.