



PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE ”**

**VOLUMUL II
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

Denumirea proiectului: **Plan Urbanistic Zonal „Zona Oituz-Popa Șapcă și concept amenajare domeniu public” și a regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z.**

Amplasamentul: **Zona cuprinsă între Str. Aristide Demetriade și calea ferată la Nord, Calea A.I.Cuza la Vest, Str.Popa Șapcă la Est și Str. Oituz la Sud.**

Inițiatorul documentației de urbanism: **MUNICIPIUL TIMIȘOARA**

Nr contract: **53/2022**

Elaboratorul documentației de urbanism: : **AGORAPOLIS SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	9
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	13
ZCP_Lc - Subzonă locuințe colective	13
ZCPCVa - Subzonă construită protejată, cultură, zonă verde-scurari, grădini, parcuri cu acces public nelimitat	26
ZCPIs_A - Subzonă instituții și servicii publice, și de interes public constituite în ansambluri independente	39
ZCP_ES - Subzonă educație și sport	49
ZCPISa_TGp - Subzonă gară metropolitană, transporturi și spații publice de primire	61
ZCPISa_Sp - Subzonă de tranziție față de funcțiunile incompatibile - servicii, parcuri și spații verzi	70
ZCPTDS_MAPN (MAI) - Subzonă cu destinație specială - Penitenciarul Timișoara, funcțiune admisă până la noi investiții	82
ZCPISa_SC - Subzonă servicii de interes general și dotări culturale	90
ZCPISa_e - Subzonă unități de învățământ, servicii și funcțiuni administrative	100
ZCPISa_ECp - Subzonă clădiri cu valoare istorică - învățământ superior, servicii, cultură și spații publice de întâlnire	108
ZCPTDC_MAPN (MAI) - Subzonă cazare/cămine garnizoană	118
ZCPISa_Cc - Subzonă servicii, cercetare și cultură - inserții noi în relație cu fondul construit valoros	125
ZCP_pV - Subzonă trasee pietonale și spații verzi publice	138
ZCP_Ep - Subzonă clădiri cu valoare istorică și inserții cu clădiri noi - învățământ superior și spații publice conexe	146
ZCP_C - Subzonă cercetare	156
Recomandare de reglementare- corelare cu PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023	165
RIM_c - Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale-zonă mixtă	165
M - Subzonă mixtă-comerț, servicii, birouri	174

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări.

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **Planul Urbanistic Zonal „Zona Oituz-Popa Șapcă și concept de amenajare domeniu public” și Regulament Local de Urbanism, Municipiul Timișoara, Județul Timiș**, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planul Urbanistic Zonal „Zona Oituz-Popa Șapcă și concept de amenajare domeniu public” și Regulament Local de Urbanism, Municipiul Timișoara, Județul Timiș** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planul Urbanistic Zonal „Zona Oituz-Popa Șapcă și concept de amenajare domeniu public” și Regulament Local de Urbanism, Municipiul Timișoara, Județul Timiș** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea parcursului de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planul Urbanistic Zonal „Zona Oituz-Popa Șapcă și concept de amenajare domeniu public” și Regulament Local de Urbanism, Municipiul Timișoara, Județul Timiș** au stat, în principal:

- P.U.G. aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018
- P.U.Z. aprobat prin HCL 198/2001 actualizat prin HCL nr. 321/2007
- P.U.Z. aprobat prin HCL 417/2008 rectificat prin HCL 162/2018 - Spații de învățământ și funcțiuni conexe
 - Regulament de Urbanism - Cartierul Cetate Timișoara din 1998
 - TM-II-m-A-06103.01 Conform art. 31, Legea nr 350/2001 rep. si act.

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- Strategia Culturală a Municipiului Timișoara 2014 - 2024
- PMUD pentru polul de creștere Timișoara
- Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara aprobat prin HCL 455/10.10.2014
 - Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
 - Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
 - H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
 - Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
 - Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
 - Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
 - Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
 - Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare.

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Timișoara**, în vigoare la momentul realizării prezentei documentații.

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal „Zona Oituz-Popa Șapcă și concept de amenajare domeniu public” și Regulament Local de Urbanism, Municipiul Timișoara, Județul Timiș** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ, definită conform Caietului de sarcini nr. 35234/21.12.2021.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată, au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism, și fiind corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția aditerii funcțiunii propuse în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită la nivel de RLU și cu anexa nr. 1 din RGU.

1.4. Precondiții de aplicare a RLU

Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vor face obiectul unor noi intervenții în cadrul zonei de studiu și stau la baza unei dezvoltări coerente la nivelul acesteia. În cazul construcțiilor existente, acestea se mențin, iar funcțiunile existente continuă să fie admise atât timp cât nu se solicită o nouă autorizație de construire pentru modernizare și extindere. În cazul unor intervenții care vor necesita autorizații de construire pentru construcții noi sau extinderi ale celor existente la momentul aprobării prezentului PUZ, acestea se vor emite în baza prezentului Regulament.

În planșa de reglementări urbanistice propuse, au fost marcate limitele edificabile pentru o situație optimă de reorganizare a parcelarului, având în vedere regimul de proprietate, deschiderea la stradă, suprafața și adâncimea loturilor. Ulterior aprobării prezentului PUZ, în situația în care loturile vor avea o configurație diferită față de cea ilustrată în planșa de reglementări urbanistice, edificarea pe teren se va face cu respectarea condițiilor de construire și amplasare în parcelă impuse de prezentul Regulament, cu respectarea tramei stradale propuse prin prezentul PUZ.

Parcelatele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. După demolarea construcțiilor existente pe o parcelă, **se poate edifica o nouă construcție, doar dacă îndeplinește condițiile de conformare conform Articolului 4 din prezentul Regulament.**

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Ulterior aprobării PUZ, sunt admise operațiuni cadastrale de comasare alipire, în condițiile legislației în vigoare. Orice parcelă nouă, în vederea edificării, se va supune reglementărilor din prezentul Regulament.

Condiții generale conform Studiului istoric zonal (S.I.Z.) pentru prezentul P.U.Z. :

Art. 24 alin (1) din legea nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice republicată, cu modificările și completările ulterioare: Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

De asemenea se vor respecta prevederile *legii nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice republicată, cu modificările și completările ulterioare* în ceea ce privește:

- a) Condiționările intervenției asupra monumentelor istorice din punct de vedere al pregătirii specialiștilor și experților desemnați să lucreze asupra monumentului istoric (*art. 24 din legea nr. 222*).
- b) Autorizarea executării intervențiilor asupra monumentelor istorice (autorizația de construire, de desființare și autorizații referitoare la intervenții asupra monumentelor istorice (*art. 23 din legea 422*)).

Patrimoniul arheologic al zonei va fi protejat prin măsuri de supraveghere arheologică pe durata efectuării săpăturilor necesare intervențiilor de orice fel sub nivelul terenului natural sau sub nivelul de călcare al subsolului.

- a) Se vor realiza sondaje arheologice în zonele pentru care nu există rapoarte arheologice anterioare, indiferent de regimul de proprietate al terenului și de natura intervențiilor, inclusiv pentru săpăturile prilejuite de lucrări la rețele de utilități publice;
- b) Pentru faza de DTAC se va respecta Art. 36 al Legii 422/2001: Pentru lucrările de construire ce se realizează la clădirile existente (ex. pentru consolidarea fundațiilor existente, sau a structurilor de rezistență existente) vor fi prevăzute obligatoriu lucrări de cercetare arheologică în scopul descărcării arheologice.

Obligativitatea elaborării de studii:

- a) Studiu arhitectural întocmit de expert atestat MC pentru construcțiile reperate ca având valoare arhitecturală și propuse spre clasare prin studiu înainte de definirea intervenției la fazele DALI/DTAC;
- b) Studiu arhitectural și expertiză tehnică pentru construcția fostului Arsenal militar, ulterior popota, amplasat pe colțul de sud-est al cvartalului, în vederea stabilirii elementelor valoroase și a modului corect din punct de vedere al comportării statice de integrare al fațadelor către stradă în relație cu dezvoltarea unui volum nou pe acest amplasament;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

c) Cartarea individuală a vegetației mature și/sau valoroase din zona de dezvoltare propusă prin PUZ și studiu de peisaj (pentru faza DTAC) cu privire la integrarea zonelor verzi existente și propuse (întocmit fie de către arhitect peisagist fie de către arhitect urbanist).

În cazul tuturor funcțiunilor se vor respecta condițiile de amplasare pentru siguranța la incendiu conform NP 118-99/1999 sau al actelor normative în vigoare la momentul solicitării autorizației de construire. Astfel, conform NP 118-99/1999:

Art. 2.2.1. Construcțiile supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare, de regulă, se amplasează comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele, în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare, (luând în calcul suma ariilor construite efective).

Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1., se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și norme specifice, asigurându-se o distanță suficientă între construcții în vederea asigurării posibilităților de intervenție în caz de urgență, conform normativelor în vigoare.

Conform Art. 25 din OUG 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, sunt prevăzute următoarele:

- a) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.
- b) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- c) În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică, în condițiile legii.
- d) Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor.
- e) În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.

Având în vedere OUG 12/1998, Cap. 4 Art. 26, în zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare;
- b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

Conform Ministerului Afacerilor Interne, Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept <Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I - Hmax = 40,00 m (de la cota terenului actual) >.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul zonei de implementare PUZ, se regăsesc 15 unități teritoriale de referință, după cum urmează:

ZCP Lc - Subzonă locuințe colective

Se menține conform existent.

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

POT max=7%

CUT max=0,07 mp ADC/mp teren

Rh max=P

H max=4 m

ZCPIs_A - Subzonă instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

POT max=75%

CUT max=3,0 mp ADC/mp teren

Rh max=S+P+3

H max=14m

ZCP_ES - Subzonă educație și sport

POT max=40%

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

CUT volumetric max=7,0 mc/mp teren

Rh max= S+D+P+3

H max= 17 m

ZCPISa_TGp - Subzonă gară metropolitană, transporturi și spații publice de primire

POT max = 15%

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

CUT volumetric max = 1,5 mc/mp teren

Rh max = P+1

H max = 10m

ZCPISa_Sp - Subzonă de tranziție față de funcțiunile incompatibile - servicii, parcări și spații verzi

POT max = 60%

CUT max = 3,0 mp ADC/mp teren

Rh max = P+4

H max = 16m

ZCPTDS_MAPN (MAI) - Subzonă cu destinație specială - Penitenciarul Timișoara, funcțiune admisă până la noi investiții

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

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

Rh existent = P+2+M (se menține până la noi investiții)

H = 15m (se menține până la noi investiții)

ZCPISa_SC - Subzonă servicii de interes general și dotări culturale

POT max = 70%

CUT max = 3,5 mp ADC/mp teren

CUT volumetric = 14,0 mc/mp teren

Rh max = S+P+4E

H max = 20m

ZCPISa_e - Subzonă unități de învățământ, servicii și funcțiuni administrative

POT existent = 65% (se menține existent)

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

Rh existent = D+P+3+4Er (se menține existent)

H = 20,0m (se menține existent)

ZCPISa_ECp - Subzonă clădiri cu valoare istorică - învățământ superior, servicii, cultură și spații publice de întâlnire

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

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

Rh existent = P+1+M (se menține existent, nu se admit alte clădiri)

H = 12 m (se menține existent, nu se admit alte clădiri)

ZCPTDC_MAPN (MAI) - Subzonă cazare/ cămine garnizoană

POT existent = 50%

CUT existent = 2,5 mp ADC/mp teren

Rh existent = S+P+5E+6Er

H = 23 m

ZCPISa_Cc - Subzonă servicii, cercetare și cultură inserție clădiri noi în relație cu construcțiile cu valoare istorică

POT max = 60%

CUT max = 2,0 mp ADC/mp teren

Rh max = P+2, se admite în planul secund accent de înălțime de max P+8

H max = 15,00 m, se admite în planul secund accent de înălțime de max 31,5 m

ZCP_pV - Subzonă trasee pietonale și spații verzi publice

POT construcții max = 5%

GOT =60%

CUT max=0,05 mp ADC/mp teren

Rh max=P

H max=4,00 m

ZCP_Ep - Subzonă clădiri cu valoare istorică și inserții cu clădiri noi - învățământ superior și spații publice conexe

POT existent și autorizat prin AC nr. 1133/2020 =41%

CUT existent și autorizat prin AC nr. 1133/2020 =1.2 mp ADC/mp teren

Rh existent și autorizat prin AC nr. 1133/2020 = D+P+2E+M

H existent și autorizat prin AC nr. 1133/2020 =17,00 m

Se permit subsolurile.

ZCP_c - Subzonă cercetare

POT existent și autorizat prin AC nr. 1698/2017 = 20%

CUT existent și autorizat prin AC nr. 1698/2017 = 1,0 mp ADC/mp teren

Rh existent și autorizat prin AC nr. 1698/2017 = D+P+2

H existent și autorizat prin AC nr. 1698/2017 =12,00 m

Se permit subsolurile.

Teritoriul din afara zonei de implementare se va reglementa având la bază documentația de urbanism de tip P.U.G., aprobat prin HCL nr. 457/2023, și conform cu documentația de urbanism de tip P.U.Z., aprobat prin HCL nr. 214/2017.

Interdicție de construire până la elaborare PUZ specific de restructurare urbană, având la bază documentația de urbanism de tip PUG în vigoare la momentul elaborării PUZ

RIM_C - Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale - zonă mixtă (Reglementare recomandată conform PUG aprobat cu HCL nr. 457/2023)

POT max=75%

CUT max=2.4 mp ADC/mp teren

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Rh max=se vor stabili prin PUZ specific de restructurare urbană

H max=se vor stabili prin PUZ specific de restructurare urbană

M - Subzonă mixtă-comerț, servicii, birouri - conform P.U.Z. (Conform P.U.Z. Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 293/2015 „Zonă mixtă: comerț, servicii, birouri-Open Ville”)

UTR	Subzona	POT max	CUT max	Regimul maxim de înălțime	H maxim (m)
UTR 1	M_v M_1	50%	1,0	2S+D+Pp 2S+D+P+3E+E _{tehnic} /	5 32
UTR 2	M_4 M_3 M_2 M_1 M_v	85 %	3,5	3S+D+P+26E+Er 2S+D+P+15E+E _{tehnic} 2S+D+P+10E+E _{tehnic} 2S+D+P+3E+E _{tehnic} / 2S+D+Pp	155 / Hc=140 95 60 32 12
UTR 3	M_3 M_2 M_1 M_v	70%	3,0	2S+D+P+15E+2Er+E _{tehnic} 2S+D+P+10E+E _{tehnic} 2S+D+P+3E+E _{tehnic} / 2S+D+Pp	95 / Hc=80 60 32 5
UTR 4	M_2	70%	3,0	2S+D+P+8E+E _{tehnic}	50
UTR 5	M_2	50%	3,0	2S+D+P+8E+E _{tehnic}	50
UTR 6	M_1a	50%	1,0	P	5

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZCP_Lc - Subzonă locuințe colective

PRESCRIȚII GENERALE

Intervențiile care se realizează în zona de protecție a monumentelor istorice se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avizate, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26).

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu condiția obținerii avizului Sucursalei Regionale de Căi Ferate Timișoara/ C.N.C.F. - C.F.R. S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept *<Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I - Hmax = 40,00 m (de la cota terenului actual) >*.

Interdicții temporare/definitive: În cadrul acestui U.T.R. nu se impun interdicții temporare/definitive, astfel că se vor respecta regulile impuse în cadrul Secțiunii I - Utilizare funcțională, Secțiunii II-Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor, Secțiunii III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective;
- amenajări aferente locuințelor: alei de acces carosabile și alei pietonale, spații verzi plantate, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale, amenajări de sport pentru tineret etc;
- amenajări peisagistice exterioare cu rol ambiental, educativ și de relaxare;
- pentru construcțiile aferente infrastructurii edilitare (puncte termice, foste centrale de cartier etc) se permite conversia în centru comunitar;
- amenajări de parcaje la sol, cu acces exclusiv pentru riverani.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor (distanță de minimum 10 metri de ferestrele locuințelor, asigurarea accesului operatorului de colectare și transport al deșeurilor), la modul de amenajare (platformele vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare) și la dimensionarea acestora (pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia) cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- Funcțiuni terțiare: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes general și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere nepoluante, servicii medicale, **amplasate doar la nivelul parterului, de maximum 150 mp** și cu următoarele condiții:
 - să fie amplasate doar adiacent principalelor artere de trafic (str. Oituz, Calea A.I.Cuza) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes;
 - atât accesul publicului, cât și accesurile de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesurile locuințelor;
 - să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților;
 - instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- evacuarea aerului uzat să se facă peste nivelul golurilor de geam al ultimului nivel locuit dacă funcțiunea (alimentație publică) în cauză este localizată la parterul unei clădiri de locuințe;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refoșabile;
- Comerț en gros;
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;
- Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Interdicții temporare/definitive: nu se impun interdicții temporare sau definitive de construire

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se mențin parcelele existente pentru funcțiunea de locuire colectivă, cu fronturile la Calea A.I.Cuza, strada Oituz și strada Intrarea Doinei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Având în vedere că fronturile la strada Calea A.I.Cuza, strada Oituz și strada Intrarea Doinei sunt bordate de proprietăți domeniul public, **se va păstra alinierea minimă obligatorie de 17,00 m**, conform planșei de reglementări. Alinierea se va menține la frontul Căii A.I. Cuza, de la intersecția Piața Mărăști până la intersecția cu strada Intrarea Doinei, ca relație vegetală cu Parcul Botanic.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Imobilul este bordat, conform planșei de regim juridic și circulația terenurilor, de proprietăți aflate în domeniul public. Conform definiției, imobilul nu are limite laterale/posterioare, astfel că se vor respecta amplasările față de limita de proprietate.

Se păstrează amplasarea existentă a construcțiilor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se păstrează amplasarea existentă a construcțiilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se vor prevedea accesuri pietonale și carosabile de acces la spațiile destinate parcărilor din demisolurile construcțiilor, conform normelor în vigoare, cu lățimea de minim 4m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se va asigura accesul autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât staționarea acestora să nu incomodeze circulația publică. Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

Pentru amenajările pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea straturilor de acoperire permeabile.

Orice blocare a căilor de acces este interzisă.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele amenajate la sol și demisol vor fi utilizate pentru funcțiunile rezidențiale existente, fără funcțiuni noi, în vederea asigurării condițiilor necesare staționării autovehiculelor.

Asigurarea staționării se va face cu respectarea următoarelor prevederi:

- Pentru locuințe colective (multifamiliale):
 - 1 loc parcare/apartament, pentru apartamente cu suprafață utilă mai mică decât 100 mp;
 - 2 locuri parcare/apartament, pentru apartamente cu suprafață utilă mai mare decât 100 mp;
 - Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă/apartament;
- Pentru comerț en detail:
 - 1 loc parcare/35 mp suprafață de vânzare (magazine integrate parterului clădirilor) dar minim 2 locuri;
 - 1 loc parcare/50 mp suprafață de vânzare (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor categorii de persoane);
- Pentru alimentație publică se va asigura 1 loc parcare/20 de locuri la masă + 1 loc parcare/15 persoane(pentru personal);
- Pentru galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale se va asigura 1 loc parcare/50 mp suprafață utilă destinată activității de bază+1 loc parcare la 15 persoane (pentru personal);
- La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletele.

Suplimentar, se vor asigura locuri pentru parcare bicicletelor, conform regulamentelor locale în vigoare la momentul aprobării PUZ.

În cazul aprobării ulterior de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locală în vigoare la autorizarea construcției.

Staționarea autovehiculelor se poate organiza:

- în pachete de parcaje amplasate la sol, pe terenuri destinate acestui scop;
- în clădiri pentru parcaje / garaje colective supraetajate, pe unul sau mai multe niveluri;
- la demisolul clădirilor existente;

În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existentă a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și este admisă realizarea unui demisol.

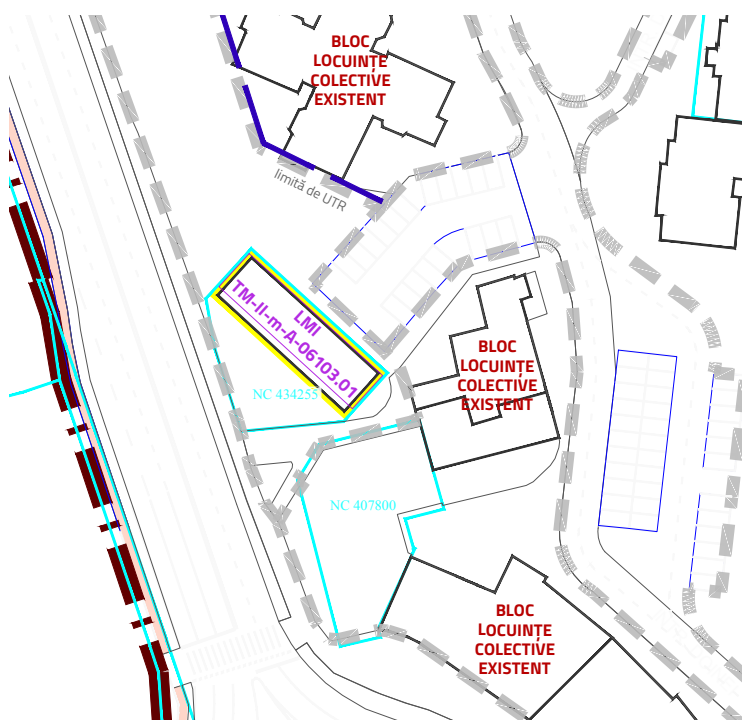
Pentru clădirile existente se păstrează **regimul actual de înălțime de D+P+11E**, respectiv **înălțimea maximă de 40 m. Sunt interzise mansardările.**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- **Intervențiile asupra fațadelor aflate în relație vizuală cu monumentul se vor face în urma obținerii avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avizate, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;**
- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic;
- Pentru construcțiile existente cu acoperiri tip șarpantă, se vor utiliza, pentru reabilitare, învelitori în culori naturale sau tablă de oțel zincat de culoare gri, de cupru sau zinc natur, fălțuită;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**



Schemă relația monumentului cu locuințele colective

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastişele arhitecturale;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar;

Cromatică

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

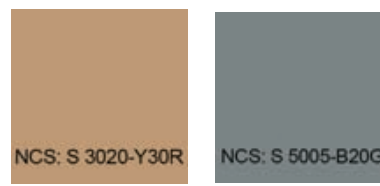
**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense se nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Se acceptă zugrăvirea fațadelor doar cu culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale;
 - Se interzice la zugrăvirea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
 - Este interzisă folosirea a mai mult de 2 culori ca bază/fundal la zugrăvirea fațadelor;
 - Este permisă utilizarea și a altor culori, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori, cumulate, nu vor depăși 20% din suprafața fațadei;
 - Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare, copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
 - Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%;
 - Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament;
 - Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri deschis, conform următorului paletar*:

CULORI DE BAZĂ/FOND



CULORI PENTRU ACCENTE



***Notă:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor; Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Suprafețele mineralizate aferente parcărilor vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie utilizarea echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 60% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 40% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă,

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Spre strada Calea A.I.Cuza, în relație cu Parcul Botanic, se vor conserva spațiile verzi existente. Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică. Față de calea ferată se vor amenaja obligatoriu spații verzi cu rol de protecție (vegetație înaltă) pe o fâșie de teren cu o lățime de minim 3m.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%. Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea parcajelor la sol cu 1 arbore/4 locuri de parcare. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

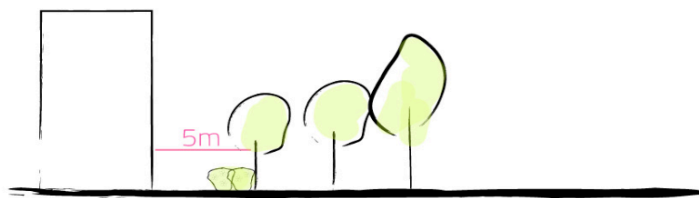
Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De-a lungul străzii de categoria a III-a - Intrarea Doinei, se recomandă realizarea plantațiilor de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

În zona locuințelor colective aferente străzii Intrarea Doinei, se recomandă amenajarea spațiilor verzi ca spații aferente locuințelor colective, pentru loisir și petrecerea timpului liber.

În relație cu fațada imobilelor de locuințe colective, se recomandă:

- Arborii se recomandă a se amplasa la 5 m față de fațadă, arbuștii la 1,5m;

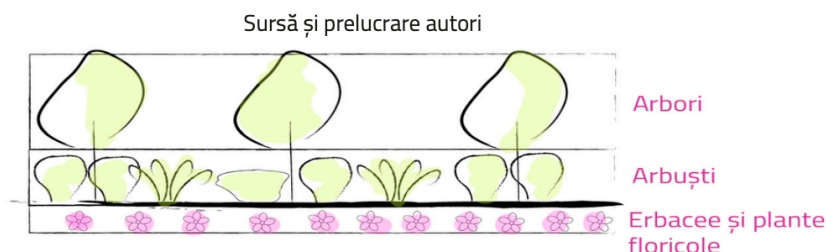
Sursă și prelucrare autori



- Se va ține cont ca vegetația să aibă permeabilitate vizuală și pietonală la nivelul solului; pe o distanță de 5 m față de fațada clădirii nu se recomandă vegetația sau grupurile vegetale dense;



- Se recomandă utilizarea mai multor tipuri de vegetație, pentru diversificarea imaginii urbane, precum: arbori și arbuști foioși/rășinoși, plante floricole, graminee, erbacee.



ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Este obligatorie realizarea împrejmirilor către calea ferată de la nord din motive de siguranță, iar acestea vor avea înălțimi cuprinse între minim 1,5 metri și maxim 2,5 metri. Către interiorul lotului împrejmirile vor fi dublate de un aliniament verde din arbuști sau plante plante cățărătoare, pentru sporirea imaginii și calității spațiului interior parcelei.

În zona locuințelor colective sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă. Acestea pot fi integrate în amenajări ale spațiilor verzi și pot fi amenajate de-a lungul aleilor pietonale.



Figura: Exemplu de tratare a vegetației cu rol de delimitare vizuală; Sursa: <https://theconversation.com/small-green-spaces-can-help-keep-cities-cool-during-heat-waves-183292>

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici se vor păstra conform situației existente.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

Se menține POT conform situației existente.

*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - *CUT planimetric = mp ADC /mp teren.*

Se menține CUT conform situației existente.

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.*

ZCPCVa - Subzonă construită protejată, cultură, zonă verde-scuari, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Subzona 1 - Subzonă construită protejată, cultură, zonă verde

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

PRESCRIȚII GENERALE

Intervențiile care se realizează în zona de protecție a monumentelor istorice se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avizate, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Pentru orice intervenție se impune obligativitatea elaborării de studii specifice (studiu istoric, studiu peisagistic etc). Intervențiile se vor realiza în urma cartării individuale a vegetației mature și/sau valoroase din zona de dezvoltare propusă și studiu de peisaj (pentru faza DTAC) cu privire la integrarea zonelor verzi existente și propuse, întocmit de către arhitect peisagist/urbanist.

Se propune clasarea imobilului C19, identificat pe parcela cu nr. Cadastral 433377, conform Anexei 1 la prezentul regulament, în conformitate cu Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, și Ordinul nr. 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice.

Pentru imobilul clasat Fragment fortificație, cod LMI TM-II-m-A-06103.01:

▪ se permit următoarele intervenții:

- intervenții de restaurare, consolidare, conservare și reconversie funcțională, în corelare cu o soluție arhitecturală definită în relație cu calitățile clădirii. Soluțiile de intervenție se vor defini cu precizie prin studiul arhitectural, întocmit pentru faza de proiectare DTAC;
- intervenții de umplere a rosturilor cu mortar de var, înlocuirea/completarea zidăriei acolo unde lipsește sau este degradată iremediabil cu cărămidă veche;
- intervenții de schimbare a tâmplăriei (exclus PVC), de închidere a golurilor anistorice și de punere în valoare prin iluminat arhitectural;

▪ se permit următoarele intervenții cu condiționări:

- intervenții de eliminare a vegetației de la acoperiș, dacă prezintă riscuri structurale pentru construcție, cu condiția refacerii straturilor inițiale de sol de pe acesta;
- recompartimentările interioare, într-o proporție mică raportat la suprafață, cu condiția să nu producă alterări relevante percepției spațiului interior în integritatea sa;

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

▪ **se interzic următoarele intervenții:**

- **extinderi sau supraetajări;**
- montarea pe fațadă a instalațiilor/utilajelor exterioare;
- operații invazive care pot conduce la deteriorarea structurală a imobilului;
- crearea de șlițuri inestetice prin suprafețele de cărămidă și tencuirea la scară largă a suprafețelor de cărămidă definatorii pentru această construcție;
- străpungerea zidăriei cu alte goluri, decât cele înzidite.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26).

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept <Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I - $H_{max} = 40,00$ m (de la cota terenului actual) >.

Interdicții temporare/definitive: În cadrul acestui U.T.R. nu se impun interdicții temporare/definitive, astfel că se vor respecta regulile impuse în cadrul Secțiunii I - Utilizare funcțională, Secțiunii II-Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor, Secțiunii III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi de loisir, scuar, grădină publică, piațetă publică și spații publice de întâlnire;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, pergole, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber;
- echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.

Subzona 1 - Subzonă construită protejată, cultură, zonă verde

- edicule, componente ale amenajării peisagistice;
- **pentru imobilul clasat Fragment fortificație, cod LMI TM-II-m-A-06103.01, sunt permise utilizările culturale, educaționale, comerciale și de alimentație publică, conform obligației de folosință a monumentului;**

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

- spații pentru administrare și întreținere, spații pentru închirierea/staționarea bicicletelor;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;

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

- unități de alimentație publică, destinate unor activități culturale sau sociale cu ADC de maxim 120 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc),
- grupuri sanitare în spații special amenajate;

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a monumentelor istorice se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avizate, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu condiția obținerii avizului Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- Extinderile la parter ale blocurilor de locuințe;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- Activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de monument istoric;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se păstrează parcelele existente. Sunt interzise dezmembrări sau diminuarea acestuia ca suprafață și formă. Se interzice diminuarea spațiilor verzi incluse în Registrul local al spațiilor verzi Timișoara (cadastrul verde).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Subzona 1 - Subzonă construită protejată, cultură, zonă verde

- Imobilul este bordat, conform planșei de regim juridic și circulația terenurilor, de proprietăți aflate în domeniul public. Conform definiției, imobilul nu are aliniament, astfel că se vor respecta amplasările față de limita de U.T.R.
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public, cu respectarea unei retrageri de minim 5m față de limita la calea Alexandru Ioan Cuza, respectiv de minim 10m față de limita imobilului clasat Fragment fortificație, cod LMI TM-II-m-A-06103.01.

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

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare și a celor destinate închirierii/staționării bicicletelor, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Se va respecta o retragere de minim 10 m față de limita cu strada Oituz, respectiv 8 m față de limita cu strada propusă F.N. 4.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Subzona 1 - Subzonă construită protejată, cultură, zonă verde

- Imobilul este bordat, conform planșei de regim juridic și circulația terenurilor, de proprietăți aflate în domeniul public. Conform definiției, imobilul nu are limita laterale/posterioare, astfel că se vor respecta prevederile articolului 5 al prezentului UTR.

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

Clădirile se pot amplasa pe limita cu UTR ZCP_pV, respectiv se vor retrage față de limita cu UTR ZCPISa_ECp la o distanță de cel puțin 6m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele. Se va asigura un acces ocazional carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

Se recomandă ca o parte din aleile pietonale și velo să fie construite ca stratificare permeabilă. Este permisă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare cu imaginea aleilor din agregate compactate.

Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice. **În relație cu imobilul clasat Fragment fortificație, cod LMI TM-II-m-A-06103.01, se permit realizarea parcajelor la sol, cu condiția amenajării locurilor de parcare la o distanță minimă de 6m față de fila exterioară a fațadelor.**

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea următoarelor prevederi:

- Pentru comerț en detail:
 - 1 loc parcare/35 mp suprafață de vânzare (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale) dar minim 2 locuri;
 - 1 loc parcare/50 mp suprafață de vânzare (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor categorii de persoane);
- Pentru alimentație publică se va asigura 1 loc parcare/20 de locuri la masă + 1 loc parcare/15 persoane (pentru personal);
- Pentru galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale se va asigura 1 loc parcare/50 mp suprafață utilă destinată activității de bază + 1 loc parcare la 15 persoane (pentru personal);
- Pentru centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc se va asigura 1 loc parcare/80 mp suprafață utilă: parcare pentru biciclete 1 loc la 80 mp suprafață utilă.

Suplimentar, se vor asigura locuri pentru parcare bicicletelor, conform regulamentelor locale în vigoare la momentul aprobării PUZ.

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

În cazul aprobării ulterioare de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locală în vigoare la autorizarea construcției.

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **4 metri la cornișă/atic, mășurați de la CTA (cota terenului amenajat) la nivelul accesului pe lot**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. Eventualele instalații de tip releu/ antenă satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

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

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic, iar mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.
- **Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă** (cu excepția construcțiilor existente pentru care se admite reabilitarea învelitorii de tip șarpantă sau reabilitarea acoperișurilor verzi);
- **Pentru imobilul clasat Fragment fortificație, cod LMI TM-II-m-A-06103.01, se recomandă restaurarea, în baza avizului Direcției Județene de Cultură Timiș;**
- **Intervențiile asupra fațadelor aflate în relație vizuală cu monumentul se vor face în urma obținerii avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avizate, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.**

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar;
- În cazul clădirilor cu valoare istorică, este obligatorie cercetarea minuțioasă din punct de vedere tehnic a substanței constituite originale și analizarea elementelor stilistice și de plastică arhitecturală. Reconstituirea aspectului istoric al fațadei, se va realiza pe bază de material iconografic de epocă, în sensul reîntregirii ei cu detaliile de arhitectură și de decorație dispărute odată cu lucrările anterioare. În lipsa reconstituirii aspectului inițial al fațadei, se vor respecta următoarele:
 - culorile se vor alege în funcție de configurația fațadei, respectându-se elementele decorative specifice și culorile în care clădirile din Mun. Timișoara aveau tratate inițial fațadele: ocru, crem, verde deschis, nuanțe de gri;
 - evidențierea prin accente de culori a unor porțiuni ale fațadei se va face respectând codul de culori din prezentul regulament;
- **Imobilul clasat Fragment fortificație, cod LMI TM-II-m-A-06103.01, la momentul intervenției asupra fațadei, se va supune analizei individuale în cadrul Comisiei de Estetică Urbană.**

Cromatică

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

- **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament, și de proximitatea față de zona centrală istorică;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense se nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Se acceptă zugrăvirea fațadelor doar cu culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale;
 - Se interzice la zugrăvirea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
 - Este interzisă folosirea a mai mult de 2 culori ca bază/fundal la zugrăvirea fațadelor;
 - Este permisă utilizarea și a altor culori, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori, cumulate, nu vor depăși 20% din suprafața fațadei;
 - Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare, copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
 - Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%;
 - Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament;
 - Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri deschis, conform următorului paletar*:

CULORI DE BAZĂ/FOND



CULORI PENTRU ACCENTE



*Notă:

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

Sunt interzise modificările aduse fațadelor imobilelor clasate și a celor cu valoare istorică și arhitecturală, fără avizul în prealabil al Direcției Județene de Cultură Timiș.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, iluminatul spațiului public și iluminatul decorativ al clădirilor cu valoare istorică și arhitecturală se va realiza prin intermediul surselor de energie alternativă și al surselor de iluminat eficiente din punct de vedere energetic.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definiția unui GOT maxim

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 25% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

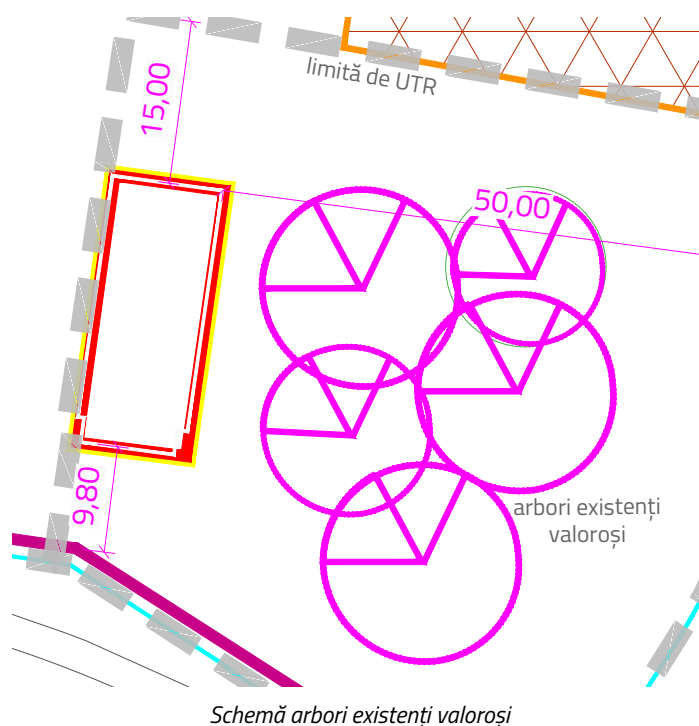
Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 75% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

Amenajarea spațiilor aflate în relație vizuală cu monumentul se vor face în urma obținerii avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avizate, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor. Defrișarea se va face doar în baza unei expertize dendrologice. Se vor conserva arborii valoroși existenți, conform planșei de reglementări. **Orice intervenție asupra arborilor valoroși (identificați cf Anexei 2 la prezentul regulament) se va face cu acordul în prealabil al Agenției pentru Protecția Mediului, și al Direcției Județene de Cultură Timiș, în cazul arborilor aflați în zona de protecție a monumentelor istorice clasate.**

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.



ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se interzice utilizarea împrejmirilor. Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă (exemplu: graminee: den. șt. Miscanthus sinensis, den. șt. Festuca glauca), cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor în tot domeniul public.



Figura: Exemplu de tratare a vegetației pentru spațiile publice; Sursa: <https://landezine.com/pont-neuf-and-la-samaritaine-place-by-in-situ/>

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața totală UTR-ului/ Subzonei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 7%

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim = 0,07 mp ADC/teren

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții

ZCPIs_A - Subzonă instituții și servicii publice, și de interes public constituite în ansambluri independente

PRESCRIȚII GENERALE

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept <Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I - $H_{max} = 40,00$ m (de la cota terenului actual) >.

Interdicții temporare/definitive: În cadrul acestui U.T.R. nu se impun interdicții temporare/definitive, astfel că se vor respecta regulile impuse în cadrul Secțiunii I - Utilizare funcțională, Secțiunii II-Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor, Secțiunii III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții și servicii publice sau de interes public;
- Funcțiuni administrative, sociale și culturale;
- Spații plantate și zone amenajate pentru așteptare, organizate în cadrul parcelei;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 ;
- Facilități de cazare cu condiția ca ele să aparțină și să fie administrate de instituțiile de învățământ și cercetare localizate în U.T.R. ;
- Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în interiorul parcelei cu condiția ca ele să nu ocupe frontul spre spațiul public, iar accesul auto să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu condiția obținerii avizului Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public;
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare;
- Împrejurimi de orice fel cu excepția situațiilor prevăzute de lege;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26).

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Având în vedere faptul că imobilul cuprins în prezentul UTR se află în domeniul public al UAT Municipiul Timișoara, neexistând limite de proprietate între proprietăți publice și private, amplasarea clădirilor va fi definită în raport cu strada Intrarea Doinei și limitele de U.T.R.

Se mențin construcțiile existente.

În cazul inserării de noi clădiri sau al extinderii celor existente, acestea se vor dispune retras față de limitele de UTR, astfel:

- Față de limita vestică de UTR - retragere de minim 6 m;
- Față de limita nordică de UTR - retragere de minim 6 m;
- Față de limita estică de UTR - retragere de minim 6 m;
- Față de limita sudică de UTR - conform planșei de reglementări;

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

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Având în vedere faptul că imobilul cuprins în prezentul UTR se află în domeniul public al UAT Municipiul Timișoara, neexistând limite de proprietate între proprietăți publice și private, amplasarea clădirilor va fi definită conform prevederilor articolului 5 al prezentului UTR.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu următoarele condiții:

- asigurarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014;
- asigurarea unui acces carosabil în proximitatea intrării în fiecare construcție pentru situații de intervenție de urgență;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.

Se va asigura un acces carosabil de minim 4 m, în proximitatea fiecărui corp de construcție, pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de stratificări permeabile.

Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică etc).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea următoarelor prevederi:

- Pentru funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii:
 - 1 loc parcare/ 80 mp suprafață utilă, pentru funcțiuni fără acces public;
 - 1 loc parcare/40 mp suprafață utilă, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații); parcare pentru biciclete 1 loc/80 mp suprafață utilă;
- Pentru servicii cu acces public și servicii profesionale se va asigura 1 loc parcare la 35 mp suprafață utilă destinată accesului public + 1 loc parcare/15 persoane (pentru personal);
- Pentru galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale se va asigura 1 loc parcare/50 mp suprafață utilă destinată activității de bază+1 loc parcare la 15 persoane (pentru personal);
- Pentru funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici, se va asigura 1 loc parcare/80 mp suprafață utilă și 1 loc parcare biciclete/100 mp suprafață utilă. Pentru policlinici se va asigura 1 loc parcare/35 mp suprafață utilă, iar pentru funcțiuni aferente asistenței sociale se va asigura 1 loc parcare/200 mp suprafață utilă, dar minim două.

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Suplimentar, se vor asigura locuri pentru parcare bicicletelor, conform regulamentelor locale în vigoare la momentul aprobării PUZ.

În cazul aprobării ulterior de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locală în vigoare la autorizarea construcției.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane. Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Se păstrează **regimul existent și regimul de înălțime al zonei.**

Înălțimea noilor inserții nu va depăși **14 m**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului/cornișei. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **P+3E, echivalentul a 4 niveluri supraterane.** Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. Eventualele instalații de tip releu/ antenă satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

Numărul de subsoluri nu se normează, sunt admise posibilitățile de edificare a acestora și urmează a fi stabilite de soluția arhitecturală, de condițiile geotehnice și de condițiile de protecție a patrimoniului arheologic.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic;
- Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Pentru construcțiile existente cu acoperiri tip șarpantă, se vor utiliza, pentru reabilitare, învelitori în culori naturale sau tablă de oțel zincat de culoare gri, de cupru sau zinc natur, fălțuită.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar;

Cromatică

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

- **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense se nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Se acceptă zugrăvirea fațadelor doar cu culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale;
 - Se interzice la zugrăvirea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
 - Este interzisă folosirea a mai mult de 2 culori ca bază/fundal la zugrăvirea fațadelor;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- Este permisă utilizarea și a altor culori, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori, cumulate, nu vor depăși 20% din suprafața fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare, copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%;
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament;
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri deschis, conform următorului paletar*:

CULORI DE BAZĂ/FOND



CULORI PENTRU ACCENTE



***Notă:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa construcțiilor va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 85% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 15% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%. Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea parcajelor la sol cu 1 arbore/4 locuri de parcare. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața totală UTR-ului/ Subzonei.

Indicatorii urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim = 75%;

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim = 3,0 mp ADC/mp teren;

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.*

ZCP_ES - Subzonă educație și sport

PRESCRIPȚII GENERALE

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept <Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I - $H_{max} = 40,00$ m (de la cota terenului actual) >.

Interdicții temporare/definitive: În cadrul acestui U.T.R. nu se impun interdicții temporare/definitive, însă se va respecta zona liberă de construcții definită conform planșei de reglementări urbanistice. Se vor respecta regulile impuse în cadrul Secțiunii I - Utilizare funcțională, Secțiunii II-Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor, Secțiunii III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni educaționale și sportive: bazine de înot, terenuri de tenis și mini fotbal, săli destinate workshop-urilor, atelierelor;
- săli de sport, săli de conferință și echipamente activități sportive în aer liber;
- zone administrative, birouri, servicii publice, info point;
- piațetă, spațiu public de primire în relație cu zona căii ferate, trasee pietonale, spații verzi de loisir;
- parcaje pentru biciclete în spații special amenajate (acoperite/semiacoperite);
- echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- comerț și alimentație publică cu condiția ca acestea să fie doar la nivelul parterului și să fie orientate către zone pietonale;
- parcaje la sol, supraetajate sau subterane cu condiția permiterii accesului riveranilor între orele 20:00-08:00.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu condiția obținerii avizului Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale și colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalectică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23). În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26).

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Pentru zona edificabilă nr. 1 se propun următoarele amplasări față de aliniament:

- retragere de minim 20 m față de aliniamentul nordic - U.T.R. ZCPISa_TGp;
- retragere de minim 20 m față de aliniamentul sudic - imobilul cu nr. Cadastral NC 432769, respectiv pe aliniament - conform planșei de reglementări;
- retragere de minim 6 m față de aliniamentul vestic;
- retragere de minim 6 m față de limita cu UTR ZCP ISa_Sp;

Zona edificabilă nr. 2, având lungimea de 10m și lățimea de 5m, se va amplasa conform planșei de reglementări urbanistice, astfel:

- retragere de minim 20 m față de aliniamentul nordic - U.T.R. ZCPISa_TGp;
- retragere vestică de minim 15 m față de edificabilul 1;
- retragere sudică de minim 6 m față de edificabilul 1;

În situația constituirii limitei estice de U.T.R. în aliniament, se va respecta o distanță față de aceasta egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, amplasate cel mai aproape de limita laterală, dar nu mai puțin de 6m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Imobilul cu nr. Cadastral NC 432768, este constituit din mai multe U.T.R.-uri. Imobilul este bordat, conform planșei de regim juridic și circulația terenurilor, de proprietăți aflate în domeniul public. Conform

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

definiției, imobilul nu are limite posterioare, astfel că se vor respecta amplasările față de aliniament și față de limita laterală cu UTR ZCP ISa_Sp.

Pentru prezentul U.T.R., față de limita laterală se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

În situația constituirii limitei laterale în aliniament, se va respecta amplasarea la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate, ce pot fi conectate la nivelurile superioare prin pasarele amplasate la minim 6m față de sol.

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

Amplasarea clădirilor pe parcelă este condiționată de obligativitatea realizării unei suprafețe libere la nivelul parterului (minim 6m înălțime), în vederea păstrării continuității între traseului pietonal propus prin UTR ZCP_pV și UTR ZCPISa_TGp, conform planșei de reglementări. Clădirile se vor conecta doar la nivel superior, lăsând liber un coridor de trecere deschis/închis cu lățime minimă de 10m.

La nivelul U.T.R.-ului se prevede o zonă liberă de construcții în care este posibilă amplasarea unei piațete/spațiu de primire în relație cu U.T.R.-ul ZCPISa_TGp, conform planșei de reglementări.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcellele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 6 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct.

leșirile din parcările subterane sau supraterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

Se va asigura un acces carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

Se recomandă ca o parte din aleile pietonale și velo să fie construite ca stratificare permeabilă. Este permisă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare cu imaginea aleilor din agregate compactate.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de obligativitatea elaborării unui studiu de circulație și de trafic, precum și obținerea avizului favorabil din partea comisiei de circulații.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea următoarelor prevederi:

- Pentru funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii:
 - 1 loc parcare/ 80 mp suprafață utilă, pentru funcțiuni fără acces public;
 - 1 loc parcare/40 mp suprafață utilă, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații); parcare pentru biciclete 1 loc/80 mp suprafață utilă;
- Pentru alimentație publică se va asigura 1 loc parcare/20 de locuri la masă + 1 loc parcare/15 persoane(pentru personal);
- Pentru instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc se va asigura 1 loc parcare/10 locuri în sală + 1 loc parcare la 15 persoane (pentru personal), pentru parcare bicicletelor se va asigura 1 loc parcare/15 locuri în sală;
- Pentru terenurile și sălile de sport se va asigura 1 loc parcare autoturisme și 1 loc parcare biciclete/ 250 mp teren de sport, iar în cazul terenurilor/sălilor cu public se va suplimenta cu 1 loc parcare/15 locuri pe scaun;
- Pentru piscinele acoperite fără public se va asigura 1 loc de parcare/50 mp luciu de apă, iar în cazul celor cu public se va suplimenta cu 1 loc de parcare/ 15 locuri pentru public;
- La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletate.

Suplimentar, se vor asigura locuri pentru parcare bicicletelor, conform regulamentelor locale în vigoare la momentul aprobării PUZ.

În cazul aprobării ulterior de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locală în vigoare la autorizarea construcției.

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia.

Înălțimea clădirilor nu va depăși **17 m**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului/cornișei. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **D+P+3E, echivalentul a 5 niveluri supraterane**. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. Eventualele instalații de tip releu/ antenă satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

Numărul de subsoluri nu se normează, sunt admise posibilitățile de edificare a acestora și urmează a fi stabilite de soluția arhitecturală, de condițiile geotehnice și de condițiile de protecție a patrimoniului arheologic.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic;
- Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastişele arhitecturale;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar;

Cromatică

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

- **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense se nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
-
- Se acceptă zugrăvirea fațadelor doar cu culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale;
 - Se interzice la zugrăvirea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
 - Este interzisă folosirea a mai mult de 2 culori ca bază/fundal la zugrăvirea fațadelor;
 - Este permisă utilizarea și a altor culori, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori, cumulate, nu vor depăși 20% din suprafața fațadei;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare, copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%;
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament;
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri deschis, conform următorului paletar*:

CULORI DE BAZĂ/FOND



CULORI PENTRU ACCENTE



***Notă:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate.

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.



Exemplu de bună practică - signalistică. sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/caferterias-modernas/> , <https://ro.pinterest.com/pin/771241504960730607/> ;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Imobilul vor fi racordat la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren.

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înnierbate.

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi

puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa clădirilor va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 70% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafața mineralizată 50%. Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea parcajelor la sol cu 1 arbore/4 locuri de parcare. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Este obligatorie realizarea împrejmuirilor către calea ferată de la nord din motive de siguranță, iar acestea vor avea înălțimi cuprinse între minim 1,5 metri și maxim 2,5 metri. Către interiorul lotului împrejmuirile vor fi dublate de un aliniament verde din arbuști sau plante plante cățărătoare, pentru sporirea imaginii și calității spațiului interior parcelei.

În restul zonelor sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața totală UTR-ului/ Subzonei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim = 40%

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - *CUT planimetric = mp ADC /mp teren*

CUT planimetric maxim = 2 mp ADC/teren

CUT volumetric maxim = 7 mc/mp teren

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții

ZCPISa_TGp - Subzonă gară metropolitană, transporturi și spații publice de primire

PRESCRIȚII GENERALE

Prin infrastructura feroviară se înțelege ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată, cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar. Fac parte integrantă din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona căii ferate.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulațiilor terenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii. (v. OUG 12/1998 art. 29 alin. (2)).

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 metri de la axa căii ferate, precum și de terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. (v. OUG 83/2016 art. 25).

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept *<Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I - Hmax = 40,00 m (de la cota terenului actual) >*.

Interdicții temporare/definitive: În cadrul acestui U.T.R. nu se impun interdicții temporare/definitive, astfel că se vor respecta regulile impuse în cadrul Secțiunii I - Utilizare funcțională, Secțiunii II-Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor, Secțiunii III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni conexe activității de transport: gară, haltă, anexe și spații administrative;
- funcțiuni comerciale, vânzare bilete și panouri informative;
- echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;
- spații publice de primire și loisir;
- peroane acoperite/neacoperite și subtraversări;
- spații verzi de protecție față de infrastructura de circulații;

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- Construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- Instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare. (v. OUG 12/1998 art. 31).

Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi. (v. OUG 12/1998 art. 32).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- comerț și alimentație publică u condiția ca acestea să fie doar la nivelul parterului și să fie orientate către zona pietonală aferentă U.T.R.-ului ZCP_ES.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/CNCF CFR SA, după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020:

- Căi ferate industriale;
- Lucrări hidrotehnice;
- Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v. HG 525/1996 art. 20).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale și colective;
- Funcțiuni educaționale, de cercetare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalectică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări sau **care afectează categoria de folosință și destinație a terenului aferent căii ferate;**

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26).

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform planșei de reglementări urbanistice propuse.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Clădirile se pot amplasa pe limitele de UTR - conform planșei de reglementări.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Nu există limite laterale și posterioare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Construcțiile se vor amplasa, față de liniile de cale ferată, cu respectarea distanței minime necesare realizării peroanelor, conform normativele de proiectare în vigoare.

Pe parcelă este permisă realizarea unei singure construcții principale.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se va asigura un acces carosabil pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.), prin teritoriul reglementat de U.T.R. ZCP_ES.

Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de obligativitatea elaborării unor studii de specialitate în domeniul transportului feroviar, precum și obținerea avizului favorabil din partea C.F.R.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Capacitățile și necesarul locurilor de parcare se vor stabili prin studii de specialitate.

În proximitatea gării, de-a lungul arterelor de circulație publică, se vor asigura locuri pentru așteptare și drop off a autovehiculelor.

Suplimentar, se vor asigura locuri pentru parcare bicicletelor, conform regulamentelor locale în vigoare la momentul aprobării PUZ.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Înălțimea clădirilor nu va depăși **10 m**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului/cornișei. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **P+1E**,

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

echivalentul a 2 niveluri supraterane. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. Eventualele instalații de tip releu/ antenă satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

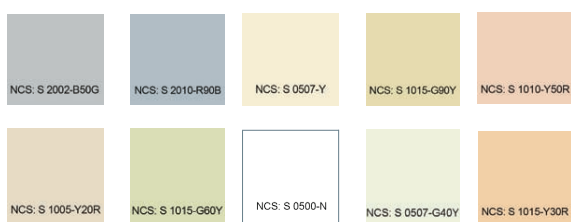
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic;
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă;**

Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil. Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se va utiliza mobilier urban din materiale durabile, din materiale calitative și care să se integreze estetic în specificul zonei.

Cromatică

Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în contextul istoric al zonei. Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri deschis, conform următorului paletar*:

CULORI DE BAZĂ/FOND



CULORI PENTRU ACCENTE



***Notă:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Imobilul va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp\ AC\ suprafețe\ mineralizate}{mp\ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 35% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 65% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Fâșii de teren cu o lățime de minim 5 m se vor amenaja obligatoriu ca spații verzi cu rol de protecție (vegetație înaltă) față de parcelele învecinate cu funcțiuni de locuire, educaționale.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Este obligatorie realizarea împrejmuirilor către imobilele din sud, din motive de siguranță, iar acestea vor avea înălțimi cuprinse între minim 1,5 metri și maxim 2,5 metri. Către interiorul lotului împrejmuirile vor fi dublate de un aliniament verde din arbuști sau plante plante cățărătoare, pentru sporirea imaginii și calității spațiului interior parcelei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața totală UTR-ului/ Subzonei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 15%

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - *CUT planimetric = mp ADC /mp teren*

CUT planimetric maxim = 0,3 mp ADC/teren

CUT volumetric maxim = 1,5 mc/mp teren

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.*

ZCPISa_Sp - Subzonă de tranziție față de funcțiunile incompatibile - servicii, parcări și spații verzi

PRESCRIȚII GENERALE

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept <Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I - $H_{max} = 40,00$ m (de la cota terenului actual) >.

Interdicții temporare/definitive: În cadrul acestui U.T.R. nu se impun interdicții temporare/definitive, astfel că se vor respecta regulile impuse în cadrul Secțiunii I - Utilizare funcțională, Secțiunii II-Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor, Secțiunii III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- parcaje supraetajate, funcțiuni administrative;
- funcțiuni de cercetare, servicii, dotări sportive și culturale;
- spații verzi de protecție și loisir, masive vegetale, alei pietonale și carosabile;
- echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- comerț și alimentație publică cu condiția ca acestea să fie doar la nivelul parterului și să fie orientate către zone pietonale;
- funcțiuni educaționale cu condiția relocării funcțiunii de penitenciar;
- platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor (platformele vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare) cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014;

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu condiția obținerii avizului Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale și colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalectică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23). În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26).

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt construibile parcelele de minim 5000 mp cu o deschidere minimă de 40 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Imobilul cu nr. Cadastral NC 432768, este constituit din mai multe U.T.R.-uri. Imobilul este bordat, conform planșei de regim juridic și circulația terenurilor, de proprietăți aflate în domeniul public. Conform definiției aliniamentului, imobilul nu are limite posterioare, astfel că se vor respecta amplasările față de aliniament și față de limita laterală.

Pentru prezentul U.T.R. se propun următoarele amplasări față de aliniament:

- retragere de minim 10 m față de aliniamentul nordic - U.T.R. ZCPISa_TGp;
- amplasarea pe aliniamentul sudic - limita comună cu imobilul nr. Cadastral NC 432769;
- retragere 6 m față de aliniamentul estic - imobilul cu nr. Cadastral NC 450934;

În situația constituirii limitei laterale în aliniament, se va respecta amplasarea la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Imobilul cu nr. Cadastral NC 432768, este constituit din mai multe U.T.R.-uri. Imobilul este bordat, conform planșei de regim juridic și circulația terenurilor, de proprietăți aflate în domeniul public. Conform definiției limitelor laterale/posterioare, imobilul nu are limite posterioare, astfel că se vor respecta amplasările față de aliniament și față de limita laterală.

Pentru prezentul U.T.R., față de limita vestică de U.T.R. se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

În situația constituirii limitei laterale în aliniament, se va respecta amplasarea la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se admite cuplarea clădirilor pe aceeași parcelă sau dispunerea acestora în regim izolat.

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 6 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct.

Intrările și ieșirile din parcările subterane sau supraterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă. **Intrările și ieșirile din parcările supraetajate se vor realiza doar prin punctele de control special amenajate în acest scop, dotate cu sistem de detecție și bolarzi retractabili.**

Se va asigura un acces carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de obligativitatea elaborării unui studiu de circulație și de trafic, precum și obținerea avizului favorabil din partea comisiei de circulații.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea următoarelor prevederi:

- Pentru funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii:
 - 1 loc parcare/ 80 mp suprafață utilă, pentru funcțiuni fără acces public;
 - 1 loc parcare/40 mp suprafață utilă, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații); parcare pentru biciclete 1 loc/80 mp suprafață utilă;
- Pentru alimentație publică se va asigura 1 loc parcare/20 de locuri la masă + 1 loc parcare/15 persoane(pentru personal);
- Pentru instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc se va asigura 1 loc parcare/10 locuri în sală + 1 loc parcare/15 persoane (pentru personal);

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- Pentru centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc se va asigura 1 loc parcare/ 80 mp suprafață utilă: parcare pentru biciclete 1 loc la 80 mp suprafață utilă;
- Pentru terenurile și sălile de sport se va asigura 1 loc parcare autoturisme și 1 loc parcare biciclete/ 250 mp teren de sport, iar în cazul terenurilor/sălilor cu public se va suplimenta cu 1 loc parcare/15 locuri pe scaun;
- La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletate.

Suplimentar, se vor asigura locuri pentru parcare bicicletelor, conform regulamentelor locale în vigoare la momentul aprobării PUZ.

În cazul aprobării ulterior de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locală în vigoare la autorizarea construcției.

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și este admisă realizarea unui demisol.

Înălțimea clădirilor nu va depăși **16 m**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului/cornișei. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **P+4E**,

echivalentul a 5 niveluri supraterane. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. Eventualele instalații de tip releu/ antenă satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic;
- Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.
- În cazul realizării parcajelor supraetajate, fațadele acestora se vor trata arhitectural similar cu arhitectura zonei sau complementar funcțiunii principale, pentru o integrare totală a parcarilor la nivel de imagine percepută.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar;



Figura: Exemplu de tratare a fațadelor parcărilor supraetajate. Sursa: <https://www.landud.co.uk/living-walls-reviving-the-urban-jungle-one-car-park-at-a-time/>

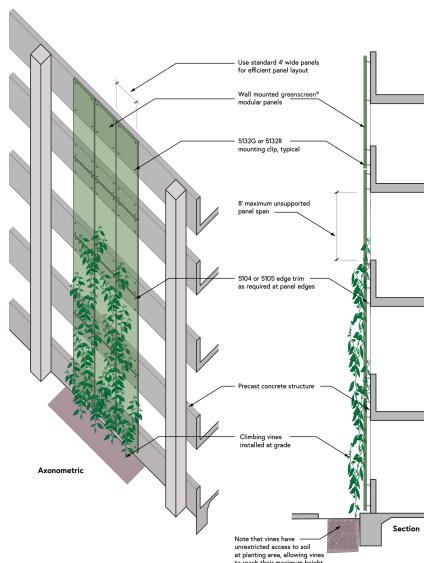


Figura: Exemplu de tratare a fațadelor parcărilor supraetajate. Sursa: <https://www.rdcollab.com/>

Detalii pereți verzi amplasați pe parcurile supraetajate. Sursa: *Design Guidelines for Green Facades on Parking Structures, Greenscreen Engineering Nature*

Cromatică

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

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

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense se nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Se acceptă zugrăvirea fațadelor doar cu culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale;
 - Se interzice la zugrăvirea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
 - Este interzisă folosirea a mai mult de 2 culori ca bază/fundal la zugrăvirea fațadelor;
 - Este permisă utilizarea și a altor culori, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori, cumulate, nu vor depăși 20% din suprafața fațadei;
 - Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare, copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
 - Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%;
 - Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament;
 - Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri deschis, conform următorului paletar*:

CULORI DE BAZĂ/FOND



CULORI PENTRU ACCENTE



***Notă:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

Signaletică și elemente de acces

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis;
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei;
- Este permisă montarea elementelor de acces în parcare/tronsoane ocazional carosabile (elemente retractabile, tonomate de taxare etc), într-o cromatică și manieră ce se integrează cu restul zonei.



Exemplu de bună practică - acces parcare/tronsoane ocazional carosabile. Sursă: <https://bariereacces.ro/stalp-retractabil-j200-ha>



Așa nu - acces parcare/tronsoane ocazional carosabile. Sursă: <https://shop13920.okawaballet.com/category?name=bariera%20acces%20auto>

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Imobilul vor fi racordat la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa clădirilor va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 70% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

Față de Penitenciarul Timisoara, pe parcursul menținerii funcțiunii de bază, și față de calea ferată se vor amenaja obligatoriu spații verzi cu rol de protecție (vegetație înaltă) pe o fâșie de teren cu o lățime de minim 3m.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Este obligatorie realizarea împrejmuirilor către calea ferată de la nord din motive de siguranță, iar acestea vor avea înălțimi cuprinse între minim 1,5 metri și maxim 2,5 metri. Către interiorul lotului împrejmuirile vor fi dublate de un aliniament verde din arbuști sau plante plante cățărătoare, pentru sporirea imaginii și calității spațiului interior parcelei.

În restul zonelor sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața totală UTR-ului/ Subzonei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

- ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim = 60%

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim = 3,0 mp ADC/teren

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții

ZCPTDS_MAPN (MAI) - Subzonă cu destinație specială - Penitenciarul Timișoara, funcțiune admisă până la noi investiții

PRESCRIPȚII GENERALE

Intervențiile care se realizează în zona de protecție a monumentelor istorice se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avizate, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Se propune clasarea imobilului C1 și C9, identificate pe parcela cu nr. cadastral 450934, conform Anexei 1 la prezentul regulament, în conformitate cu Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, și Ordinul nr. 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. (v. OUG 83/2016 art. 23). În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26).

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept *<Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I - Hmax = 40,00 m (de la cota terenului actual) >*.

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Interdicții temporare/definitive: În cadrul acestui U.T.R. nu se impun interdicții temporare/definitive, astfel că se vor respecta regulile impuse în cadrul Secțiunii I - Utilizare funcțională, Secțiunii II-Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor, Secțiunii III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu condiția obținerii avizului Sucursalei regionale CFR/ CNCF CFR S.A., după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Nu se permit extinderi sau supraetajări ale corpurilor cu valoare istorică și arhitecturală. Corpurile cu valoare istorică vor fi abordate prin restaurare, consolidare, conservare și parțial reconversie funcțională, printr-un concept contemporan integrator de punere în valoare.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Imobilul cu nr. Cadastral NC 450934 este bordat, conform planșei de regim juridic și circulația terenurilor, de proprietăți aflate în domeniul public. Conform definiției aliniamentului, imobilul nu are limite laterale/posterioare, astfel că se vor respecta amplasările existente și cele față de aliniament. **Se menține amplasarea existentă față de aliniament.**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Imobilul cu nr. Cadastral NC 450934 este bordat, conform planșei de regim juridic și circulația terenurilor, de proprietăți aflate în domeniul public. Conform definiției limitelor laterale/posterioare, imobilul nu are limite laterale/posterioare, astfel că se vor respecta amplasările existente și cele față de aliniament. **Se menține amplasarea existentă față de aliniament.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se menține amplasarea existentă a clădirilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este necesară asigurarea parcajelor în interiorul parcelei, se vor utiliza parcajele publice din proximitate. Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și este admisă realizarea unui demisol.

Se menține regimul existent de înălțime de P+2E+M, respectiv înălțimea maximă la cornișă de 15 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

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

Finisaje

- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar;
- În cazul clădirilor cu valoare istorică, este obligatorie cercetarea minuțioasă din punct de vedere tehnic a substanței constituite originale și analizarea elementelor stilistice și de plastică arhitecturală. Reconstituirea aspectului istoric al fațadei, se va realiza pe bază de material iconografic de epocă, în sensul reîntregirii ei cu detaliile de arhitectură și de decorație dispărute odată cu lucrările anterioare. În lipsa reconstituirii aspectului inițial al fațadei, se vor respecta următoarele:

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- culorile se vor alege în funcție de configurația fațadei, respectându-se elementele decorative specifice și culorile în care clădirile din Mun. Timișoara aveau tratate inițial fațadele: ocru, crem, verde deschis, nuanțe de gri;
- evidențierea prin accente de culori a unor porțiuni ale fațadei se va face respectând codul de culori din prezentul regulament;
- **Imobilele cu valoare istorică și arhitecturală, identificate conform planșei de reglementări urbanistice, la momentul intervenției asupra fațadei, se va supune analizei individuale în cadrul Comisiei de Estetică Urbană.**

Cromatică

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

- **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament, și de proximitatea față de zona centrală istorică;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense se nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Se acceptă zugrăvirea fațadelor doar cu culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale;
 - Se interzice la zugrăvirea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
 - Este interzisă folosirea a mai mult de 2 culori ca bază/fundal la zugrăvirea fațadelor;
 - Este permisă utilizarea și a altor culori, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori, cumulate, nu vor depăși 20% din suprafața fațadei;
 - Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare, copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
 - Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%;
 - Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament;
 - Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri deschis, conform următorului paletar*:

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

CULORI DE BAZĂ/FOND



CULORI PENTRU ACCENTE



***Notă:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

Sunt interzise modificările aduse fațadelor imobilelor clasate și a celor cu valoare istorică și arhitecturală, fără acordul în prealabil al Direcției Județene de Cultură Timiș.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Este obligatorie realizarea împrejmuirilor către calea ferată de la nord din motive de siguranță, iar acestea vor avea înălțimi cuprinse între minim 1,5 metri și maxim 2,5 metri. Către interiorul lotului împrejmuirile vor fi dublate de un aliniament verde din arbuști sau plante plante cățărătoare, pentru sporirea imaginii și calității spațiului interior parcelei.

În restul zonelor sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața totală a parcelei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

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

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - *CUT planimetric = mp ADC /mp teren*

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

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții;

ZCPISa_SC - Subzonă servicii de interes general și dotări culturale

PRESCRIȚII GENERALE

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept <Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I - $H_{max} = 40,00$ m (de la cota terenului actual) >.

Interdicții temporare/definitive: În cadrul acestui U.T.R. nu se impun interdicții temporare/definitive, astfel că se vor respecta regulile impuse în cadrul Secțiunii I - Utilizare funcțională, Secțiunii II-Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor, Secțiunii III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni de cercetare, culturale, administrative, servicii;
- spații verzi de loisir;
- parcaje publice supraetajate, parcaje la sol și subsol;
- echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului;
- spații amenajate pentru colectarea și preselectarea deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale și colective;
- Funcțiuni educaționale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalectică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Prezentul U.T.R. este constituit din mai multe imobile, astfel că se admite realizarea de operațiuni cadastrale, cu obligativitatea unei servituți de trecere la sud.

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Imobilul cu nr. Cadastral NC 432770 este bordat, conform planșei de regim juridic și circulația terenurilor, de proprietăți aflate în domeniul public, astfel se vor respecta amplasările față de limita de U.T.R.

Pentru prezentul U.T.R. se propun următoarele amplasări față de limita de U.T.R.:

- amplasarea pe limita nordică - limita cu strada propusă FN. 2;
- amplasarea pe limita estică - limita cu strada Popa Șapcă;
- retragere de minim 6,00 m față de limita sudică - arteră propusă conform planșă de reglementări urbanistice;
- amplasarea pe limita vestică - limita cu strada propusă FN. 3;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Imobilul cu nr. Cadastral NC 432770 este bordat, conform planșei de regim juridic și circulația terenurilor, de proprietăți aflate în domeniul public. Conform definiției limitelor laterale/posterioare imobilul nu are limite laterale/posterioare, astfel că se vor respecta prevederile articolului 5 al prezentului UTR.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 6 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct.

Ieșirile din parcările subterane sau supraterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluență.

Se va asigura un acces carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Se recomandă ca o parte din aleile pietonale și velo să fie construite ca stratificare permeabilă. Este permisă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare cu imaginea aleilor din agregate compactate.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de obligativitatea elaborării unui studiu de circulație și de trafic, precum și obținerea avizului favorabil din partea comisiei de circulații.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea următoarelor prevederi:

- Pentru funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii:
 - 1 loc parcare/ 80 mp suprafață utilă, pentru funcțiuni fără acces public;
 - 1 loc parcare/40 mp suprafață utilă, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații); parcare pentru biciclete 1 loc/80 mp suprafață utilă;
- Pentru alimentație publică se va asigura 1 loc parcare/20 de locuri la masă + 1 loc parcare/15 persoane(pentru personal);
- Pentru servicii cu acces public și servicii profesionale se va asigura 1 loc parcare la 35 mp suprafață utilă destinată accesului public + 1 loc parcare/15 persoane (pentru personal);
- Pentru instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc se va asigura 1 loc parcare/10 locuri în sală + 1 loc parcare/15 persoane (pentru personal);
- Pentru centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc se va asigura 1 loc parcare/ 80 mp suprafață utilă: parcare pentru biciclete 1 loc la 80 mp suprafață utilă;
- Pentru galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale se va asigura 1 loc parcare/50 mp suprafață utilă destinată activității de bază+1 loc parcare la 15 persoane (pentru personal);
- La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletate.

Suplimentar, se vor asigura locuri pentru parcare bicicletelor, conform regulamentelor locale în vigoare la momentul aprobării PUZ.

În cazul aprobării ulterior de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locala in vigoare la autorizarea construcției.

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și este admisă realizarea unui demisol.

Înălțimea clădirilor nu va depăși **20 m**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului/cornișei. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **P+4E, echivalentul a 5 niveluri supraterane**. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. Eventualele instalații de tip releu/ antenă satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

Numărul de subsoluri nu se normează, sunt admise posibilitățile de edificare a acestora și urmează a fi stabilite de soluția arhitecturală, de condițiile geotehnice și de condițiile de protecție a patrimoniului arheologic.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic;
- **Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă** (cu excepția construcțiilor existente pentru care se admite reabilitarea învelitorii de tip șarpantă);

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar;
- În cazul clădirilor cu valoare istorică, este obligatorie cercetarea minuțioasă din punct de vedere tehnic a substanței constituite originale și analizarea elementelor stilistice și de plastică arhitecturală. Reconstituirea aspectului istoric al fațadei, se va realiza pe bază de material iconografic de epocă, în sensul reîntregirii ei cu detaliile de arhitectură și de decorație dispărute odată cu lucrările anterioare. În lipsa reconstituirii aspectului inițial al fațadei, se vor respecta următoarele:
 - culorile se vor alege în funcție de configurația fațadei, respectându-se elementele decorative specifice și culorile în care clădirile din Mun. Timișoara aveau tratate inițial fațadele: ocru, crem, verde deschis, nuanțe de gri;
 - evidențierea prin accente de culori a unor porțiuni ale fațadei se va face respectând codul de culori din prezentul regulament;

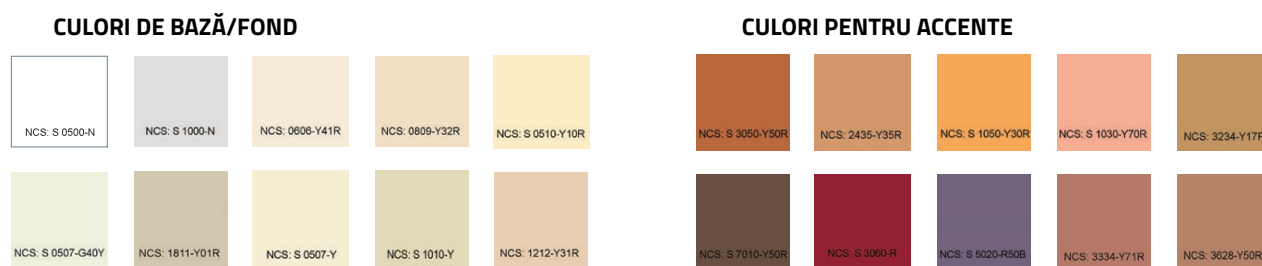
Cromatică

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

- **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament, și de proximitatea față de zona centrală istorică;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense se nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Se acceptă zugrăvirea fațadelor doar cu culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale;
 - Se interzice la zugrăvirea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
 - Este interzisă folosirea a mai mult de 2 culori ca bază/fundal la zugrăvirea fațadelor;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- Este permisă utilizarea și a altor culori, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori, cumulate, nu vor depăși 20% din suprafața fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare, copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%;
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament;
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri deschis, conform următorului paletar*:



***Notă:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Imobilul vor fi racordat la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa clădirilor va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața totală UTR-ului/ Subzonei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim = 70%

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT_{planimetric} = mp_{ADC} / mp_{teren}$

CUT planimetric maxim = 3,5 mp ADC/teren

CUT volumetric maxim = 14 mc/mp teren

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

ZCPISa_e - Subzonă unități de învățământ, servicii și funcțiuni administrative

PRESCRIPȚII GENERALE

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept <Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I - $H_{max} = 40,00$ m (de la cota terenului actual) >.

Interdicții temporare/definitive: În cadrul acestui U.T.R. nu se impun interdicții temporare/definitive, astfel că se vor respecta regulile impuse în cadrul Secțiunii I - Utilizare funcțională, Secțiunii II-Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor, Secțiunii III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni educaționale: campus, școală primară și gimnazială;
- spații verzi de loisir, mobilier urban;
- echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului;
- spații amenajate pentru colectarea și preselectarea deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni administrative, de cercetare, dotări sportive cu condiția ca acestea să fie în relație cu funcțiunea educațională de bază, să o deservească exclusiv și să nu genereze fluxuri mari de trafic;
- comerț și alimentație publică de mici dimensiuni, cu condiția ca acestea să fie doar la nivelul parterului și să fie orientate către zone pietonale.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale și colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalectică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se păstrează loturile existente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Imobilul cu nr. Cadastral NC 433378 este ocupat de clădiri aflate în execuție. Astfel, se păstrează amplasarea existentă față de aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Imobilul cu nr. Cadastral NC 433378 este ocupat de clădiri aflate în execuție. Astfel, se păstrează amplasarea existentă față de limitele laterale.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Pentru ieșirile din parcurile subterane se va asigura un spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

Se va asigura un acces carosabil în proximitatea fiecărui corp de construcție pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). În proximitate, se va asigura o arteră colectoare care să preia fluxurile auto generate de funcțiunea educațională și să fluidizeze traficul de pe strada Popa Șapcă.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

Se recomandă ca o parte din aleile pietonale și velo să fie construite ca stratificare permeabilă. Este permisă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare cu imaginea aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor păstra și întreține locurile de parcare existente.

Pentru funcțiunile admise cu condiții, se va suplimenta numărul locurilor de parcare în incintă proprie sau se vor asigura în parcajele publice din proximitate.

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletele.

În proximitatea școlii, se vor amenaja locuri pentru așteptare și drop off a autovehiculelor, ușor accesibile dintr-o cale publică de acces.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și este admisă realizarea unui demisol.

Se păstrează **regimul existent de înălțime D+P+3E+4Er, respectiv înălțimea maximă 20 metri.**

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. Eventualele instalații de tip releu/ antenă satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Pentru construcțiile existente se admite întreținerea fațadelor și reabilitare/modernizare;

Finisaje

- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar;

Cromatică

Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în contextul istoric al zonei.

- Se acceptă zugrăvirea fațadelor doar cu culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale;
- Se interzice la zugrăvirea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- Este interzisă folosirea a mai mult de 2 culori ca bază/fundal la zugrăvirea fațadelor;
- Este permisă utilizarea și a altor culori, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori, cumulate, nu vor depăși 20% din suprafața fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare, copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%;
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament;
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri deschis, conform următorului paletar*:

CULORI DE BAZĂ/FOND



CULORI PENTRU ACCENTE



***Notă:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Imobilul vor fi racordat la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă,

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața totală UTR-ului/ Subzonei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT existent = 65% (se menține conform existent)

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - *CUT planimetric = mp ADC /mp teren*

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

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții

ZCPISa_ECp - Subzonă clădiri cu valoare istorică - învățământ superior, servicii, cultură și spații publice de întâlnire

PRESCRIȚII GENERALE

Intervențiile care se realizează în zona de protecție a monumentelor istorice se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avizate, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Se propune clasarea imobilului C18, identificat pe parcela cu nr. Cadastral 433377, și a imobilului C1, identificat pe parcela cu nr. Cadastral 430861, conform Anexei 1 la prezentul regulament, în conformitate cu Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, și Ordinul nr. 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice.

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept <Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I - $H_{max} = 40,00$ m (de la cota terenului actual) >.

Interdicții temporare/definitive: În cadrul acestui U.T.R. nu se impun interdicții temporare/definitive, însă se va respecta zona liberă de construcții definită conform planșei de reglementări urbanistice. Se vor respecta regulile impuse în cadrul Secțiunii I - Utilizare funcțională, Secțiunii II-Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor, Secțiunii III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni educaționale și culturale: facultate, campus, muzeu, bibliotecă etc;
- funcțiuni administrative și de cercetare;
- spații verzi de loisir, piațete cu folosință publică, spații expoziționale și pentru evenimente temporare în aer liber;
- mobilier urban, oglinzi de apă, umbrare, echipamente și instalații pentru iluminat decorativ;
- artere de circulație ocazional carosabile, alei pietonale și velo;

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- comerț și alimentație publică cu condiția ca acestea să fie doar la nivelul parterului și să fie orientate către zone pietonale;
- **În măsura posibilităților se admite realizarea de parcaje subterane de interes public, cu accesuri care să nu disturbe circulația, cu condiția și obligativitatea obținerii avizului Ministerului Culturii și avizului comisiei de Circulație din cadrul Primăriei Timișoara.**

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale și colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refoșabile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalectică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice amplasarea oricărui tip de construcție între cele două construcții „gemene” existente, care să obtureze relația vizuală dintre acestea;
- Se interzice amplasarea arborilor înalți între cele două construcții „gemene” existente, care ar putea obtura relația vizuală dintre acestea;
- Se interzice schimbarea fațadelor sau aducerea de modificări asupra acestora fără avizul în prealabil al Direcției Județene de Cultură Timiș;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2;

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

**Nu se permit extinderi sau supraetajări ale corpurilor cu valoare istorică și arhitecturală.
Corpurile cu valoare istorică vor fi abordate prin restaurare, consolidare, conservare și parțial reconversie funcțională, printr-un concept contemporan integrator de punere în valoare.
Nu se permite inserarea de clădiri noi și se va conserva relația vizuală dintre cele 2 clădiri existente.**

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Prezentul U.T.R. este constituit din mai multe imobile, astfel că se admite realizarea de operațiuni cadastrale. Nu se impune o suprafață minimă a parcelei, însă se va avea în vedere conservarea relației dintre cele două corpuri de clădire existente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Se menține amplasarea existentă, nu se permit alte construcții.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Se menține amplasarea existentă, nu se permit alte construcții.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se va asigura un acces ocazional carosabil cu lățimea de minim 4 m, în proximitatea fiecărui corp de construcție, pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). **Pe tronsonul de stradă shared space - ocazional carosabil, marcat conform planșei de reglementări urbanistice, este permis doar accesul**

autovehiculelor de intervenție, a autovehiculelor destinate aprovizionării și îmbarcării/debarcării turiștilor.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

Se recomandă ca o parte din aleile pietonale și velo să fie construite ca stratificare permeabilă. Este permisă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare cu imaginea aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Este interzisă staționarea/parcarea autovehiculelor pe tronsonul shared space - ocazional carosabil, marcat conform planșei de reglementări urbanistice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și este admisă realizarea unui demisol.

Se menține regimul de înălțime existent de P+1E+M, respectiv înălțimea maximă 12 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

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

Finisaje

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar;
- În cazul clădirilor cu valoare istorică, este obligatorie cercetarea minuțioasă din punct de vedere tehnic a substanței constituite originale și analizarea elementelor stilistice și de plastică arhitecturală. Reconstituirea aspectului istoric al fațadei, se va realiza pe bază de material iconografic de epocă, în sensul reîntregirii ei cu detaliile de arhitectură și de decorație dispărute odată cu lucrările anterioare. În lipsa reconstituirii aspectului inițial al fațadei, se vor respecta următoarele:
 - culorile se vor alege în funcție de configurația fațadei, respectându-se elementele decorative specifice și culorile în care clădirile din Mun. Timișoara aveau tratate inițial fațadele: ocru, crem, verde deschis, nuanțe de gri;
 - evidențierea prin accente de culori a unor porțiuni ale fațadei se va face respectând codul de culori din prezentul regulament;

Cromatică

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

- **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament, și de proximitatea față de zona centrală istorică;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense se nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Se acceptă zugrăvirea fațadelor doar cu culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- Este interzisă folosirea a mai mult de 2 culori ca bază/fundal la zugrăvirea fațadelor;
- Este permisă utilizarea și a altor culori, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori, cumulate, nu vor depăși 20% din suprafața fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare, copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%;
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament;
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri deschis, conform următorului paletar*:

CULORI DE BAZĂ/FOND



CULORI PENTRU ACCENTE



***Notă:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

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

Signalectică și elemente de acces

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

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei;
- Este permisă montarea elementelor de acces în tronsoane ocazional carosabile (elemente retractabile, tonomate de taxare etc), într-o cromatică și manieră ce se integrează cu restul zonei.



Exemplu de bună practică - acces tronsoane ocazional carosabile. Sursă: <https://bariereacces.ro/stalp-retractabil-j200-ha>



Așa nu - acces tronsoane ocazional carosabile. Sursă: <https://shop13920.okawaballet.com/category?name=bariera%20acces%20auto>

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Imobilul vor fi racordat la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăstierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 85% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 15% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

Este permisă plantarea de copaci de talie mică în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare.

Amplasarea arborilor de talie medie și înaltă se va realiza perimetral clădirilor existente, astfel încât să conserve și valorifice relația dintre cele două corpuri cu valoare istorică și arhitecturală.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața totală UTR-ului/ Subzonei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp AC / mp teren * 100$)

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

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT_{planimetric} = mp_{ADC} / mp_{teren}$

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

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții;

ZCPTDC_MAPN (MAI) - Subzonă cazare/cămine garnizoană

PRESCRIȚII GENERALE

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept <Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I - $H_{max} = 40,00$ m (de la cota terenului actual) >.

Interdicții temporare/definitive: În cadrul acestui U.T.R. nu se impun interdicții temporare/definitive, astfel că se vor respecta regulile impuse în cadrul Secțiunii I - Utilizare funcțională, Secțiunii II-Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor, Secțiunii III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective, locuințe de serviciu;
- Activități conexe - administrative, sociale;
- Cazare temporară;
- Spații pentru evenimente de tip conferințe, workshop-uri, training-uri, săli multifuncționale, săli de protocol și briefing;
- Servicii de alimentație publică, servicii hoteliere;
- Spații pentru relaxare și petrecerea timpului liber.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Refuncționalizări în relație cu funcțiunile complementare locuirii - servicii/comerț cu circuit intern, parcaje și garaje, rețele edilitare și construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D- 821 din 1996 al MLPAT, MAPN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP, și **cu condiția ca aceste activități să se desfășoare la nivelul parterului.**

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Se permit extinderi sau supraetajări ale corpurilor. Se admit reabilitări termice și modificări interioare, în condițiile legii.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela cu nr. Cadastral NC 430860 care alcătuiește prezentul U.T.R., este constituită din mai multe U.T.R.-uri. Pentru porțiunea de teren inclusă în prezentul U.T.R., se admite realizarea de operațiuni cadastrale, cu obligativitatea unei servituți de trecere la nord și cu respectarea unei suprafețe minime de 4500 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Se permite amplasarea clădirilor pe aliniamentul existent la strada Popa Șapcă, sau retras de la aliniament în limita a 5m, cu condiția ca porțiunea retrasă de la aliniament să se amenajeze în scopul utilizării publice (alei pietonale, spații verzi, spații de primire etc).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Pentru prezentul U.T.R., față de limita laterală se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

În situația constituirii limitei laterale în aliniament, se va respecta amplasarea la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă sunt admise construcții realizate în regim cuplat sau izolat. Între două construcții izolate pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Accesurile carosabile din strada Popa Șapcă se vor realiza astfel încât să nu îngreuneze fluxurile de pe artera principală. Leșirea în strada Popa Șapcă se va realiza prin maxim două străpungeri ale arterei principale.

Accesurile carosabile vor avea lățimea de minim 4 m, și se vor realiza în proximitatea fiecărui corp de construcție, pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului de circulației și al Brigăzii Rutiere.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

Se recomandă ca o parte din aleile pietonale și velo să fie construite ca stratificare permeabilă. Este permisă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare cu imaginea aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Se permite un regim maxim de înălțime de S+P+5+6Er, respectiv înălțimea maximă la cornișă de 23 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- **Se admite reabilitarea învelitorii de tip șarpantă;**

Finisaje

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar;

Cromatică

Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în contextul istoric al zonei.

- Se acceptă zugrăvirea fațadelor doar cu culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale;
- Se interzice la zugrăvirea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- Este interzisă folosirea a mai mult de 2 culori ca bază/fundal la zugrăvirea fațadelor;
- Este permisă utilizarea și a altor culori, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori, cumulate, nu vor depăși 20% din suprafața fațadei;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare, copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%;
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament;
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri deschis, conform următorului paletar*:

CULORI DE BAZĂ/FOND



CULORI PENTRU ACCENTE



***Notă:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafața mineralizată 50%. Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea parcajelor la sol cu 1 arbore/4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Către strada Popa Șapcă se vor conserva grădina de fațadă și împrejmuirile existente, în conformitate cu condițiile Ministerului Apărării Naționale. Împrejmuirile către U.T.R.-urile ZCPISa_Cc și ZCPISa_ECp se vor constitui din vegetație și zone de panotaj.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața totală UTR-ului/ Subzonei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

- ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT existent = 50%

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT existent = 2,5 mp ADC/teren

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții

ZCPISa_Cc - Subzonă servicii, cercetare și cultură - inserții noi în relație cu fondul construit valoros

PRESCRIȚII GENERALE

Intervențiile care se realizează în zona de protecție a monumentelor istorice se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avizate, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Se propune clasarea imobilului C21, identificat pe parcela cu nr. cadastral 442412, și a imobilelor C22, C23, C24 și C25, identificate pe parcela cu nr. cadastral 442413, conform Anexei 1 la prezentul regulament, în conformitate cu Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, și Ordinul nr. 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice.

Intervențiile privind supraînălțarea frontului existent la str. Oituz și str. Popa Șapcă, extinderea construcțiilor existente sau amplasarea altor construcții se vor putea realiza cu următoarele condiții:

- în urma aprobării unei documentații de urbanism de tip P.U.D. pentru parcela din colțul sud-estic al insulei (NC 442413);
- în urma elaborării unor studii specifice (studiu istoric, studiu peisagistic);
- în urma realizării unui studiu de vizibilitate, al inserției în raport cu clădirile istorice de pe parcela Universității de Vest din Timișoara, și în raport cu percepția acestora din centrul istoric (perspective la nivelul pietonului);
- Intervențiile de inserare se vor fundamenta prin analiza compoziției corpurilor existente și a relației dintre acestea și volumul propus;
- Colțul nord-vestic al parcelei NC 442413 se poate marca printr-un corp mai înalt, tip turn, dar care să permită un raport vizual echilibrat între fondul istoric, cu valoare ambientală (clădirea fostului Arsenal) și inserția nouă, astfel încât să se citească caracterul clădirii istorice (rezalitul median ca și accent volumetric vizual). Volumul corpurilor noi vor avea un gabarit și o scară asemănătoare cu cea a corpului existent;

Se recomandă realizarea unui concurs de arhitectură, în vederea stabilirii unor soluții arhitecturale integratoare.

Se permit intervenții de restaurare, consolidare, conservare și reconversie funcțională, în corelare cu o soluție arhitecturală definită în relație cu calitățile clădirii. Soluțiile de intervenție se vor defini cu precizie prin studiul arhitectural, întocmit de expert atestat MC pentru faza de proiectare DALI/DTAC, și prin expertiză tehnică, în vederea stabilirii elementelor valoroase. Pentru faza DALI/DTAC se impune obligativitatea cartării individuale a vegetației mature și/sau valoroase din zona de dezvoltare propusă și

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

studiu de peisaj cu privire la integrarea zonelor verzi existente și propuse, întocmit de către arhitect peisagist/urbanist.

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept *<Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I - Hmax = 40,00 m (de la cota terenului actual)>*.

Interdicții temporare/definitive: În cadrul acestui U.T.R. nu se impun interdicții temporare/definitive, astfel că se vor respecta regulile impuse în cadrul Secțiunii I - Utilizare funcțională, Secțiunii II-Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor, Secțiunii III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni administrative, de cercetare și educaționale;
- servicii de tip unități de cazare, alimentație publică;
- servicii de interes public, birouri, dotări culturale;
- parcaje la sol, subterane sau supraetajate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- comerț cu condiția ca acestea să fie doar la nivelul parterului și să fie integrate în contexte pietonale, recomandându-se orientarea acestora către zone neexpuse traficului auto intens;
- se permite reconfigurarea și conversia funcțională, cu condiția păstrării fațadelor istorice către stradă și integrarea lor în propunere;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale și colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalectică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt construibile parcelele de minim 6000 mp, cu o deschidere minimă de 60 m. Pentru a deveni construibile, se impune obligativitatea alipirii parcelelor cu nr. cadastral NC 442412 și nr. Cadastral NC 4424143.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

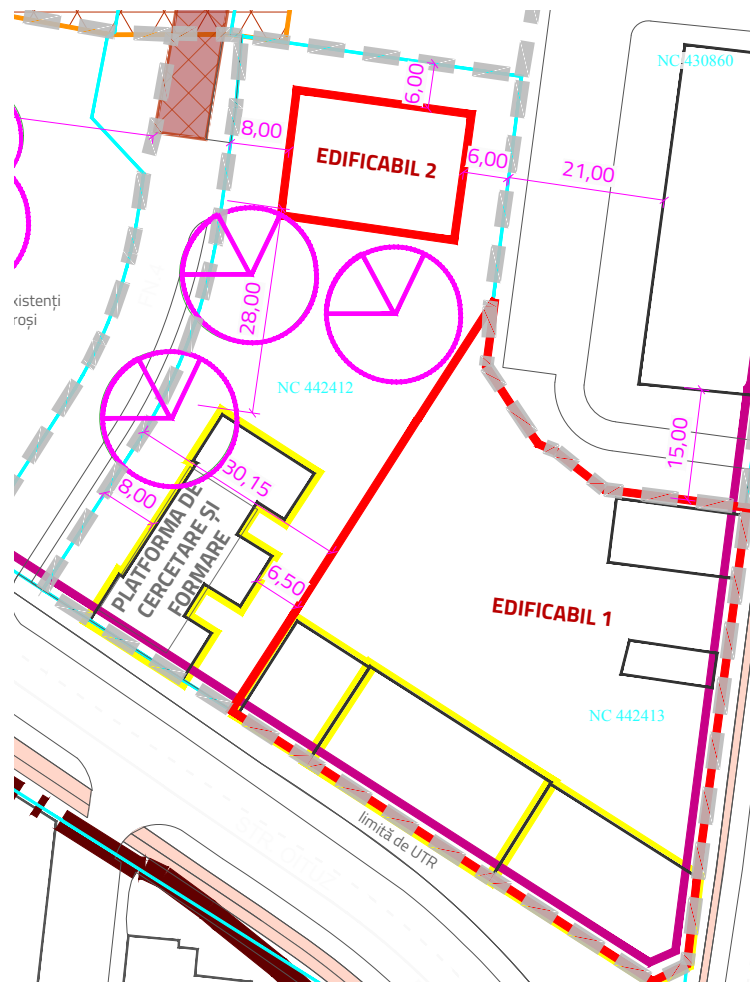
Pentru zona edificabilă nr. 1, conform planșei de reglementări, se propun următoarele amplasări față de aliniament:

- față de str. Oituz și str. Popa Șapcă se menține amplasarea existentă pe aliniament;
- față de limita cu U.T.R. ZCPTDC_MAPN(MAI), amplasarea poate fi pe aliniament sau retras, ce se va detalia ulterior prin PUD;
- față de imobilul cu nr. Cadastral NC 432771(artera existentă) retragere minim 30m;

Pentru zona edificabilă nr. 2 se propun următoarele amplasări față de aliniament:

- față de limita cu imobilul nr. Cadastral NC 430860 retragere minim 6 m;
- față de imobilul cu nr. Cadastral NC 432771(artera existentă) retragere minim 8m;

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.



Schemă amplasare, echipare și conformare a clădirilor

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Conform definiției limitelor laterale/posterioare, imobilele ce alcătuiesc UTR ZCPISa_Cc, nu au limite laterale/posterioare, astfel că se vor respecta prevederile art. 5 din cadrul prezentului UTR.

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate.

Pentru zona edificabilă nr. 1 se permite realizarea inserțiilor de clădiri noi, ca extindere la cele existente, cu condiția ca extindere să prezinte un corp la aliniamentul către strada Popa Șapca la înălțimea de 10m, prin aliniere la cornișa corpului valoros existent, cu posibilitatea realizării unui volum mai înalt, retras la minimum 30m față de aliniamentul la Popa Șapcă (Hmax 31,5m/P+8). Extinderea pe aliniamentul către Popa Șapca se va conecta la corpul existent pe o lățime de maximum 20 m, cu obligativitatea asigurării unei curți de lumină cu un gabarit minimum de 6m x 6m, în cazul în care se extinde corpul valoros existent și către platforma de cercetare și formare. Înălțimea maximă se va stabili în urma realizării studiilor necesare, precum și obținerii avizului Ministerului Culturii.

Intervențiile privind supraînălțarea frontului existent la str. Oituz și str. Popa Șapcă, extinderea construcțiilor existente sau amplasarea altor construcții se vor putea realiza cu următoarele condiții:

- în urma aprobării unei documentații de urbanism de tip P.U.D. pentru parcela din colțul sud-estic al insulei (NC 442413);
- în urma elaborării unor studii specifice (studiu istoric, studiu peisagistic);
- în urma realizării unui studiu de vizibilitate, al inserției în raport cu clădirile istorice de pe parcela Universității de Vest din Timișoara, și în raport cu percepția acestora din centrul istoric (perspective la nivelul pietonului);
- Intervențiile de inserare se vor fundamenta prin analiza compoziției corpurilor existente și a relației dintre acestea și volumul propus;
- Colțul nord-vestic al parcelei NC 442413 se poate marca printr-un corp mai înalt, tip turn, dar care să permită un raport vizual echilibrat între fondul istoric, cu valoare ambientală (clădirea fostului Arsenal) și inserția nouă, astfel încât să se citească caracterul clădirii istorice (rezalitul median ca și accent volumetric vizual). Volumul corpurilor noi vor avea un gabarit și o scară asemănătoare cu cea a corpului existent;

Pentru zona edificabilă nr. 2 se permite realizarea unui singur corp de clădire, cu regim maxim de înălțime Parter, cu condiția amplasării la o distanță minimă de 28 m față de construcția existentă de pe parcela cu nr. cadastral NC 442412.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

În cazul păstrării utilizărilor și amplasărilor existente pe parcele, pentru imobilul cu nr. Cadastral NC 442413 se permite accesul direct din str. Popa Șapcă, cu condiția de a nu afecta fluxurile de circulație.

Pentru inserțiile noi se interzice realizarea accesurilor pe parcelă direct din str. Oituz și str. Popa Șapcă, accesul carosabil se va putea realiza prin strada FN4, identificată prin nr. Cadastral NC 432771.

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

leșirile din parcările supraterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

Se va asigura un acces ocazional carosabil pe parcelă, de minim 4m, în proximitatea fiecărui corp de construcție, pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de obligativitatea elaborării unui studiu de circulație și de trafic, precum și obținerea avizului favorabil din partea comisiei de circulații.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea următoarelor prevederi:

- Pentru funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii:
 - 1 loc parcare/ 80 mp suprafață utilă, pentru funcțiuni fără acces public;
 - 1 loc parcare/40 mp suprafață utilă, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații); parcare pentru biciclete 1 loc/80 mp suprafață utilă;
- Pentru comerț en detail:
 - 1 loc parcare/35 mp suprafață de vânzare (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale) dar minim 2 locuri;
 - 1 loc parcare/50 mp suprafață de vânzare (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor categorii de persoane);
- Pentru alimentație publică se va asigura 1 loc parcare/20 de locuri la masă + 1 loc parcare/15 persoane(pentru personal);
- Pentru servicii cu acces public și servicii profesionale 1 loc parcare/35 mp suprafață utilă destinată accesului public + 1 loc parcare la 15 persoane (pentru personal);
- Pentru galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale se va asigura 1 loc parcare/50 mp suprafață utilă destinată activității de bază+1 loc parcare la 15 persoane (pentru personal);
- Pentru centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc se va asigura 1 loc parcare/ 80 mp suprafață utilă: parcare pentru biciclete 1 loc la 80 mp suprafață utilă.
- La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletate.

În cazul aprobării ulterior de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locală în vigoare la autorizarea construcției.

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni. Parcarea/gararea se poate face în exteriorul/interiorul terenului, în parcaje special amenajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și este admisă realizarea unui demisol.

Se admite realizarea regimului de înălțime după cum urmează:

- Pentru zona edificabilă nr. 1 se admite realizarea unui regim maxim de înălțime de P+2, respectiv **înălțimea maximă 10m la frontul străzii Oituz și străzii Popa Șapcă, cu preluarea obligatorie a înălțimii cornișei corpului existent valoros. Se admite realizarea unui accent de înălțime de maxim S+P+8(31,5 metri), ce se va putea realiza la minimum 30 m față de aliniamentul la strada FN4 (nr. cad. 432771), înălțimea maximă va putea fi atinsă cu un singur corp de clădire, care va fi tratat neutru, punând în evidență fațada cu valoare istorică de la str. Oituz-Popa Șapcă, iar modul de intervenție se va stabili în urma:**
 - aprobării unei documentații de urbanism de tip P.U.D. pentru parcela din colțul sud-estic al insulei (NC 442413);
 - elaborării unor studii specifice (studiu istoric, studiu peisagistic);
 - realizării unui studiu de vizibilitate, al inserției în raport cu clădirile istorice de pe parcela Universității de Vest din Timișoara, și în raport cu percepția acestuia din centrul istoric (perspective la nivelul pietonului);
 - Intervențiile de inserare se vor fundamenta prin analiza compoziției corpurilor existente și a relației dintre acestea și volumul propus;

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- Colțul nord-vestic al parcelei NC 442413 se poate marca printr-un corp mai înalt, tip turn, dar care să permită un raport vizual echilibrat între fondul istoric, cu valoare ambientală (clădirea fostului Arsenal) și inserția nouă, astfel încât să se citească caracterul clădirii istorice (rezalitul median ca și accent volumetric vizual). Volumul corpurilor noi vor avea un gabarit și o scară asemănătoare cu cea a corpului existent; Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime;
- **Înălțimea maximă se va stabili în urma realizării studiilor necesare, precum și obținerii avizului Ministerului Culturii.**
- Către strada FN4, pentru zona edificată nr. 2, se admite realizarea unui regim maxim de înălțime de P (parter), respectiv înălțimea maximă 4m.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice. Eventualele instalații de tip releu/ antenă satelit se vor putea amplasa fără restricții de înălțime, însă vor fi avizate de către entitățile abilitate conform legii.

Numărul de subsoluri nu se normează, sunt admise posibilitățile de edificare a acestora și urmează a fi stabilite de soluția arhitecturală, de condițiile geotehnice și de condițiile de protecție a patrimoniului arheologic.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic;
- **Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă** (cu excepția construcțiilor existente pentru care se admite reabilitarea învelitorii de tip șarpantă);
- **Pentru imobilul cu valoare istorică și arhitecturală, se impune restaurarea, în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Timiș.**

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepante la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar;
- **În cazul clădirilor cu valoare istorică, este obligatorie cercetarea minuțioasă din punct de vedere tehnic a substanței constituite originale și analizarea elementelor stilistice și de plastică arhitecturală. Reconstituirea aspectului istoric al fațadei, se va realiza pe bază de material iconografic de epocă, în sensul reîntregirii ei cu detaliile de arhitectură și de decorație dispărute odată cu lucrările anterioare. În lipsa reconstituirii aspectului inițial al fațadei, se vor respecta următoarele:**
 - culorile se vor alege în funcție de configurația fațadei, respectându-se elementele decorative specifice și culorile în care clădirile din Mun. Timișoara aveau tratate inițial fațadele: ocru, crem, verde deschis, nuanțe de gri;
 - evidențierea prin accente de culori a unor porțiuni ale fațadei se va face respectând codul de culori din prezentul regulament;
- **Imobilul cu valoare istorică și arhitecturală, la momentul intervenției asupra fațadei, se va supune analizei individuale în cadrul Comisiei de Estetică Urbană.**

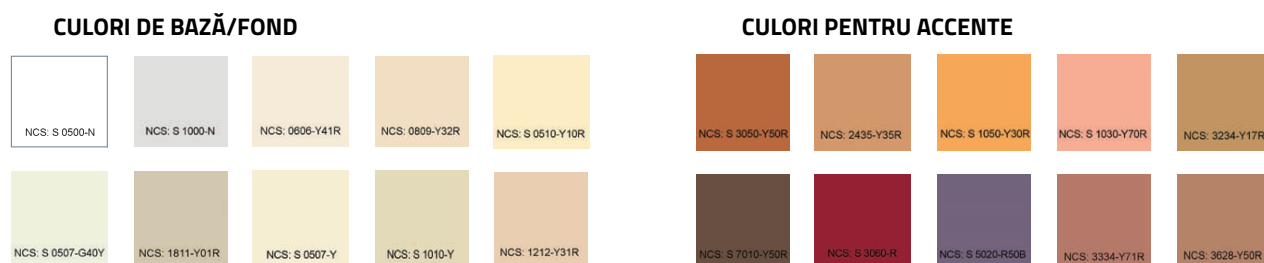
Cromatică

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

- **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament, și de proximitatea față de zona centrală istorică;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Se acceptă zugrăvirea fațadelor doar cu culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale;
 - Se interzice la zugrăvirea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
 - Este interzisă folosirea a mai mult de 2 culori ca bază/fundal la zugrăvirea fațadelor;
 - Este permisă utilizarea și a altor culori, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori, cumulate, nu vor depăși 20% din suprafața fațadei;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare, copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%;
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament;
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri deschis, conform următorului paletar*:



***Notă:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Imobilul vor fi racordat la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa clădirilor nou inserate va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața UTR-ului.

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor. Defrișarea se va face doar în baza unei expertize dendrologice. Se vor conserva arborii valoroși existenți, conform planșei de reglementări. **Orice intervenție asupra arborilor se va face cu acordul în prealabil al Agenției pentru Protecția Mediului, și al Direcției Județene de Cultură Timiș, în cazul arborilor aflați în zona de protecție a monumentelor istorice clasate.**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața totală UTR-ului/ Subzonei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită
- ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim = 60%

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim = 2,0 mp ADC/teren

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

ZCP_pV - Subzonă trasee pietonale și spații verzi publice

PRESCRIPȚII GENERALE

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept <Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I - $H_{max} = 40,00$ m (de la cota terenului actual) >.

Interdicții temporare/definitive: În cadrul acestui U.T.R. nu se impun interdicții temporare/definitive, astfel că se vor respecta regulile impuse în cadrul Secțiunii I - Utilizare funcțională, Secțiunii II-Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor, Secțiunii III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări temporare ale spațiului public;
- Amenajări și instalații de agrement și loisir, spații de joacă pentru copii;
- Artere ocazional carosabile, alei pietonale și velo, locuri de parcare pentru biciclete;
- Mobilier urban, oglinzi de apă, instalații și echipamente pentru iluminat decorativ;
- Amenajări expoziționale și pentru activități artistice în aer liber;
- Amenajări sportive și piațete cu folosință publică.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială;
- Construcții temporare ușoare pentru comerț și alimentație publică (coffee shop, zone street food etc) și pentru expoziții în aer liber cu condiția ca ele să fie de mici dimensiuni (maxim 50mp) și să fie poziționate perimetral traseului pentru a nu împiedica parcurgerea lui;
- Construcții ușoare de tip pavilionar pentru închiriere biciclete cu condiția ca acestea să fie amplasate în zone cu acces la rețeaua velo;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2;
- Construcții care obturează capetele de perspectivă ale traseului și îngreunează parcursul pietonal.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, temporare ușoare sau de tip pavilionar cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament, însă este interzisă amplasarea construcțiilor care obturează capătul de perspectivă sau îngreunează parcursul pietonal.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, temporare ușoare sau de tip pavilionar cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale/posterioare, însă este interzisă amplasarea construcțiilor care obturează capătul de perspectivă sau îngreunează parcursul pietonal.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, temporare ușoare sau de tip pavilionar cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime unele față de altele, însă este interzisă amplasarea construcțiilor care obturează capătul de perspectivă sau îngreunează parcursul pietonal.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Minimum 50% dintre aleile pietonale și velo vor fi construite utilizând sisteme de stratificare permeabilă, precum, de exemplu, îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare cu imaginea aleilor din agregate compactate.

Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

Pe traseul nord-sud, este interzisă circulația publică auto în zonă, cu excepția accesului autovehiculelor pentru întreținere (ridicare deșeuri, echipamente mentenanță) și a autovehiculelor destinate situațiilor de urgență. Prin excepție, pe porțiunea marcată ca atare în planșa de reglementări, pe axa E-V a străzilor FN1 și intrarea Doinei, se admite accesul transportului în comun, al autovehiculelor care utilizează parcarea supraetajată și al autovehiculelor de intervenție, și se impune obligativitatea ridicării integrale a tronsonului, la nivelul pietonalului. **Accesul pe tronsonul shared space se va realiza doar prin punctele de control special amenajate în acest scop, dotate cu sistem de detecție și bolarzi retractabili. Viteza maximă de circulație, pe tronsonul shared space, este de maxim 20 km/h. Delimitarea dintre culoarul shared space și spațiile pietonale se va realiza prin bolarzi retractabili.**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor nu este permisă în interiorul zonei. Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate, din exteriorul zonei. Nu sunt permise accesul și staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spațiul verde. **Pe tronsonul shared space este interzisă staționarea autovehiculelor.**

Nu este necesar a se asigura locuri de parcare pentru punctele de alimentație publică mai mici de 50 mp.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

Regimul maxim de înălțime a clădirilor va fi Parter, echivalentul unui H maxim = 4 m la cornișă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al spațiilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;

Acoperirea clădirilor va fi determinată de structura constructivă a construcției (balon, pergola etc). Sunt acceptate construcțiile ușoare, pavilionare, cu impact minim asupra mediului și asupra spațiului cu folosință publică. Se vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul privind identitatea cromatică în Municipiul Timișoara.

Signaletică și elemente de acces

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis;
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei;
- Este permisă montarea elementelor de acces în parcare/tronsoane ocazional carosabile (elemente retractabile, tonomate de taxare etc), într-o cromatică și manieră ce se integrează cu restul zonei.

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.



Exemplu de bună practică - acces parcare/tronsoane ocazional carosabile. Sursă: <https://bariereaces.ro/stalp-retractabil-j200-ha>



Așa nu - acces parcare/tronsoane ocazional carosabile. Sursă: <https://shop13920.okawaballet.com/category?name=bariera%20acces%20auto>

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile îmberbate. Se recomandă realizarea de rigole și a unui sistem integrat de captare, stocarea și reutilizare a apelor meteorice.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. În cazul liniilor electrice aeriene prezente pe sit, acestea vor fi deviate sau îngropate în subteran.

Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 60% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

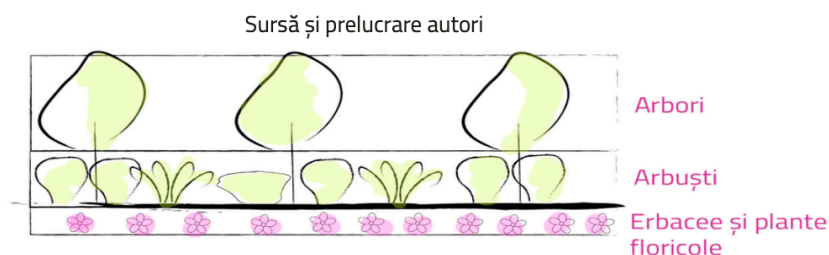
Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 40% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.). Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

În relație cu traseul promenadei pietonale propuse, se recomandă:

- Se recomandă dispunerea vegetației în ritmuri descendente, sau dispunerea acesteia perimetral/dispersat;
- Se recomandă utilizarea mai multor tipuri de vegetație, pentru diversificarea imaginii urbane, precum: arbori și arbuști foioși/rășinoși, plante floricole, graminee, erbacee.

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.



- Se recomandă păstrarea unui ax vizual pe direcția nord-sud, ca și canal de vizibilitate, precum și generarea de capete vegetale de perspective sau elemente monumentale;
- Se recomandă inserarea de accente vegetale prin plante decorative cu impact vizual deosebit (colorit deosebit, formă atipică, foliaj sau scoarță cu texturi variate);

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața totală UTR-ului/ Subzonei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

$(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 5%

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

$CUT_{planimetric} = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim = 0,05 mp ADC /mp teren

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

ZCP_Ep - Subzonă clădiri cu valoare istorică și inserții cu clădiri noi - învățământ superior și spații publice conexe

PRESCRIȚII GENERALE

Intervențiile care se realizează în zona de protecție a monumentelor istorice se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avizate, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Se propune clasarea imobilului C1, identificat pe parcela cu nr. Cadastral 449076, conform Anexei 1 la prezentul regulament, în conformitate cu Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, și Ordinul nr. 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice.

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept *<Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I - Hmax = 40,00 m (de la cota terenului actual) >*.

Interdicții temporare/definitive: În cadrul acestui U.T.R. nu se impun interdicții temporare/definitive, astfel că se vor respecta regulile impuse în cadrul Secțiunii I - Utilizare funcțională, Secțiunii II-Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor, Secțiunii III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni educaționale: facultate, bibliotecă, școală;
- funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- spații expoziționale, echipamente activități artistice în aer liber;
- parcaje subterane și supraterane;
- echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- parcaje la sol cu condiția permisiunii accesului riveranilor în intervalul 20:00-08:00;
- comerț și alimentație publică cu condiția ca acestea să fie doar la nivelul parterului și să fie orientate către zone pietonale;
- **În măsura posibilităților se admite realizarea de parcaje subterane de interes public, cu accesuri care să nu disturbe circulația, cu condiția și obligativitatea obținerii avizului Ministerului Culturii și avizului comisiei de Circulații din cadrul Primăriei Timișoara.**

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale și colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalectică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Nu se permit inserțiile noi de construcții, cu excepția celor autorizate prin AC nr. 1133/2020 și a parcajelor subterane/amenajate la nivelul solului.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se menține parcelarea existentă.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

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

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

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

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate.

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Accesurile carosabile din strada Intrarea Doinei se vor realiza prin circulații de incintă, cu dublu sens, utilizând zona de acces prin U.T.R. ZCP_c. Se poate studia și posibilitatea realizării unui acces secundar prin latura de vest, limita cu U.T.R. ZCP Lc.

leșirile din parcările subterane sau de la nivelul solului, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Se va asigura un acces carosabil de minim 6 m, în proximitatea fiecărui corp de construcție, pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

Se recomandă ca o parte din aleile pietonale și velo să fie construite ca stratificare permeabilă. Este permisă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare cu imaginea aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea autorizației de construire AC nr. 1133/2020.

Parcarea/gararea se poate face în spații amenajate din interiorul parcelelor, sau se poate asigura parcare în parcajele publice amenajate din proximitate.

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletele.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre

în pereții de închidere perimetrală. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor) și este admisă realizarea unui demisol.

Se menține regimul existent de înălțime P+2E+M și regimul propus prin autorizației de construire nr. 1133/2020, D+P+2E+M, respectiv înălțimea maximă 17,00 metri.

Se permite realizarea subsolurilor în zonele libere de construcții pentru acomodarea de parcaje subterane, în condițiile legii.

Numărul de subsoluri nu se normează, sunt admise posibilitățile de edificare a acestora și urmează a fi stabilite de soluția arhitecturală, de condițiile geotehnice și de condițiile de protecție a patrimoniului arheologic.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.; pentru imobilele clasate sau cele cu valoare istorică și arhitecturală orice modificare se va face în baza unui acord în prealabil al Direcției Județene de Cultură Timiș.
- **Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă** (cu excepția construcțiilor existente pentru care se admite reabilitarea învelitorii de tip șarpantă;

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar;

Cromatică

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

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

- **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament, și de proximitatea față de zona centrală istorică;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense se nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Se acceptă zugrăvirea fațadelor doar cu culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale;
 - Se interzice la zugrăvirea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
 - Este interzisă folosirea a mai mult de 2 culori ca bază/fundal la zugrăvirea fațadelor;
 - Este permisă utilizarea și a altor culori, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori, cumulate, nu vor depăși 20% din suprafața fațadei;
 - Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare, copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
 - Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%;
 - Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament;
 - Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri deschis, conform următorului paletar*:

CULORI DE BAZĂ/FOND



CULORI PENTRU ACCENTE



***Notă:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

Sunt interzise modificările aduse fațadelor imobilelor clasate și a celor cu valoare istorică și arhitecturală, fără acordul în prealabil al Direcției Județene de Cultură Timiș.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Imobilul va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;

Extinderile rețelilor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelilor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înnierbate;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

Echipamentelor tehnice aferente rețelilor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierei deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 85% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 15% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafața mineralizată 50%. Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea parcajelor la sol cu 1 arbore/4 locuri de parcare. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local, cu condiția conservării relației de vizibilitate între cele două corpuri de clădire.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața totală UTR-ului/ Subzonei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT existent și propus prin AC = 41% (se menține conform existent și conform autorizației de construire nr. 1133/2020)

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT planimetric existent și propus prin AC = 1,2 mp ADC/teren (se menține conform existent și conform autorizației de construire nr. 1133/2020)

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții*

ZCP_C - Subzonă cercetare

PRESCRIȚII GENERALE

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept <Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I - $H_{max} = 40,00$ m (de la cota terenului actual) >.

Interdicții temporare/definitive: În cadrul acestui U.T.R. nu se impun interdicții temporare/definitive, astfel că se vor respecta regulile impuse în cadrul Secțiunii I - Utilizare funcțională, Secțiunii II-Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor, Secțiunii III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni educaționale și de cercetare: facultate, bibliotecă, școală, platforme de cercetare, săli și laboratoare
- funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- spații expoziționale, echipamente activități artistice în aer liber;
- echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- parcaje la sol cu condiția permisiunii accesului riveranilor în intervalul 20:00-08:00;
- comerț și alimentație publică cu condiția ca acestea să fie doar la nivelul parterului și să fie orientate către zone pietonale;
- **În măsura posibilităților se admite realizarea de parcaje subterane de interes public, cu accesuri care să nu disturbe circulația, cu condiția și obligativitatea obținerii avizului Ministerului Culturii și avizului comisiei de Circulații din cadrul Primăriei Timișoara.**

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale și colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalectică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Nu se permit inserțiile noi de construcții, cu excepția celor autorizate prin AC nr. 1698/2017 și a parcajelor subterane/amenajate la nivelul solului.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se păstrează loturile existente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

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

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate.

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Accesurile carosabile din strada Intrarea Doinei se vor realiza prin circulații de incintă, cu dublu sens.

Ieșirile din parcurile subterane sau de la nivelul solului, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

Se va asigura un acces carosabil de minim 6 m, în proximitatea fiecărui corp de construcție, pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

Se recomandă ca o parte din aleile pietonale și velo să fie construite ca stratificare permeabilă. Este permisă folosirea de îmbrăcămiși asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare cu imaginea aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Parcarea/gararea se poate face doar în spații amenajate din interiorul parcelelor;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și este admisă realizarea unui demisol.

Se menține regimul existent de înălțime și propus prin autorizației de construire nr. 1698/2017, D+P+2E, respectiv înălțimea maximă 12,00 metri.

Se permite realizarea subsolurilor în zonele libere de construcții, pentru realizare de garaje subterane, inclusiv în comun cu UTR ZCP_Ep, în condițiile legii.

Numărul de subsoluri nu se normează, sunt admise posibilitățile de edificare a acestora și urmează a fi stabilite de soluția arhitecturală, de condițiile geotehnice și de condițiile de protecție a patrimoniului arheologic.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic;
- Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar;

Cromatică

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

- **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense se nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Se acceptă zugrăvirea fațadelor doar cu culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale;
 - Se interzice la zugrăvirea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
 - Este interzisă folosirea a mai mult de 2 culori ca bază/fundal la zugrăvirea fațadelor;
 - Este permisă utilizarea și a altor culori, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori, cumulate, nu vor depăși 20% din suprafața fațadei;
 - Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare, copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
 - Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%;
 - Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri deschis, conform următorului paletar*:

CULORI DE BAZĂ/FOND



CULORI PENTRU ACCENTE



***Notă:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Imobilul vor fi racordat la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ,

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

riscul apariției mirosurilor și împrăștierei deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa clădirilor va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp\ AC\ suprafețe\ mineralizate / mp\ teren * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 75% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 25% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%. Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea parcajelor la sol cu 1 arbore/4 locuri de parcare. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

De-a lungul străzilor și circulațiilor pietonale se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața totală UTR-ului/ Subzonei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim = 20% (se menține conform existent și conform autorizației de construire nr.1698/2017)

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite,

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/
carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - *CUT planimetric = mp ADC /mp teren*

CUT maxim = 1,0 mp ADC/teren (se menține conform existent și conform autorizației de construire nr.1698/2017)

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– *dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*

– *dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.*

Recomandare de reglementare- corelare cu PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023

RIM_c - Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale-zonă mixtă

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și funcțiuni administrative, financiar- bancare, comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, culturale, de învățământ, de sănătate, sportive, de turism. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public;
- Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de interes pentru public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar, sală polivalentă, centre medicale de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc;
- Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Comerț en detail cu suprafața utilă mai mare de 3000 mp în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc;
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale;
- Locuire de tip individual;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Structura parcelară se conservă de regulă. Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții, astfel încât să fie construibile:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp;
- să aibă formă regulată;

Se admite comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul U.T.R. / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prin documentații superioare se prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție a aliniamentului locală, la nivel de parcelă, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.

Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 6 m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 6m.

Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Accesurile carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje. Se vor prevedea, de regulă, accesuri carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de stratificări permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea următoarelor prevederi:

- Pentru locuințe colective (multifamiliale):
 - 1 loc parcare/apartament, pentru apartamente cu suprafață utilă mai mică decât 100 mp;
 - 2 locuri parcare/apartament, pentru apartamente cu suprafață utilă mai mare decât 100 mp;
 - Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă/apartament;
- Pentru funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii:
 - 1 loc parcare/ 80 mp suprafață utilă, pentru funcțiuni fără acces public;
 - 1 loc parcare/40 mp suprafață utilă, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații); parcare pentru biciclete 1 loc/80 mp suprafață utilă;
- Pentru comerț en detail:
 - 1 loc parcare/35 mp suprafață de vânzare (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale) dar minim 2 locuri;
 - 1 loc parcare/50 mp suprafață de vânzare (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor categorii de persoane);
- Pentru alimentație publică se va asigura 1 loc parcare/20 de locuri la masă + 1 loc parcare/15 persoane(pentru personal);
- Pentru servicii cu acces public și servicii profesionale 1 loc parcare/35 mp suprafață utilă destinată accesului public + 1 loc parcare la 15 persoane (pentru personal);
- Pentru servicii manufacturiere se va asigura 1 loc de parcare/ 50 mp de suprafață utilă;
- Pentru comerț en detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc, se va asigura 1 loc de parcare/15 mp suprafață utilă de vânzare/de primire public + 1 loc de parcare/ 15 persoane (pentru personal);
- Pentru galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale se va asigura 1 loc parcare/50 mp suprafață utilă destinată activității de bază+1 loc parcare la 15 persoane (pentru personal);
- Pentru învățământul preuniversitar se va asigura 1 loc de parcare/200 mp suprafață utilă, dar minim două pentru biciclete; 1 loc de parcare/100-20 mp suprafață utilă, în funcție de specificul instituției;
- Pentru învățământul superior se va asigura 1 loc de parcare/40 mp suprafață utilă;
- Pentru centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc se va asigura 1 loc parcare/ 80 mp suprafață utilă: parcare pentru biciclete 1 loc la 80 mp suprafață utilă;
- Pentru căminele studențești se va asigura 1 loc de parcare/80 mp suprafață utilă;
- Pentru funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici, se va asigura 1 loc parcare/80 mp suprafață utilă și 1 loc parcare biciclete/100 mp suprafață utilă. Pentru policlinici se va asigura 1 loc parcare/35 mp suprafață utilă, iar pentru funcțiuni aferente asistenței sociale se va asigura 1 loc parcare/200 mp suprafață utilă, dar minim două;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- Pentru terenurile și sălile de sport se va asigura 1 loc parcare autoturisme și 1 loc parcare biciclete/ 250 mp teren de sport, iar în cazul terenurilor/sălilor cu public se va suplimenta cu 1 loc parcare/15 locuri pe scaun;
- Pentru ștranduri se va asigura 1 loc de parcare/200 mp teren;
- Pentru piscinele acoperite fără public se va asigura 1 loc de parcare/50 mp luciu de apă, iar în cazul celor cu public se va suplimenta cu 1 loc de parcare/ 15 locuri pentru public;
- Pentru bowling, popicărie, se va asigura 1 loc de parcare/ pistă;
- Pentru funcțiuni de turism:
 - Hotel 5* nr. locuri de parcare= 50% din nr. de camere; hotel 4* nr. locuri de parcare= 40% din nr. de camere; hotel 3-1* nr. locuri de parcare= 30% din nr. de camere;
 - Hotel de apartamente 5* nr. locuri de parcare= 50% din nr. de camere; hotel de apartamente 4-3* nr. locuri de parcare= 40% din nr. de camere; hotel de apartamente 2* nr. locuri de parcare= 30% din nr. de camere;
 - Motel 3-1* nr. Locuri de parcare=100% din nr. de camere;
 - Hostel, youth hostel 3-1* nr. locuri de parcare=10% din nr. de camere;
 - Vile turistice, pensiuni turistice 4-3* nr. locuri de parcare=30% din nr. de camere; vile turistice, pensiuni turistice 2-1* nr. locuri de parcare=20% din nr. de camere;
- La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletate;

Suplimentar, se vor asigura locuri pentru parcare bicicletelor, conform regulamentelor locale în vigoare la momentul aprobării PUZ.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Se consideră **demisol** un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*) și este admisă realizarea unui demisol.

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 70 m, respectiv un **regim de înălțime de S+P+19**. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

Numărul de subsoluri nu se normează, sunt admise posibilitățile de edificare a acestora și urmează a fi stabilite de soluția arhitecturală, de condițiile geotehnice și de condițiile de protecție a patrimoniului arheologic.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora sau caracterului zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.
- Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă de până la 10 grade.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj de tipul placajelor ceramice, metalice sau materiale sintetice, și fațade tip cortina vitrate.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

Se va respecta cromatica impusă prin Regulamentul de Identitate Cromatică al Mun. Timișoara.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat; Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definiția unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 75% din suprafața parcelei.

Pe ansamblul unei parcele respectiv a teritoriului rezidențial neparcelat, **spațiile verzi** organizate pe solul natural vor ocupa **minimum 25%** din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre strada Calea A.I.Cuza, în relație cu Parcul Botanic, se va conserva spațiile verzi existente. Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică. Față de calea ferată se recomandă amplasarea de vegetație cu rol de protecție.

Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RLU și cu respectarea reglementării prezente.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc.), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită
- ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:

- pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%
- pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70%
- pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 85%

Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:

PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA OITUZ-POPA ȘAPCĂ ȘI CONCEPT AMENAJARE DOMENIU PUBLIC” ȘI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%
- pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50%

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - *CUT planimetric = mp ADC / mp teren*

Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:

- pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/teren
- pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 3,3 mp ADC/teren
- pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 4,5 mp ADC/teren

Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:

- pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,0 mp ADC/teren
- pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,4 mp ADC/teren

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții

M - Subzonă mixtă-comerț, servicii, birouri

Teritoriul a fost reglementat prin P.U.Z. „Modificare P.U.Z. Zonă mixtă: comerț, servicii,
birouri - OpenVille” aprobat prin HCL 214/2017.

Șef proiect,

urb. Mihaela Pușnava

Întocmit,

urb. Laura Balint

urb. peisag. Silvia-Paula Pătrașcu

urb. peisag. Alexandra-Maria Iarca