



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

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

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumire proiect:	ABATOR-PROIECT IMOBILIAR MIXT
Adresa:	Bdul Eroilor de la Tisa, nr.24, Timișoara
Număr proiect:	2414.05.1
Faza:	Aviz Arhitect Șef
Data:	Ianuarie 2025
Beneficiar:	GOLDALE REAL ESTATE SRL
Proiectant de specialitate:	SUBCONTROL SRL
Specialist RUR:	Dipl. Arh. Radu D. Radoslav, categoria D, E, F6, G



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

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

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	3
I. DISPOZIȚII GENERALE	3
1) Rolul RLU	3
2) Baza legală a elaborării	3
3) Domeniul de aplicare	4
II. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR.....	4
4) Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
5) Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
6) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT	6
7) Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor.....	7
8) Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	8
9) Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	9
10) Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	15
III. Zonificare funcțională propusă	16
Zonificare funcțională existentă	16
Tipuri de zone funcționale propuse pe întreaga suprafață reglementată, marcate pe planșa 04	
<i>Reglementări urbanistice propuse</i>	16
Coeficienți generali (pe întreaga suprafață reglementată, respectiv pe suprafața de 48.877 mp):	
.....	17
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	18
M2 - SUBZONĂ MIXTĂ: LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, COMERȚ, HOTEL ETC.	18
Et – SUBZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI ETC.	27
V – SUBZONĂ SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII PUBLIC ACCESIBILE	35
CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	40



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

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

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1) Rolul RLU

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

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

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

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

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

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

Prezentul regulament este structurat astfel:

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

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai în condițiile în care modificările nu contravin reglementărilor propuse la nivel funcțional pentru zona reglementată, și numai cu acordul inițiatorului PUZ.

2) Baza legală a elaborării

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Locuinței nr. 114/1996, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014;



- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor.

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat 2023;
- Etapa 2 P.U.G. al Municipiului Timișoara-Concept general de dezvoltare urbană (Masterplan) 2012;
- Etapa 3 P.U.G. al Municipiului Timișoara – în curs de aprobare;
- P.U.Z. “Zona ABATOR” aprobat cu H.C.L. 617/2007prelungit cu H.C.L. 227/2016: “Reconversie zonă industrială ABATOR – realizare Complex Comercial 2S+P+4E și Complex de birouri, hotelier și de locuințe de 2S+P+11E”.

3) Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață totală de 48.877,00 mp, cu front la Bdul Eroilor de la Tisa, strada Deliblata și strada 1 Decembrie 1918, elaborat pe terenul, curți construcții, aflat în intravilanul Municipiului Timișoara, identificat prin C.F. nr. 444554, 444555, 444556 având ca proprietar pe GOLDALE REAL ESTATE S.R.L..

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z..

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa nr. 04 - “Reglementări urbanistice”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

4.1 Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

4.2 Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

4.3 Suprafețe împădurite



SUBCONTROL S.r.L.

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



Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat/reglementat.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

4.7 Zone construite protejate

Terenul reglementat cuprinde Ansamblul Abator, monument de categoria A, cod LMI TM-II-m-A-06134, pe parcela CF 444556. Pe o rază de 100m de la limitele de proprietate ale parcelei CF 444556 se extinde zona de protecție a monumentului.

Noul Plan Urbanistic General, încă neavizat la momentul elaborării prezentei documentații, propune și clasarea Sălii Olimpia (Constantin Jude), aflată în același cvartal studiat, precum și implementarea Zonei Construite Protejate 11 – Zona Abator.

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

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul de expunere la riscuri tehnologice.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri

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

5.4 Asigurarea echipării edilitare

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

Municipiul Timișoara beneficiază de rețea locală de alimentare cu apă, rețea de canalizare ape uzate menajer, rețea de energie electrică și de gaze naturale. Construcțiile care vor fi edificate pe terenul reglementat vor fi echipate edilitar.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

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

- **Planuri urbanistice în curs de elaborare**
 - PUZ cu inițiator ARTEMIS REAL ESTATE SRL, Str. Gloriei nr.11, Eroilor nr.71, Ștefan cel Mare nr.48 și 52, Str. Vărădia – locuire colectivă cu funcțiuni complementare, comerț, servicii, învățământ
- **Planuri urbanistice din zonă aprobate prin HCL**
 - Nu este cazul.
- **Ridicarea topografică pentru zona studiată, în sistem topografic Stereo 70.**

5.6 Procentul de ocupare a terenului



SUBCONTROL S.R.L.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

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

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Specificațiile cu privire la POT sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament, conform planșei 04 – *Reglementări urbanistice*.

5.7 Lucrări de utilitate publică

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament și planșa 07 – *Obiective de utilitate publică*.

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

Construcțiile cu funcțiune de locuire se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe necorespunzătoare, unele față de altele. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc. Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament, precum și în cadrul planșei 03 *Reglementări urbanistice*.

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea de locuire se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor. Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de Igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației (Ordinul nr. 119/2014 modificat și actualizat).

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - accese în parcaje;
 - conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură ori alte instalații de acest gen.
- Toate cele de mai sus se vor realiza respectând cu strictețe zona de protecție a monumentului istoric, asigurând un aspect urban coerent spațiului public.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor și a monumentelor istorice.

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



SUBCONTROL s.r.l.

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



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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul - terenurile propuse spre reglementare nu intră sub incidența zonelor de protecție (100m) sau de siguranță (20m) a căilor ferate.

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7 Amplasarea față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei Reglementări urbanistice aferentă PUZ, 04 – *Reglementări urbanistice*.

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

6.8 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- Distanțele minime în cazul clădirilor de locuit astfel încât să fie asigurată însorirea acestora.

Se vor respecta zonele de protecție și siguranță indicate în planșa 04 – *Reglementări urbanistice*.

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament, limitele laterale și posterioare conform planșei 04 – *Reglementări urbanistice*- aferentă PUZ.

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

7.1 Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute/drept de trecere, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Conform articolului 4.12 din Anexa nr. 4 la RGU, referitor la accesurile carosabile, se precizează următoarele:

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

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

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

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare. De asemenea, în zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi

amenajate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele

minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

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

Accesurile se pot identifica în planșa 03 – *Reglementări urbanistice*.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor din capitolul *Căi de comunicație rutieră, velo și pietonală și amenajări aferente*.

7.2 Accesuri pietonale

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

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

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

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

8) Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Rețele de apă-canal

Conform avizului tehnic de amplasament de la Aquatim, nr. 55049/05.052023, în zona terenului studiat există:

- rețea de distribuție apă – conductă alimentare cu apă, stradală, pe Bd. Eroilor - AΦ275)
- rețea canalizare pe Bd. Eroilor – C30/45 OV

Rețele de energie electrică

În zona studiată, conform avizului de amplasament de la E-Distribuție Banat S.A. nr.17465891 din 18.05.2023, traseele electrice se află pe toate cele 4 laturi ale amplasamentului propus spre reglementare- LES MT (în exploatare) pe Bdul Eroilor de la Tisa, str. 1 Decembrie, str. Deliblata și pe alea care desparte terenul reglementat de Sala Olimpia și Hotelul Boavista. Pe amplasament exista un Post Trafo, propus spre demolare și mutare.



SUBCONTROL S.r.l.

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



Telefonie și telecomunicații

Conform avizului favorabil Orange nr. TMP_170 / 11.05.2023, pe suprafața de teren reglementată nu există rețele sau echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

Rețea de gaze naturale

Conform avizului de principiu nr. 214202254 din 04.05.2023 de la Delgaz Grid SA, în zona studiată există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale:

- rețea gaze naturale cu presiune redusă OL parțial pe Bd. Eroilor de la Tisa, Str. Deliblata, pe Str. 1 Decembrie de-a lungul terenului reglementat și parțial pe alea care separă terenul reglementat de terenul Boavista și Sala Olimpia.

Rețea transport în comun

Conform avizului cu condiții emis de Societatea de Transport Public Timișoara SA, nr.S.T.Inv.506 din 04.05.2023 pe Str. 1 Decembrie se află infrastructură și suprastructură aferentă transportului public cu tramvaie , iar pe Bd. Eroilor de la Tisa circulă autobuze și minibuze STPT. Terenul reglementat este bine deservit de rețeaua publică de transport în comun. Avizul solicită să nu se efectueze nici un fel de modificări asupra structurilor sale (stâlpi, linii cale de tramvai, rețele etc.)

8.2 Realizarea de rețele edilitare

Toate costurile extinderii rețelelor locale necesare pentru proiectul reglementat prin PUZ și branșările vor fi suportate de către investitor.

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

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

9.1 Parcelarea

Sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea construirii proiectului reglementat conform planșelor parte din PUZ, ori a realizării lucrărilor de branșamente utilități, circulații, parări și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în planșele PUZ, în vederea asigurării funcțiilor.

9.2 Înălțimea construcțiilor

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

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei, precum și respectarea tuturor regulilor și cerințelor impuse de protecția monumentelor istorice aflate pe terenul reglementat;



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

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

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



– Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor cu funcțiunea de locuire (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc), pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă 04 – *Reglementări urbanistice*.

9.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al tuturor clădirilor noi propuse pe baza prezentului Plan Urbanistic Zonal va fi strict proiectat astfel încât să creeze **o imagine urbană coerentă, care pune clădirile monument în valoare.**

În acest sens, propunerile de arhitectură ale construcțiilor noi se vor subordona atât conceptului urbanistic propus prin PUZ de față, cât și unor reguli stricte de design al fațadelor.

Sunt strict interzise tratamente ale fațadelor care să fie stridente în orice mod – finisaje în culori stridente, materiale care imită materialele naturale, pastişe etc.

Toate propunerile de finisaje se vor încadra prevederile stipulate în *Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara*, al Primăriei Municipiului Timișoara.

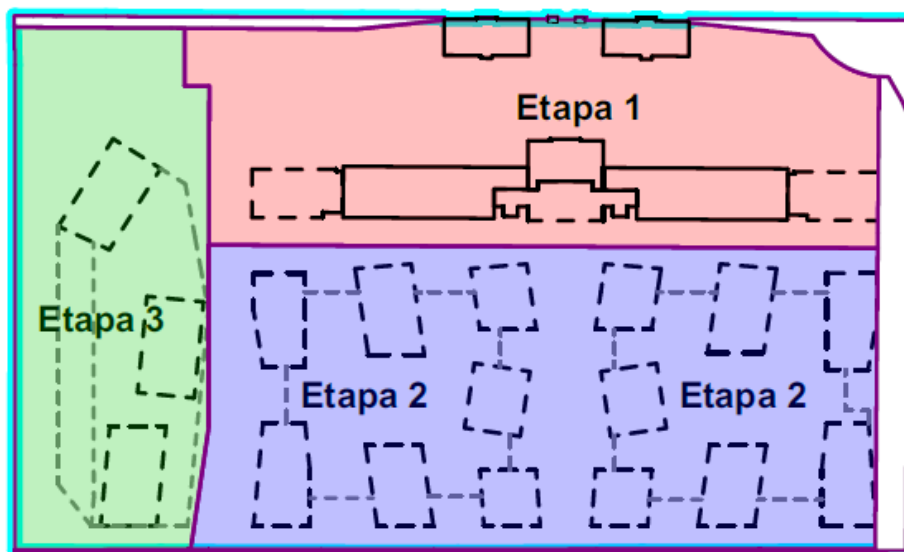
Conceptul urbanistic

Conceptul urbanistic propus constă din realizarea unei legături între diferitele texturi ale țesutului urban din cartier – de la granulația punctiformă a clădirilor izolate pe parcelă aflate la sud de parcul Karlsruhe la formele lamelare ale construcțiilor din perioada socialistă, care predomină la nord, sud-vest și est de amplasament.





Etapizare



Schiță informativă - Etapizare, conform planșei de *Reglementări urbanistice propuse*. În acest sens, ansamblul din Etapa 1 (care coincide cu zona funcțională Et, conform planșei de *Reglementări urbanistice propuse*) preia granulația lamelară, fiind din punct de vedere compozițional principalul element din cvartal, care subordonează celelalte construcții. Deși organizat lamelar de-a lungul axei est-vest, acesta va fi permeabil circulației și pe direcție nord-sud în mai multe puncte, nereprezentând astfel o barieră fizică continuă pentru circulația pietonală.

Construcțiile propuse în Etapa 2 (zonă funcțională M2, conform planșei de *Reglementări urbanistice propuse*), aflate imediat la sud față de Etapa 1, preiau granulația punctiformă care se regăsește la sud de Parcul Karlsruhe. Astfel, conceptul Planului Urbanistic Zonal propune un ansamblu de blocuri de locuințe punctiforme, unite la nivelul parterului două dale urbane accesibile public, care se deschid cu spații comerciale, de servicii etc. spre axele perimetrare care le definesc, precum și cu taluzuri înverzite, care fac trecerea dintre fondul vegetal din Parcul Karlsruhe și piațeta din zona Etapei 1 de dezvoltare. Cele două dale urbane sunt generate de axa est-vest dintre clădirile din Etapa 1 și str. 1 Decembrie, precum și de axa nord-sud (Str. Daliei – Str. W.C. Rontgen) și Str. Deliblata (la est) și axa sa simetrică la vest (care separă Etapa 2 de Etapa 3).

Construcțiile propuse în Etapa 3 (zonă funcțională M2, conform planșei de *Reglementări urbanistice propuse*) se situează în afara axelor compoziționale istorice ale ansamblului Abatorului, însă preia același mod de organizare pe teren precum cele din Etapa 2 – blocuri de locuințe punctiforme unite la nivelul parterului printr-o dală urbană accesibilă public.

Principiile compoziționale urbanistice de mai jos sunt cu titlu obligatoriu și se vor regăsi în soluțiile de arhitectură prezentate în comisia CTATU a Primăriei Timișoara, la avizare la Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, precum și la avizare la Ministerul Culturii.

Principii compoziționale urbanistice:

1. Construcțiile noi se subordonează ca importanță și prestigiu ansamblului monumentului.
2. Simetria riguroasă dictată de axul turnului se va păstra în mod obligatoriu, chiar și în cazul realizării etapizate a noilor clădiri.

În acest sens, autorizarea construcțiilor din Etapa 2 se va face de așa manieră încât să se asigure permanent simetria față de axa nord-sud, neexistând dezechilibre compoziționale între cele



două dale și construcțiile de pe acestea. Simetria se va reflecta și la nivelul finisajelor alese pentru construcțiile corespondente din Etapa 2, nu doar din punct de vedere al amplasării și ordinii construcției. Această coordonare de simetrie se va asigura constant, indiferent de realizarea construcțiilor de către investitori diferiți.



3. Înălțimea clădirilor noi propuse descrește spre ansamblul monument, deci și relația de subordonare dintre finisajele noi și cele ale ansamblului se disipa odată cu îndepărtarea de monument, de la nord spre sud, anume: șirul de construcții dinspre Parcul Karlsruhe pot avea finisaje mai contrastante față de volumele ansamblului istoric (respectând principiul 1 privind stridența finisajelor), iar șirul aflat adiacent volumelor ansamblului istoric vor avea finisaje temperate, în armonie cu cele ale monumentelor, însă utilizate într-o manieră contemporană, care indică clar apartenența dezvoltării la o altă perioadă istorică.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

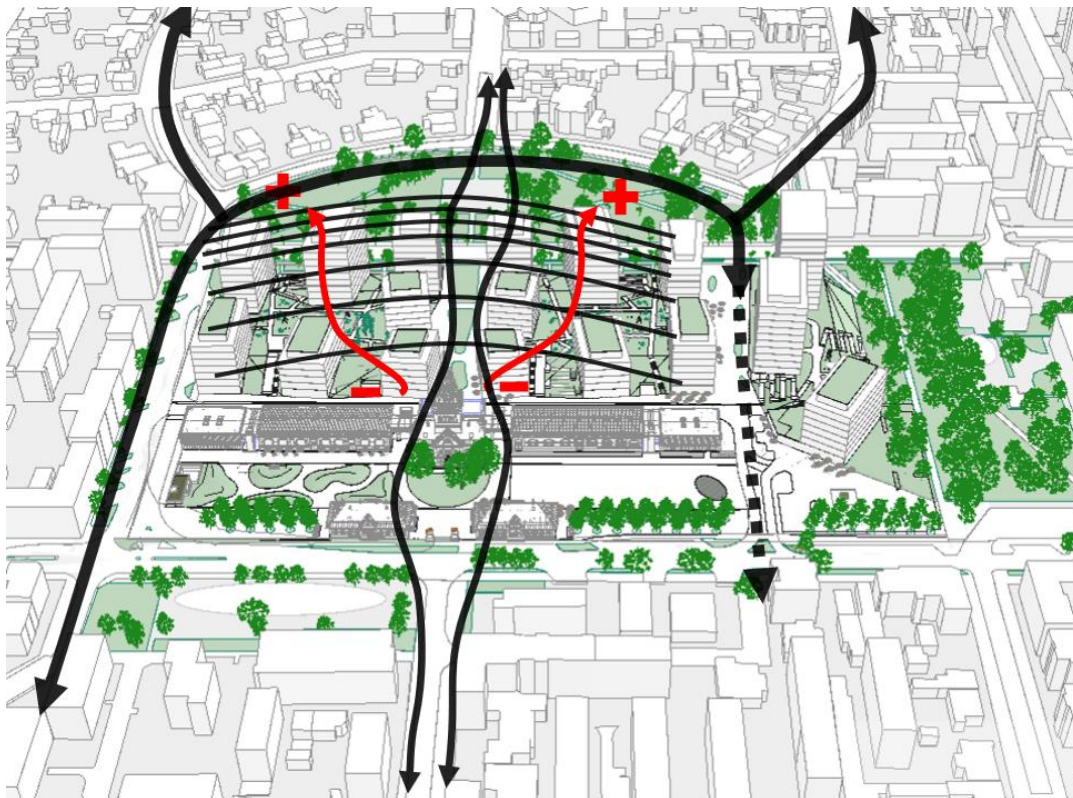
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



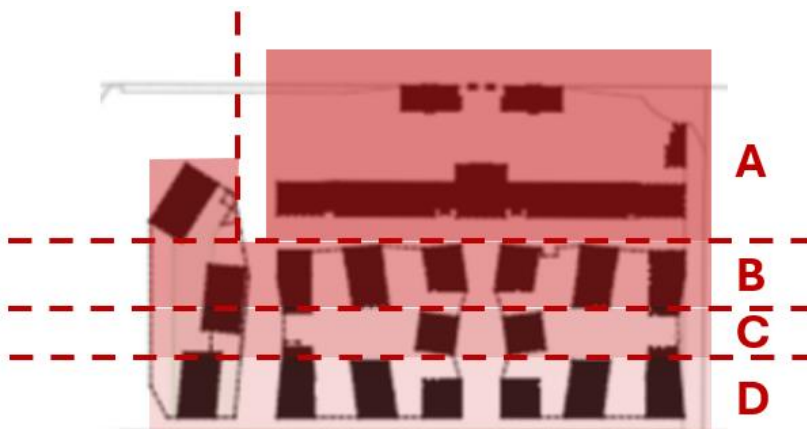
Management
System
certification

ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001



Se conturează astfel 4 zone diferite, toate supuse principiilor compoziționale enumerate mai sus:

- A. Zona ansamblului istoric
- B. Primul șir de noi construcții
- C. Șirul median de noi construcții
- D. Șirul dinspre parcul Karlsruhe



- A. Ansamblul inițial al Abatorului a fost proiectat și construit având în vedere o compoziție clasică, cu două axe ortogonale puternice la intersecția cărora a fost amplasată piesa ce domină pe verticală întreg ansamblul – turnul abatorului. Axa majoră a compoziției este axa străzii Daliei.



Clădirile ansamblului monumentului au caracteristici specifice clădirilor industriale de început de secol XX din regiune, având la bază cărămidă aparentă, tencuieli albe, tâmplărie metalică și acoperiș din tablă fălțuită și plăci de fibrociment.

- Fațade ornamentate cu cărămidă aparentă ce subliniază soclurile, ancadramentele golurilor, subliniind registrele orizontale și ancadramentele ferestrelor și cornișele.
- Elemente decorative de tencuială și ornamente de piatră la frontoanele și cornișele clădirilor.
- Turnul principal are o decorație mai prețioasă cu utilizarea de piatră și elemente metalice.
- Partea exterioară a tâmplăriei este metalică sau de lemn.
- Acoperișurile sunt din tablă fălțuită și plăci de fibrociment, iar elementele metalice decorative vor fi păstrate și recondiționate.

B. Pentru primul șir de construcții aflate adiacent ansamblului istoric, se recomandă folosirea acelorași finisaje ca în zona A, însă puse în operă într-o manieră contemporană, fiind referințe la materialitatea zonei A și nu o copie identică a acesteia.

- Fațade cu cărămidă aparentă, în proporții mai scăzute decât în zona A
- Finisaj cu tencuială decorativă de culoare similară / identică cu cea a construcțiilor din zona A
- Se pot implementa detalii și / sau decorații, realizate într-o manieră contemporană, din piatră sau elemente metalice.
- Tâmplării într-o paletă de culori similară cu cea a tâmplăriilor zonei A.

C. Pentru șirul median de construcții, se recomandă folosirea unei game cromatice similare cu zonele A și B, însă cu variații de tonuri/nuanțe.

Se recomandă folosirea unei cantități reduse de cărămidă aparentă pe fațadă, iar în cazul utilizării acesteia, nuanța acesteia să difere față de zonele A și B. Se recomandă ca finisajul cu tencuială decorativă să predomină și ca textura acesteia să difere parțial față de textura celei din zonele A și B.

D. Pentru ultimul șir de construcții, aflate către Parcul Karlsruhe, se recomandă modificarea cu încă un ton/nuanță a culorilor de finisaje propuse la fațadele clădirilor din zona C. Construcțiile din zona D vor fi cele mai contrastante cu ansamblul din zona A, fără a crea o compoziție tensionată sau a ieși în mod agresiv în evidență față de construcțiile istorice.

Pentru eliberarea autorizației de construcție pentru primul rând de clădiri propuse adiacente clădirilor Abatorului, la sud de acesta (atât din etapa 2, cât și etapa 3), **se va prezenta, în faza preliminară de concept, un studiu în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU).**

În acest sens, în faza preliminară de concept se vor elabora studii care să urmărească **integrarea armonioasă a clădirilor propuse în contextul clădirilor monument**, studii constând din:

- 1) studii și *moodboard* de materialitate, parament, finisaje exterioare
- 2) studii de integrare în context, raportate mereu la clădirile monument, cu desfășurate stradale și cu minim 2 vederi aeriene și vederi de la nivelul ochiului din zonele:
 - Str. Daliei, vedere din axul de simetrie al Abatorului
 - Bd. Eroilor de la Tisa, de la intersecția cu Str. Deliblata/Str. Milcov, intersecția cu Str. Caraș
 - piațeta cu zone verzi din fața Abatorului, de pe terenul reglementat
 - piațeta cu nisip stabilizat din fața Abatorului, de pe terenul reglementat



SUBCONTROL s.r.l.

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



- centrat, din dreptul corpului cu turn al Abatorului, de pe terenul reglementat
- de pe Str. Deliblata, cu vedere de-a lungul străzii
- de pe Str. Deliblata, cu vedere de-a lungul străzii care separă subzona M2 de subzona Et
- de pe spațiul public care separă etapele 2 și 3, cu vedere de-a lungul acestuia (pe direcția nord-sud)
- de pe spațiul public care separă etapele 2 și 3, cu vedere de-a lungul străzii care separă subzona M2 de subzona Et
- intersecția Bd. Eroilor de la Tisa cu Aleea F.C. Ripensia
- vedere din Parcul Karlsruhe/ Str. 1 Decembrie, din axul de simetrie al Abatorului
- vedere din intersecția Str. 1 Decembrie cu Str. Bucegi și strada propusă pe direcție nord-sud
- vedere din intersecția Str. 1 Decembrie cu Str. Crișul și Str. Deliblata

Este recomandat ca la expunerea studiilor și a concluziilor în fața CTATU, să fie elaborate 2 variante de fațade propuse, astfel încât să se poată dezbate comparativ diferite tipuri de abordări/soluții. Se va urmări ca materialitatea, forma, detaliile etc. ale fațadelor propuse să fie mereu raportate la monument, astfel încât să se stabilească o relație imediată cu acesta și să se creeze **o imagine urbană coerentă, care pune clădirile monument în valoare.**

Proiectarea clădirilor propuse în etapa 2, la sud de Abator, se va realiza astfel încât să se creeze buzunare, retrageri, console etc. astfel încât strada pe direcție est-vest să prezinte o varietate de zone, texturi etc., să fie dinamică. Este interzisă crearea unei străzi tip "canion" sau coridor.

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

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

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

10) Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

10.1 Parcaje

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație.

Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă 04 – Reglementări urbanistice-zonale.

10.2 Spații verzi și plantate

Procentul de 30% de spații verzi, format din minim 10% pe sol natural și 20% pe placă/terasă, se va calcula la suprafața întregii zone reglementate, urmând a fi realizat integral la construirea întregului proiect ce face obiectul PUZ.



Procentul de 30 % reprezintă suprafața finală obținută după terminarea tuturor fazelor de investiție, indiferent de numărul acestora sau forma de proprietate rezultată.

Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă 04 – *Reglementări urbanistice*.

10.3 Împrejurări

În condițiile prezentului regulament, sunt permise împrejurări astfel încât să se respecte prevederile planșei anexă 07 *Obiective de utilitate publică și Diagramei spații accesibile public nelimitat*. Specific, spațiile publice de tip scuar, piațetă, parc vor fi public accesibile și nu se pot împrejmui. Este posibilă împrejmuirea unor grădini private aferente locuințelor de la nivelul dalei urbane.

Aspectul împrejurărilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

III. Zonificare funcțională propusă

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, și este prezentată în planșa "03 *Reglementări urbanistice*". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Zonificare funcțională existentă

PUZ elaborat și aprobat prin HCL 617 / 19.12.2006, prelungit prin HCL 227/2016 prevede pe teren o zonă de complex comercial (cu servicii publice, prestări servicii și parțial birouri, hotel, locuire cu regim de înălțime mare).

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara terenul de față este situat în intravilan și propunerea de zonificare funcțională pentru acesta este **RIM - RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL – ZONĂ MIXTĂ**. În Planul Urbanistic General Timișoara – Schemă dezvoltare spațială (parcursă alături de Planul de Acțiune) se indică următoarele puncte care vizează Alea F.C. Ripensia, și deci contribuie la accesibilizarea terenului studiat:

- Amenajarea unei autostrăzi pentru biciclete pe relația E-V, respectiv N-S
- Amenajarea de coridoare pietonale

Tipuri de zone funcționale propuse pe întreaga suprafață reglementată, marcate pe planșa 04 *Reglementări urbanistice propuse*

- **M2** - Subzonă mixtă: locuire colectivă, servicii, comerț, hotel etc.
- **Et** – Subzonă servicii, birouri, hotel etc.
- **V** – Subzonă spații verzi și spații public accesibile, cu subtipurile:
 - **Vep** – subzonă cu caracter verde de extindere a zonelor verzi existente sau cu caracter de piațetă, scuar
 - **Vec** – subzonă cu caracter verde și comercial



SUBCONTROL S.r.L.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

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

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Coefficienți generali (pe întreaga suprafață reglementată, respectiv pe suprafața de 48.877 mp):

P.O.T. = maxim 55%

C.U.T. = maxim 2.5

Suprafață zone verzi amenajate = minim 30%, din care:

- Pe sol natural: minim 10%

- Pe placă/ terase/ dală urbană: 20%

Regim de înălțime maxim = S+P+12E

H maxim = 45 m (înălțime în punctul cel mai înalt)

Indicatorii urbanistici ai terenului P.O.T. și C.U.T. se vor calcula întotdeauna prin raportare la întregul teren reglementat prin PUZ, în suprafață de 48.877 mp, indiferent de operațiunile notariale și cadastrale (alipire, comasare, dezmembrare, parcelare) care se vor realiza cu privire la terenul reglementat și indiferent de orice transferuri ale dreptului de proprietate ulterioare. În măsura în care terenul din care s-a făcut dezmembrarea era deja construit, atunci la calculul indicatorilor POT și CUT pentru parcela dezmembrată se va adăuga suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Spațiile verzi se vor realiza etapizat, iar procentul final de minim 30% (format din minim 10% pe sol natural și 20% pe placă/terase) se va asigura la finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat, indiferent de câte faze/etape de execuție vor fi, prin raportare la suprafața întregii zone reglementate, de 48.877 mp.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

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

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

M2 - SUBZONĂ MIXTĂ: LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, COMERȚ, HOTEL ETC.

Cap. 1 – Generalități

Art.1 Zone și subzone funcționale

M2 – Subzonă mixtă: locuire colectivă, servicii, comerț, hotel etc.

Art. 2 Caracterul zonei

Caracterul subzonei va fi unul de **clădiri izolate amplasate pe dale urbane verzi**. Se va pune accent pe un **caracter accesibil, verde**, făcând tranziția dintre granulația cartierului în partea de sud a Parcului Karlsruhe și țesutul compus din construcții tip-lamă, realizate în perioada socialistă. Dalele urbane vor fi public accesibile, cu zone verzi (accesibile public, dar și grădini private, alipite clădirilor de locuințe) și vor permite treceri pe direcțiile nord-sud, est-vest, astfel încât ansamblurile de clădiri să nu reprezinte bariere de trecere, ci să creeze spații verzi amenajate semipublice.

Implementarea ansamblurilor de construcții se va realiza astfel încât să se confere o structură urbană coerentă, în relație cu clădirile monument istoric și extinderile acestora.

Regimul de înălțime maxim permis este de S+P+12E, cu înălțimea maximă de 45m în punctul cel mai înalt.

Corpurile și ansamblurile de clădiri se pot autoriza și executa etapizat.

Art.3 Funcțiuni complementare admise ale unității

Funcțiuni complementare locuirii, birourilor, serviciilor, comerțului, funcțiunilor turistice etc.

Cap.2 - Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Art.4 Utilizări permise

- Clădiri de locuințe colective care pot avea funcțiuni complementare, funcțiuni sociale și de interes public (comerț, spații comunitare, servicii, servicii de alimentație publică etc.);
- Dale urbane;
- Spații și/sau clădiri de birouri;
- Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de sănătate, de turism, cercetare etc.;
- Funcțiuni de învățământ/educație – creșe, grădinițe, afterschool etc.;
- Sală multifuncțională care poate deservi spații de învățământ și/sau comunitatea locală;
- Reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea en detail a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc.);
- Servicii de alimentație publică – restaurant, fast-food, fast-food drive-in, bistro, cafenea, cofetărie, cantină, terase etc.;
- Servicii medicale, cabinete medicale, clinici, policlinici, laboratoare etc.
- Acordare publică: alimentație publică, amenajări pentru activități în aer liber – terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, piață volantă etc.), edicule ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber;



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

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

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri, căi de comunicație rutieră, alei pietonale și carosabile, rampe de acces în clădiri; scuarurile și piețele, în măsura în care se vor realiza, fiind cu acces public;
- Plantații înalte, medii și joase; sisteme de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, terase și grădini, amenajări peisajere;
- Construcții subterane: parcaje subterane, boxe, încăperi protecție civilă, rețele edilitare etc.;
- Orice alte funcțiuni complementare și/sau conexe care sunt compatibile cu funcțiunile de mai sus;
- Parcări colective subterane, parcări la sol, parcări la nivelul demisolului sau al parterului înglobate în dale urbane;
- Căi de comunicație de incintă (acces parcări).

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Posturile de transformare și S.R.M.S. care deservește investiția propusă, cu condiția ca acestea să fie înglobate în clădiri sau în construcții subterane, să nu fie obiecte supraterane izolate pe teren, care afectează structura coerentă urbană, atât în relație cu construcțiile noi, cât și cu clădirile monument existente pe teren. Alte elemente ale infrastructurii tehnico-edilitare se vor amplasa în subteran.
- Amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare în apropierea limitelor de proprietate învecinate se va face conform prevederilor legale.
- Circulație auto, cu condiția ca aceasta să fie strict circulația autovehiculelor de aprovizionare, de mentenanță a spațiilor publice, a autospecialelor (în caz de urgență), acces autovehicule locatari și vizitatori în parcările subterane.
- Parcări colective subterane și/sau supraterane, fie organizate în construcții independente, fie amplasate la subsol și etaje supraterane ale ansamblurilor de clădiri sau la nivelul parterului în dale urbane, cu condiția ca acestea să nu fie singura funcțiune către zonele adiacente căilor de circulație pietonală principale, unde se vor afla și spații comerciale, servicii etc.

Art. 6 Utilizări interzise

- Funcțiuni industriale, de producție și/sau depozitare aferente acestora;
- Locuire de tip individual;
- Construcții ale căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau a solului.
- Locuire la parter (cota ± 0.00).

Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Conform OMS 114/2014, art.3, clădirile aferente zonei M2 se vor amplasa astfel încât să nu pericliteze însoțirea clădirilor de locuit învecinate.

De asemenea, clădirile rezidențiale propuse vor respecta OMS 114/2014, asigurându-se cel puțin 1h30min de lumină în încăperile de locuit în timpul solstițiului de iarnă.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea avizului Comisiei de Circulație.



SUBCONTROL s.r.l.

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



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

Nu este cazul, nu există cursuri de apă în proximitatea terenului reglementat.

Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul, nu există căi ferate din administrarea SNCFR în proximitatea terenului reglementat.

Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 13 Amplasarea față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa conform planșei *03 Reglementări urbanistice* din prezentul PUZ.
- Față de Bd. Eroilor de la Tisa, construcțiile din subzona M2 se vor retrage de la aliniament până la alinierea cu clădirea care conține turnul Abatorului, conform planșei *03 Reglementări urbanistice* din prezentul PUZ.
- Față de Str. 1 Decembrie, construcțiile se vor retrage de la aliniament minim 5m, după fâșia de zone verzi. Se recomandă, dar nu este obligatoriu, ca retrageri suplimentare de la cei 5m să se alinieze la blocul P+10 învecinat.
- Față de Str. Deliblata, construcțiile se vor amplasa în limitele zonei de implantare a construcțiilor, conform planșei *03 Reglementări urbanistice*. Limita zonei de implantare a construcțiilor va coincide cu aliniamentul rezultat în urma trecerii în domeniul public al fâșiei necesare pentru realizarea profilului propus al Str. Deliblata.
- Parcărilor subterane pot fi amplasate conform perimetrului de implantare construcții subterane marcat pe planșa *03 Reglementări urbanistice*.

Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile față de limitele de proprietate se vor face în conformitate cu planșa anexă *03 Reglementări urbanistice*.
- Distanța dintre fațadele corpurilor de clădire situate pe terenul reglementat poate fi mai mică decât înălțimea clădirii celei mai înalte, caz în care se realizează un studiu de însorire care să certifice iluminarea spațiilor de locuit pe durata a minim 1 oră și jumătate la solstițiul de iarnă (conform OMS nr.119/2014, art.3). Distanța dintre clădiri, pe direcție est-vest, va fi de minim $\frac{1}{2}$ Hmax (H max fiind înălțimea clădirii celei mai înalte dintre cele două).
- Toate construcțiile vor respecta limita de implantare a construcțiilor supraterane specificată în planșa anexă *03 Reglementări urbanistice*.



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

- Retragerile față de limitele de proprietate se vor face în conformitate cu planșa anexă 03 *Reglementări urbanistice*.
- Retragera față de limita vestică a zonei reglementate va fi de minim 14m.
- Retragera minimă a clădirilor din subzona M2 aflată la sud de subzona Et, față de subzona Et, va fi de minim 14m.
- Retragera minimă a clădirilor din subzona M2 aflată la vest de subzona Et, față de subzona Et, va fi de minim 14m.

Cap.4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 16 Accesuri carosabile

- Accesele pot fi modificate, dacă este necesar, în faza de obținere AC.
- Se va asigura în condiții de siguranță traversarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de vârstă și de persoane cu dizabilități și se vor minimiza riscurile de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase/ inexistente, rampe pietonale în pante de max. 5% etc.).
- În subzona M2 este permis strict accesul pentru aprovizionare, acces locatari și vizitatori în parcare subterană, vehicule pentru mentenanță și autospeciale în caz de intervenție.
- Se va încuraja accesul velo și pietonal. Căile de circulație și spațiile publice din subzona M2 vor permite accesul velo, pentru a putea prelua circulații care Str. 1 Decembrie și Str. Deliblata, care, din cauza profilelor existente, nu reprezintă căi sigure de circulație pentru bicicliști.
- Se va asigura acces pentru autospeciale ISU pentru cel puțin o latură a fiecărei clădiri, conform legislației în vigoare, inclusiv pe dalele urbane.

Art.17 Accesuri pietonale

- Se va asigura un grad mare de permeabilitate și accesibilitate în spațiile verzi amenajate, pe aleile pietonale și pe dalele urbane, astfel încât zona reglementată să poată fi accesată de către pietoni de pe toate laturile (zone verzi dinspre vest, Str. 1 Decembrie, Str. Deliblata, Br. Eroilor de la Tisa).
- Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități de pe cel puțin o latură a fiecărei dale urbane.
- Se va asigura în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă și de persoane cu dizabilități și se vor minimiza riscurile de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase/ inexistente, rampe pietonale în pante de max. 5% etc.).

Cap. 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

- Toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare publice care vor deservi investiția, în măsura în care vor fi necesare, vor fi realizate și suportate de către inițiatorul PUZ.



SUBCONTROL S.r.L.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

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

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu producă prejudicii aspectului arhitectural al construcției, construcțiilor vecine sau al zonei înconjurătoare.
- Se va încuraja utilizarea de surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

Art.19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate costurile extinderii rețelelor locale necesare pentru realizarea proiectului reglementat prin prezentul PUZ și branșările vor fi suportate de către investitor.
- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile necesare pentru realizarea prezentului proiect reglementat prin PUZ (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectului, conform planșei *05 Reglementări- echiparea edilitară*. Astfel, soluțiile prezentate în această planșă vor putea varia în funcție de varianta finală de mobilare și de modificările din etapele ulterioare de avizare/autorizare ale proiectului.
- Fiecare clădire/ansamblu de clădiri va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate. Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri/ansambluri, care se vor organiza în edicule independente. Distanța până la cea mai apropiată fereastră de locuință va fi de minimum 15m.
- Se interzice montarea de echipamente edilitare, părți ale instalațiilor de climatizare etc. pe fațadele imobilului sau în locuri vizibile dinspre domeniul public dacă nu sunt mascate. Aceste echipamente vor fi disimulate (camuflate, mascate).

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- Conform planșei anexă 07 – *Obiective de utilitate publică și Planului de acțiuni*

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

Art. 21 Parcelarea

- Ansamblul se poate realiza în etape. Astfel sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare ulterioare aprobării P.U.Z. a terenurilor necesare pentru realizarea etapizată/în faze a proiectului.
- Sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare ulterioare aprobării P.U.Z. a terenurilor, necesare în vederea delimitării construcțiilor pe parcele ori a realizării lucrărilor de branșamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcțiunii detaliate anterior.
- Parcelele rezultate în urma dezmembrărilor/comasărilor, ulterioare aprobării P.U.Z., vor respecta prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, prin raportare la planșa *03 Reglementări urbanistice*. Indiferent de câte operațiuni de parcelare/comasare vor avea loc în vederea realizării



proiectului reglementat prin P.U.Z., toți indicatorii urbanistici vor fi calculați prin raportare la suprafața totală reglementată.

Art.22 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime permis în **zonele M2** variază astfel:

- **În zona de dezvoltare aferentă etapei 3, conform schiței din planșa de reglementări urbanistice:** Regimul maxim de înălțime propus este de S+P+12E (un nivel subsol, alternativ, subsol+demisol, parter, 12 etaje), cu H maxim = 45,00m măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim, în cazul clădirilor cu învelitoare tip terasă. Excepție la înălțimea maximă specificată mai sus fac elementele constructive ce adăpostesc sistemele de instalații ale clădirilor, care pot depăși înălțimea maximă admisă de 45m.
- **În zona de dezvoltare aferentă etapei 2:** regimul maxim de înălțime propus este de S+P+9E+Er, cu H maxim = 38,00m, cu excepția primului rând de clădiri din dreptul construcțiilor existente din ansamblul monumentului Abator, care vor avea un regim de înălțime maxim propus de S+P+4E+Er, cu H maxim = 24,00m. Excepție la înălțimile maxime specificate mai sus fac elementele constructive ce adăpostesc sistemele de instalații ale clădirilor, care pot depăși înălțimea maximă admisă de 38m, respectiv 24m.

În ambele zone M2, se va urmări crearea unei varietăți de corpuri de clădiri, cu înălțimea maximă mai mică în zona imediat adiacentă din spatele clădirilor monument și urcând spre parcul Karlsruhe. Se admite inserția de dale urbane, care să fie echivalente cu nivelul parterului față de cotele străzilor și circulațiilor interioare și perimetrare.

Reglementările privind înălțimea specificată mai sus se regăsesc pe planșa anexă 04 *Reglementări urbanistice propuse*.

Reglementările privind creșterea sau descreșterea regimului de înălțime vor respecta *Schița informativă – Regim de înălțime propus/ Zonă implantare* de pe planșa anexă 04 *Reglementări urbanistice propuse*.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru eliberarea autorizației de construcție pentru primul rând de clădiri propuse adiacente clădirilor Abatorului, la sud de acesta (atât din etapa 2, cât și etapa 3), **se va prezenta, în faza preliminară de concept, un studiu în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU).**

În acest sens, în faza preliminară de concept se vor elabora studii care să urmărească **integrarea armonioasă a clădirilor propuse în contextul clădirilor monument**, studii constând din:

- 1) studii și moodboard de materialitate, parament, finisaje exterioare
- 2) studii de integrare în context, raportate mereu la clădirile monument, cu desfășurate stradale și cu minim 2 vederi aeriene și vederi de la nivelul ochiului din zonele:
 - Str. Daliei, vedere din axul de simetrie al Abatorului
 - Bd. Eroilor de la Tisa, de la intersecția cu Str. Deliblata/Str. Milcov, intersecția cu Str. Caraș
 - piațeta cu zone verzi din fața Abatorului, de pe terenul reglementat
 - piațeta cu nisip stabilizat din fața Abatorului, de pe terenul reglementat
 - centrat, din dreptul corpului cu turn al Abatorului, de pe terenul reglementat
 - de pe Str. Deliblata, cu vedere de-a lungul străzii
 - de pe Str. Deliblata, cu vedere de-a lungul străzii care separă subzona M2 de subzona Et
 - de pe spațiul public care separă etapele 2 și 3, cu vedere de-a lungul acestuia (pe direcția nord-sud)



SUBCONTROL S.r.L.

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



- de pe spațiul public care separă etapele 2 și 3, cu vedere de-a lungul străzii care separă subzona M2 de subzona Et
- intersecția Bd. Eroilor de la Tisa cu Aleea F.C.Ripensia
- vedere din Parcul Karlsruhe/ Str. 1 Decembrie, din axul de simetrie al Abatorului
- vedere din intersecția Str. 1 Decembrie cu Str. Bucegi și strada propusă pe direcție nord-sud
- vedere din intersecția Str. 1 Decembrie cu Str. Crișul și Str. Deliblata

Este recomandat ca la expunerea studiilor și a concluziilor în fața CTATU, să fie elaborate cel puțin 2 variante de fațade propuse, astfel încât să se poată dezbate comparativ diferite tipuri de abordări/soluții.

Se va urmări ca materialitatea, forma, detaliile etc. ale fațadelor propuse să fie mereu raportate la monument, astfel încât să se stabilească o relație imediată cu acesta și să se creeze **o imagine urbană coerentă, care pune clădirile monument în valoare.**

Proiectarea clădirilor propuse în etapa 2, la sud de Abator, se va realiza astfel încât să se creeze buzunare, retrageri, console etc. astfel încât strada pe direcție est-vest să prezinte o varietate de zone, texturi etc., să fie dinamică. Este interzisă crearea unei străzi tip "canion" sau coridor.

- Aspectul exterior al construcțiilor propuse nu va contraveni funcțiunii acestora sau a caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32);
- Construcțiile care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, sunt interzise. (HG 525/1996, Art. 32);
- Este interzisă utilizarea finisajelor cu culori stridente pe fațade.
- Nu se admit materiale care să imite materialele naturale.
- Nu se admit ornamente prefabricate din polimeri sau alte materiale sintetice.
- Nu se admit pastişe, volumetriile clădirilor noi și detalierile finisajelor se vor realiza în manieră contemporană, însă care se integrează armonios în relație cu clădirile istorice.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele publicitare se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal;
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei;
- Se interzice ieșirea în console față de planul fațadelor cu balcoane.
- Se recomandă optarea pentru logii ca spații exterioare ale apartamentelor.
- Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate și unitar, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte bună calitate, indiferent ca sunt de tip tradițional (lemn) sau materiale noi (PVC, aluminiu etc.).

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Indicatorii urbanistici ai terenului P.O.T. și C.U.T. conform Avizului de Oportunitate se vor calcula întotdeauna prin raportare la întregul teren reglementat prin PUZ, în suprafață de 48.877 mp, indiferent de operațiunile notariale și cadastrale (alipire, comasare, dezmembrare, parcelare) care se vor realiza cu privire la terenul reglementat și indiferent de orice transferuri ale dreptului de proprietate ulterioare. În măsura în care terenul din care s-a făcut dezmembrarea era deja construit, atunci la calculul indicatorilor POT și CUT pentru parcela dezmembrată se va adăuga suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.



SUBCONTROL S.R.L.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

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

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Conform Avizului de Oportunitate, coeficienții generali (pe întreaga suprafață reglementată, respectiv pe suprafața de 48.877 mp) sunt:

P.O.T. = maxim 55%

C.U.T. = maxim 2.5

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

Art. 25 Parcaje

- Calculul locurilor de parcare se va face conform prevederilor din RGU (HG 525 din 27.06.1996).
- Întrucât investiția va putea fi realizată în mai multe faze/etape, excedentul de locuri de parcare dintr-o etapă/fază va putea fi folosit la calculul numărului minim de locuri de parcare pentru alte etape/faze ale proiectului ce se vor dezvolta pe terenul reglementat.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- Staționarea autovehiculelor se poate organiza în:
 - parcări colective subterane;
 - parcări colective subterane și/sau supraterane, fie organizate în construcții independente, fie amplasate la subsol și etaje supraterane ale ansamblurilor de clădiri sau la nivelul parterului în dale urbane, exceptând zonele adiacente căilor de circulație pietonală principale, unde se vor afla și spații comerciale, servicii etc.;
 - la sol, în interiorul parcelei.
- Riveranii, autospecialele ISU, mașinile de colectare ale deșeurilor sau de aprovizionare a spațiilor comerciale vor beneficia de acces auto în zonele de căi de comunicație pietonală, acolo unde sunt prevăzute platforme cu acest scop (aprovizionare, acces parcări locatari etc.).
- Parcajele se vor realiza etapizat, în funcție de etapele de dezvoltare ale investiției. Se acceptă realizarea de parcaje provizorii, în vederea recepționării fiecărui imobil și funcționării fiecăruia în parte, anterior finalizării întregului ansamblu. Este permisă calcularea parcajelor pentru ambele subzone (M2 și Et) la un loc, se permite alocarea parcarilor aferente zonei Et și pe parcelele zonei M2.

Art. 26 Spații verzi

- Spațiile verzi se vor realiza etapizat, iar procentul final de minim 30% (format din minim 10% pe sol natural și 20% pe placă/terase) se va asigura la finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat, indiferent de câte faze/etape de execuție vor fi, prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.
- La finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat (în suprafață de 48.877 mp), vor trebui asigurate spații verzi în procent de minim 30%, format din minim 10% pe sol natural și 20% pe placă/terase determinate prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.
- Este permisă amenajarea de parcaje subterane, construcții tehnico-edilitare subterane sau alte construcții subterane cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisajere proiectate.
- În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, pe dalele urbane, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.
- Pe dalele urbane, între construcțiile propuse se vor realiza spații verzi amenajate, parțial neîngrădite, cu acces public nelimitat, amenajate pentru a crea un cadru favorabil utilizatorilor. Se



SUBCONTROL s.r.l.

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



va avea în vedere posibilitatea amenajării de alei pietonale și/sau velo, terase și amplasarea de construcții provizorii, locuri de joacă etc.

- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.

Art. 27 Împrejmuiri

- Conform *Diagramei de spații accesibile public nelimitat*, aflată pe planșa anexă 07 *Obiective de utilitate publică*, împrejmuirile vor fi permise astfel încât să se respecte zonele propuse spre accesibilitate nelimitată de către public. Aceste zone vor fi accesibile nelimitat de pe străzi și alte spații publice.
- Nu vor avea împrejmuiri spațiile verzi de tipul scuarurilor și spațiile de tip piețe sau străzi, având acces public de tip nelimitat;
- Sunt permise împrejmuiri ale curților/grădinilor private de la nivelul dalelor urbane. În varianta în care se optează pentru împrejmuiri pentru spațiile verzi private aferente locuințelor aflate la parter se vor aplica condițiile de mai jos:
 - Împrejmuirile orientate spre spațiul public se vor realiza din grilaj metalic sau dintr-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
 - Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

Art. 28 Reglementări pentru spațiul public

- Spațiul accesibil publicului va integra piste velo, trasee pietonale și trasee verzi existente sau propuse la nivel de oraș. Deplasarea velo și pietonală va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- În cadrul spațiilor verzi publice se pot amenaja locuri de joacă pentru copii, spații de odihnă.
- Spațiile de tip piațetă sau parc vor avea acces public nelimitat.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.
- Acolo unde este cazul se vor prevedea zone clar definite în spațiul accesibil public destinate serviciilor urbane, cum ar fi colectarea colectivă a deșeurilor, distribuirea presei, stații de transport în comun etc.



SUBCONTROL S.r.L.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

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

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Et – SUBZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI ETC.

Cap. 1 – Generalități

Art.1 Zone și subzone funcționale

Et – Subzonă servicii, comerț, birouri etc.

Art. 2 Caracterul zonei

Caracterul subzonei va fi unul **de centru de cartier**, dat de prezența **monumentului istoric**, ocupat cu funcțiuni economice de tip terțiar și cuaternar (comerț, servicii, birouri, alimentație publică, cercetare etc.), **precum și de prevalența spațiilor largi publice de tip piațetă sau zone verzi amenajate**.

Construcțiile valoroase sunt reprezentate strict de obiectele păstrate care compun ansamblul Abatorului, monument istoric clasat de grupa A, respectiv:

- Cele două grupuri statuare simetrice (A1 și B1) amplasate pe socluri înalte și poziționate simetric față de accesul principal, simbolizând sacrificarea bovinelor și având rol de bordare al accesului.
- Cele două pavilioane amplasate în zona accesului, poziționate simetric față de acces, având funcțiunea inițială de reședință a directorului (corpul vestic) și corp administrativ, birouri și laborator (corpul estic). În cadrul studiului istoric se va face referire la acestea drept pavilion acces estic (corp B conform schițe planimetrice, corp B sau corp C5 în Cf nr. 444556) și pavilion acces vestic (corp A conform schițe planimetrice, corp A sau corp C4 în Cf nr. 444556). Regim de înălțime existent S+P+Pod.
- Corpul central ce cuprinde turnul (corp E conform schițe planimetrice, corp E sau corp C8 în Cf nr. 444556). Regim de înălțime existent P+1E, conform C.F.
- Cele două hale poziționate simetric față de turn, reprezentând fosta hală de sacrificare a bovinelor, hală estică (corp C conform schițe planimetrice, corp C sau corp C6 în CF nr. 444556) și de procesare a cărnii, hală vestică (corp D conform schițe planimetrice, corp D sau corp C7 în CF nr. 444556). Regim de înălțime existent P.

Adițional față de elementele construite, se consideră valoroase:

- Fragmentul de gard cu calități transparente cuprins între cele două pavilioane de acces, care include poarta principală de acces.
- Porticele de legătură dinte corpul central și halele laterale.

Toate corpurile enumerate beneficiază de statutul de protecție aferent unui monument de importanță națională, înscris în grupa A, însă gradul lor de conservare și importanța lor arhitecturală și/sau ambientală diferă. Aceste aspecte variabile sunt detaliate pe larg în cadrul studiului istoric atașat prezentei documentații.

Art.3 Funcțiuni complementare admise ale unității

Funcțiuni complementare birourilor, serviciilor, comerțului, unităților de alimentație publică etc.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

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

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Cap.2 - Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Art.4 Utilizări permise

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar și cuaternar:

- Comerț;
- Birouri;
- Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de sănătate, de turism, cercetare, învățământ etc.;
- Sală multifuncțională care poate deservi comunitatea locală, spații expoziționale, spații conferințe și evenimente, spații culturale;
- Reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea en detail;
- Servicii de alimentație publică – restaurant, fast-food, fast-food drive-in, bistro, cafenea, cofetărie, cantină, terase, baruri etc.;
- Agreement public: alimentație publică, amenajări pentru activități în aer liber – terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, piață volantă etc.), edicule ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber;
- Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri, căi de comunicație rutieră, alei pietonale și carosabile, rampe de acces în clădiri; scuarurile și piețele fiind cu acces public;
- Plantații înalte, medii și joase; sisteme de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, terase și grădini, amenajări peisajere.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Elemente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran.
- Publicitatea comercială, cu condiția ca aceasta să se realizeze strict conform proiect avizat Ministerul Culturii

Art. 6 Utilizări interzise

- Locuire de orice tip;
- Activități / servicii de tip industrial;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Comerț en gros;
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelei;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațade;
- Împrejmuii de orice fel cu excepția situațiilor prevăzute de lege.

Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Clădirile aferente subzonei Et nu periclitează însoțirea clădirilor de locuit învecinate, conform OMS 114/2014, art. 3.



SUBCONTROL s.r.l.

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



Construcțiile propuse se vor încadra cu strictețe în limita zonelor de implantare, preluând astfel orientarea față de punctele cardinale ale construcțiilor monument existente.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea avizului Comisiei de Circulație.

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

Nu este cazul, nu există cursuri de apă în proximitatea terenului reglementat.

Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul, nu există căi ferate din administrarea SNCFR în proximitatea terenului reglementat.

Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 13 Amplasarea față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa conform planșei *03 Reglementări urbanistice* din prezentul PUZ.
- Față de Bd. Eroilor de la Tisa, construcțiile din subzona Et se vor prelua retragerea de la aliniament până la alinierea cu clădirile existente, conform planșei *03 Reglementări urbanistice* din prezentul PUZ – retragere de circa 44m.
- Față de Str. Deliblata, construcțiile se vor amplasa în limitele zonei de implantare a construcțiilor, conform planșei *03 Reglementări urbanistice*. Limita zonei de implantare a construcțiilor va coincide cu aliniamentul rezultat în urma trecerii în domeniul public al fâșiei necesare pentru realizarea profilului propus al Str. Deliblata.

Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei

- Toate construcțiile vor respecta limita de implantare a construcțiilor supraterane specificată în planșa anexă *03 Reglementări urbanistice*.

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

- Retragerile față de limitele de proprietate se vor face în conformitate cu planșa anexă *03 Reglementări urbanistice*.
- Retragerea față de limita sudică va fi de 8m, astfel încât construcțiile propuse să se alinieze la construcțiile existente.



Cap.4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 16 Accesuri carosabile

- Accesele pot fi modificate, dacă este necesar, în faza de obținere AC.
- Se va asigura în condiții de siguranță traversarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de vârstă și de persoane cu dizabilități și se vor minimiza riscurile de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase/ inexistente, rampe pietonale în pante de max. 5% etc.).
- Soluția de accesuri, drumuri și parcuri se poate modifica numai în baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investiției
- Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.

Art.17 Accesuri pietonale

- Se va asigura un grad mare de permeabilitate și accesibilitate în spațiile verzi amenajate, pe aleile pietonale și în zonele de tip scuar/piață/parc, astfel încât zona reglementată să poată fi accesată de către pietoni de pe toate laturile.
- Se va asigura în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă și de persoane cu dizabilități și se vor minimiza riscurile de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase/ inexistente, rampe pietonale în pante de max. 5% etc.).

Cap. 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

- Toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice. Extinderile rețelilor edilitare publice care vor deservi investiția, în măsura în care vor fi necesare, vor fi realizate și suportate de către inițiatorul PUZ.
- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu producă prejudicii aspectului arhitectural al construcției, construcțiilor vecine sau al zonei înconjurătoare.
- Se va încuraja utilizarea de surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

Art.19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate costurile extinderii rețelilor locale necesare pentru realizarea proiectului reglementat prin prezentul PUZ și branșările vor fi suportate de către investitor.
- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile necesare pentru realizarea prezentului proiect reglementat prin PUZ (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectului, conform planșei 05 *Reglementări- echiparea edilitară*. Astfel, soluțiile prezentate în



această planșă vor putea varia în funcție de varianta finală de mobilare și de modificările din etapele ulterioare de avizare/autorizare ale proiectului.

- Se interzice montarea de echipamente edilitare, părți ale instalațiilor de climatizare etc. pe fațadele imobilului sau în locuri vizibile dinspre domeniul public dacă nu sunt mascate. Aceste echipamente vor fi disimulate (camuflate, mascate).

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- Conform planșei anexă 07 – *Obiective de utilitate publică și Planului de acțiuni*.

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

Art. 21 Parcelarea

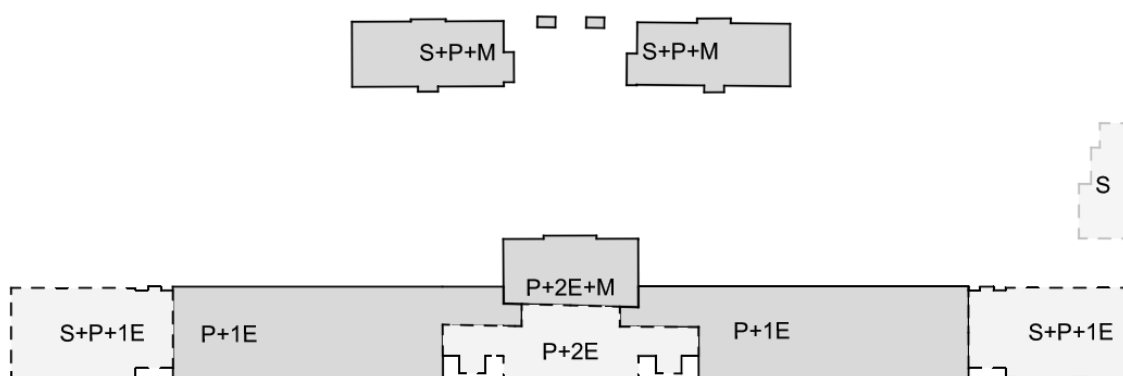
- Ansamblul se poate realiza în etape. Astfel sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare ulterioare aprobării P.U.Z. a terenurilor necesare pentru realizarea etapizată/în faze a proiectului.
- Sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare ulterioare aprobării P.U.Z. a terenurilor, necesare în vederea delimitării construcțiilor pe parcele ori a realizării lucrărilor de branșamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcțiunii detaliate anterior.
- Parcelele rezultate în urma dezmembrărilor/comasărilor, ulterioare aprobării P.U.Z., vor respecta prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, prin raportare la planșa 03 *Reglementări urbanistice*. Indiferent de câte operațiuni de parcelare/comasare vor avea loc în vederea realizării proiectului reglementat prin P.U.Z., toți indicatorii urbanistici vor fi calculați prin raportare la suprafața totală reglementată.

Art.22 Înălțimea construcțiilor

- Regimul maxim de înălțime admis diferă în funcție de construcțiile din ansamblul Abator, după cum urmează:
 - În cazul celor două pavilioane de pe Bd. Eroilor de la Tisa, se va păstra regimul de înălțime S+P+M (transformând podul în mansardă), Hcornișă = 5,40m, Hcoamă=8m.
 - În cazul clădirii cu turnul Abatorului, se va implementa regimul de înălțime P+2E+M (parter+2etaje+mansardă, cu terasă circulabilă), cu păstrarea nealterată a înălțimii aticului turnului Abatorului (aflat la circa 28m). Este permisă reconstrucția vechii învelitori a turnului, introducând astfel o înălțime maximă a coamei care va corespunde prescripțiilor studiului istoric atașat prezentei documentații. Această înălțime a coamei va fi obligatoriu definită conform unui proiect avizat de Ministerul Culturii.
 - În spatele clădirii de mai sus, se poate introduce o construcție nouă cu regim maxim de înălțime S+P+2E (subsol+parter+2 etaje, cu terasă circulabilă), Hmax.= 13m.



- În cazul corpurilor halelor de sacrificare, regimul maxim de înălțime admis este P+1E, cu Hcornișă= 7,60m și Hcoamă=9m.
- Extinderile permise ale halelor se vor încadra în regimul maxim S+P+1E și vor avea Hmax atic= 8,5m.
- Reglementările privind regimurile de înălțime specificate mai sus se regăsesc pe planșa anexă 04 *Reglementări urbanistice propuse* pentru fiecare corp de clădire în parte, precum și în schema de mai jos:



Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

- Intervențiile asupra clădirilor monument istoric se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii;
- Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, în armonie cu arhitectura și materialitatea originală; autorizarea lucrărilor de construire se va face conform prezentului regulament și cu avizul DJC Timiș;
- În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:
 - Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă;
 - Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale;
- În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
 - Se vor aplica prevederile din Studiul Istoric anexat la prezenta documentație.
 - Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
 - Extinderile halelor vor avea acoperiș terasă sau cu panta mică, caz în care coama va prelua înălțimea coamei halelor;
 - Cromatica extinderilor și a corpurilor noi va fi una temperată, subordonată și secundară față de cromatica utilizată în restaurarea construcțiilor cu valoare de patrimoniu.
 - Conceptul arhitectural al volumelor și detalierea finisajelor vor fi realizate într-o manieră contemporană, în armonie cu aspectul clădirilor existente istorice, evitându-se pastișe.
 - Orice fel de construcții noi vor avea impact benefic asupra construcțiilor existente cu statut de monument, de punere în valoare a acestora.



- Extinderea corpului central către sud va fi corelată cu înălțimea la cornișă a traveelor laterale ale corpului principal, având posibilitatea unui acoperiș terasă sau cu pantă mică.
- Se recomandă refacerea arhitecturii fațadelor inițiale și a golurilor inițiale, după o cercetare de parament. Sunt exceptate fațadele scurte ale halelor, care pot avea goluri suplimentare pe aceste laturi scurte (de est și de vest), încurajând astfel trasee longitudinale prin întregul ansamblu extindere-hală-turn-hală-extindere, ducând la o mai mare permeabilitate a acestuia pentru public, constituind un avantaj pentru percepția și parcurgerea interioară a monumentului.
- Se vor aplica prevederile din Studiul Istoric anexat la prezenta documentație.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Indicatorii urbanistici ai terenului P.O.T. și C.U.T. conform Avizului de Oportunitate se vor calcula întotdeauna prin raportare la întregul teren reglementat prin PUZ, în suprafață de 48.877 mp, indiferent de operațiunile notariale și cadastrale (alipire, comasare, dezmembrare, parcelare) care se vor realiza cu privire la terenul reglementat și indiferent de orice transferuri ale dreptului de proprietate ulterioare. În măsura în care terenul din care s-a făcut dezmembrarea era deja construit, atunci la calculul indicatorilor POT și CUT pentru parcela dezmembrată se va adăuga suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Conform Avizului de Oportunitate, coeficienții generali (pe întreaga suprafață reglementată, respectiv pe suprafața de 48.877 mp) sunt:

P.O.T. = maxim 55%

C.U.T. = maxim 2.5

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

Art. 25 Parcaje

- Calculul locurilor de parcare se va face respectând prevederile Anexei 2 din Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr.157/28.05.2002 și modificat succesiv prin mai multe Hotărâri de Consiliu Local, în funcție de clădirile care se vor construi și de varianta finală de mobilare.
- Întrucât investiția va putea fi realizată în mai multe faze/etape, excedentul de locuri de parcare dintr-o etapă/fază va putea fi folosit la calculul numărului minim de locuri de parcare pentru alte etape/faze ale proiectului ce se vor dezvolta pe terenul reglementat.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- Pentru necesarul zonei Et, staționarea autovehiculelor se poate organiza în:
 - la sol, pe terenul reglementat, în afara zonei simetrice a ansamblului de clădiri ale Abatorului.
 - În parări subterane pe terenul reglementat, în construcțiile propuse din sudul și vestul ansamblului Abatorului, din subzona M2.
 - În parări organizate în interiorul dalelor urbane ale construcțiilor propuse din sudul și vestul ansamblului Abatorului, din subzona M2.
- Parări supraterrane în construcții independente nu sunt permise în subzona Et.
- Riveranii, autospecialele ISU, mașinile de colectare ale deșeurilor sau de aprovizionare a spațiilor comerciale vor beneficia de acces auto în zonele de căi de comunicație pietonală, acolo unde sunt prevăzute platforme cu acest scop (aprovizionare, acces parări locatari etc.).



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

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

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Parcajele se vor realiza etapizat, în funcție de etapele de dezvoltare ale investiției. Se acceptă realizarea de parcaje provizorii, în vederea recepționării fiecărui imobil și funcționării fiecăruia în parte, anterior finalizării întregului ansamblu. Este permisă calcularea parcajelor pentru ambele subzone (M2 și Et) la un loc, se permite alocarea parcărilor aferente subzonei Et și pe parcelele subzonei M2.

Art. 26 Spații verzi

- Spațiile verzi se vor realiza etapizat, iar procentul final de minim 30% (format din minim 10% pe sol natural și 20% pe placă/terase) se va asigura la finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat, indiferent de cate faze/etape de execuție vor fi, prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.
- La finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat (în suprafață de 48.877 mp), vor trebui asigurate spații verzi în procent de minim 30%, format din minim 10% pe sol natural și 20% pe placă/terase determinate prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.
- Este permisă amenajarea de construcții tehnico-edilitare subterane sau alte construcții subterane cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisajere proiectate.
- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.

Art. 27 Împrejmuiri

- Conform *Diagramei de spații accesibile public nelimitat*, aflată pe planșa anexă 07 *Obiective de utilitate publică*, spațiile exterioare ale subzonei Et vor fi accesibile nelimitat de pe străzi și alte spații publice.
- Nu vor avea împrejmuiri spațiile verzi de tipul scuarurilor și spațiile de tip piețe sau străzi, având acces public de tip nelimitat.
- Elemente valoroase păstrate: Rezolvarea arhitecturală a ansamblului accesului, cuprins între cele două pavilioane de acces; gardul și poarta de fier forjat reprezintă un element arhitectural specific epocii și face parte din frontul intrării principale. Acest aparat de acces se va păstra.

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

Art. 28 Reglementări pentru spațiul public

- Spațiul accesibil publicului va integra piste velo, trasee pietonale și trasee verzi existente sau propuse la nivel de oraș. Deplasarea velo și pietonală va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- În cadrul spațiilor verzi publice se pot amenaja locuri de joacă pentru copii, spații de odihnă.
- Spațiile de tip piațetă sau parc vor avea acces public nelimitat.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu, precum și a imaginii clădirilor monument.
- Acolo unde este cazul se vor prevedea zone clar definite în spațiul accesibil public destinate serviciilor urbane, cum ar fi colectarea colectivă a deșeurilor, distribuirea presei, stații de transport în comun etc.
- Se recomandă realizarea spațiilor publice accesibile din stratificații permeabile (alei pietonale din materiale permeabile – de ex. nisip stabilizat, zone verzi pe sol natural etc.)



SUBCONTROL S.r.L.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

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

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



V – SUBZONĂ SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII PUBLIC ACCESIBILE

Cap. 1 – Generalități

Art.1 Zone și subzone funcționale

V – Subzonă spații verzi și spații public accesibile

Art. 2 Caracterul zonei

Subzonele V pot fi de tipul:

- **Vep** - Subzone cu **caracter verde de extindere a zonelor verzi existente** în vecinătăți (din spatele Sălii Olimpia, parcul Karlsruhe) sau **cu caracter de piațetă, scuar** (format în zona ansamblului istoric al Abatorului). Aceste subzone vor avea acces public nelimitat, vor fi compuse predominant din suprafețe cu stratificație permeabilă și nu vor permite accesul autovehiculelor (cu excepția celor necesare în întreținerea spațiilor sau a autospeciilor în caz de intervenție).
- **Vec** - Subzone cu **caracter verde și comercial**. Aceste subzone pot avea terase care să deservească restaurante/cafenelele de la clădirile adiacente, și vor avea un caracter de *shared space* între pietoni, biciclete, trotinete și autovehicule, prevalând circulația pietonală și velo. Autovehiculele care vor accede subzona vor fi strict cele de aprovizionare, ale locatarilor din subzonele M2, vizitatorilor acestora și ale angajaților unităților comerciale de pe terenurile reglementate.

Art.3 Funcțiuni complementare admise ale unității

Circulații, spații verzi, locuri de joacă în zone verzi amenajate etc.

Cap.2 - Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Art.4 Utilizări permise

- Spații verzi cu plantații înalte/medii/joase
- Spații verzi pe sol natural
- Spații verzi neîngrădite cu acces public nelimitat
- Circulații pietonale/velo pe alei realizate din materiale permeabile
- Subzona poate fi traversată de drumuri, alei și alte circulații transversale
- Mobilier urban (bănci, coșuri gunoi etc.), amenajări pentru joacă, locuri de joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- Edicule, componente ale amenajării peisajere
- Canisite
- Echipamente destinate colectării și selectării deșeurilor rezultate exclusiv din utilizarea spațiilor verzi
- Orice alte funcțiuni complementare și/sau conexe care sunt compatibile cu funcțiunile de mai sus.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Elemente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran. Suprateran sunt permise doar chepenguri sau parapete.



SUBCONTROL s.r.l.

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



- Spații verzi amenajate pe placă, peste parări sau alte construcții subterane, cu condiția asigurării unui strat de sol de grosime care să asigure posibilitatea creșterii vegetației.
- Parări subterane, cu condiția respectării limitei de implantare a construcțiilor subterane, conform planșei anexe 03 *Reglementări urbanistice propuse*.
- Acces auto, cu următoarele condiții:
 - Pentru subzonele Vep – se permite strict accesul autovehiculelor de mentenanță a zonelor verzi, scuarurilor, piațetelor publice, precum și al autospecialelor.
 - Pentru subzonele Vec – se permite strict accesul autovehiculelor de mentenanță a zonelor verzi, scuarurilor, piațetelor publice, al autovehiculelor de aprovizionare, al autospecialelor și al autovehiculelor locatarilor și a vizitatorilor acestora (sau ale vizitatorilor funcțiunilor comerciale) pentru accesarea parărilor subterane.

Art. 6 Utilizări interzise

- Clădiri de orice tip, cu excepția construcțiilor menționate în articolele anterioare.
- Parcaje pe zonele verzi.

Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul, nu există cursuri de apă în proximitatea terenului reglementat.

Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul, nu există căi ferate din administrarea SNCFR în proximitatea terenului reglementat.

Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 13 Amplasarea față de aliniament

Nu este cazul.

Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei



SUBCONTROL S.R.L.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

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

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Cap.4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 16 Accesuri carosabile

- Accesele pot fi modificate, dacă este necesar, în faza de obținere AC.

Art.17 Accesuri pietonale

- Se recomandă ca aleile pietonale și velo să fie realizate din stratificații permeabile.
- Se va asigura în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă și de persoane cu dizabilități și se vor minimiza riscurile de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase/ inexistente, rampe pietonale în pante de max. 5% etc.).

Cap. 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Toate racordurile la rețelele edilitare care se vor edifica în zona reglementată se vor face în subteran. Se interzic racordurile pe fațade, împrejuriri etc.

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu producă prejudicii aspectului arhitectural al construcției, construcțiilor vecine sau al zonei înconjurătoare.
- Se va încuraja utilizarea de surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

Art.19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate costurile extinderii rețelelor locale necesare pentru realizarea proiectului reglementat prin prezentul PUZ și branșările vor fi suportate de către investitor.
- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile necesare pentru realizarea prezentului proiect reglementat prin PUZ (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectului, conform planșei 05 *Reglementări- echiparea edilitară*. Astfel, soluțiile prezentate în această planșă vor putea varia în funcție de varianta finală de mobilare și de modificările din etapele ulterioare de avizare/autorizare ale proiectului.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

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



SUBCONTROL S.R.L.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

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

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Conform planșei anexă 07 – *Obiective de utilitate publică și Planului de acțiuni*

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

Art. 21 Parcelarea

Subzonele V se pot constitui în parcele izolate sau pot face parte din parcele cu altă destinație conform planșei anexe 04 – *Reglementări urbanistice propuse*.

Art.22 Înălțimea construcțiilor

În cazul echipamentelor și construcțiilor edilitare, regimul maxim admis este S, cu posibilitatea de a avea parapete sau chepenguri care depășesc cota străzii cu $H_{max}=1,5m$, cu condiția ca aceste elemente supraterrane să fie încadrate în amenajarea peisajeră a piațetei/zonelor verzi.

În cazul parcărilor subterane, regimul maxim admis este S.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Nu este cazul.

Cap. 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 25 Parcaje

- Staționarea autovehiculelor și accesul autovehiculelor, altele decât cele care deservește întreținerea spațiilor verzi, este strict interzisă pe zonele verzi amenajate.

Art. 26 Spații verzi

- Spațiile verzi se vor realiza etapizat, iar procentul final de minim 30% (format din minim 10% pe sol natural și 20% pe placă/terase) se va asigura la finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat, indiferent de câte faze/etape de execuție vor fi, prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.
- La finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat (în suprafață de 48.877 mp), vor trebui asigurate spații verzi în procent de minim 30%, format din minim 10% pe sol natural și 20% pe placă/terase determinate prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.
- Este permisă amenajarea de construcții tehnico-edilitare subterane sau alte construcții subterane cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisajere proiectate.
- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.
- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minimum 90% din suprafața totală a subzonelor Ve și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).
- Se vor asigura plantații de aliniament stradal pe subzona Ve aflată de-a lungul Str. 1 Decembrie.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

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

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Se va asigura un amestec vegetal de specii locale de toate dimensiunile (plante înalte, medii, joase) pentru încurajarea biodiversității.

Art. 27 Împrejmuiuri

- Nu vor avea împrejmuiuri spațiile verzi de tipul scuarurilor și spațiile de tip piețe sau străzi, având acces public de tip nelimitat.
- Se va asigura accesibilitatea publică nelimitată a spațiilor prevăzute în *Diagrama spații accesibile public nelimitat*, figurată pe planșa anexă 07 *Obiective de utilitate publică*.

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

Art. 28 Reglementări pentru spațiul public

- Orice reglementare a spațiului verde și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice.
- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zona metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.
- Acolo unde este cazul se vor prevedea zone clar definite în spațiul accesibil public destinate serviciilor urbane, cum ar fi colectarea colectivă a deșeurilor, distribuirea presei, stații de transport în comun etc.
- Se recomandă prioritizarea realizării spațiilor publice accesibile din stratificații permeabile (alei pietonale din materiale permeabile – de ex. nisip stabilizat, zone verzi pe sol natural etc.)



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO

secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro

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

RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema.
- reactivarea unui important areal din Municipiul Timișoara, prin propunerea de noi funcțiuni și strategii urbane.

Coeficienți generali (pe întreaga suprafață reglementată, respectiv pe suprafața de 48.877 mp):

P.O.T. = maxim 55%

C.U.T. = maxim 2.5

Suprafață zone verzi amenajate = minim 30%, din care:

- Pe sol natural: minim 10%
- Pe placă/ terase/dală urbană: 20%

Regim de înălțime maxim = S+P+12E

H maxim = 45 m (înălțime în punctul cel mai înalt)

Indicatorii urbanistici ai terenului P.O.T. și C.U.T. se vor calcula întotdeauna prin raportare la întregul teren reglementat prin PUZ, în suprafață de 48.877 mp, indiferent de operațiunile notariale și cadastrale (alipire, comasare, dezmembrare, parcelare) care se vor realiza cu privire la terenul reglementat și indiferent de orice transferuri ale dreptului de proprietate ulterioare. În măsura în care terenul din care s-a făcut dezmembrarea era deja construit atunci la calculul indicatorilor POT și CUT pentru parcela dezmembrată se va adăuga suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Spațiile verzi se vor realiza etapizat, iar procentul final de minim 30% (format din minim 20% pe sol natural și 10% pe dală urbană/placă/terase) se va asigura la finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat, indiferent de cate faze/etape de execuție vor fi, prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona reglementată. Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent acestuia devin documente necesar de coroborat și introduse în prevederile P.U.G. Municipiul Timișoara odată cu actualizarea acestuia.

Întocmit:

SUBCONTROL SRL

Arh. Sandra Andrei

Specialist RUR:

Arh. Radu D. Radoslav