



SUBCONTROL S.R.L.

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

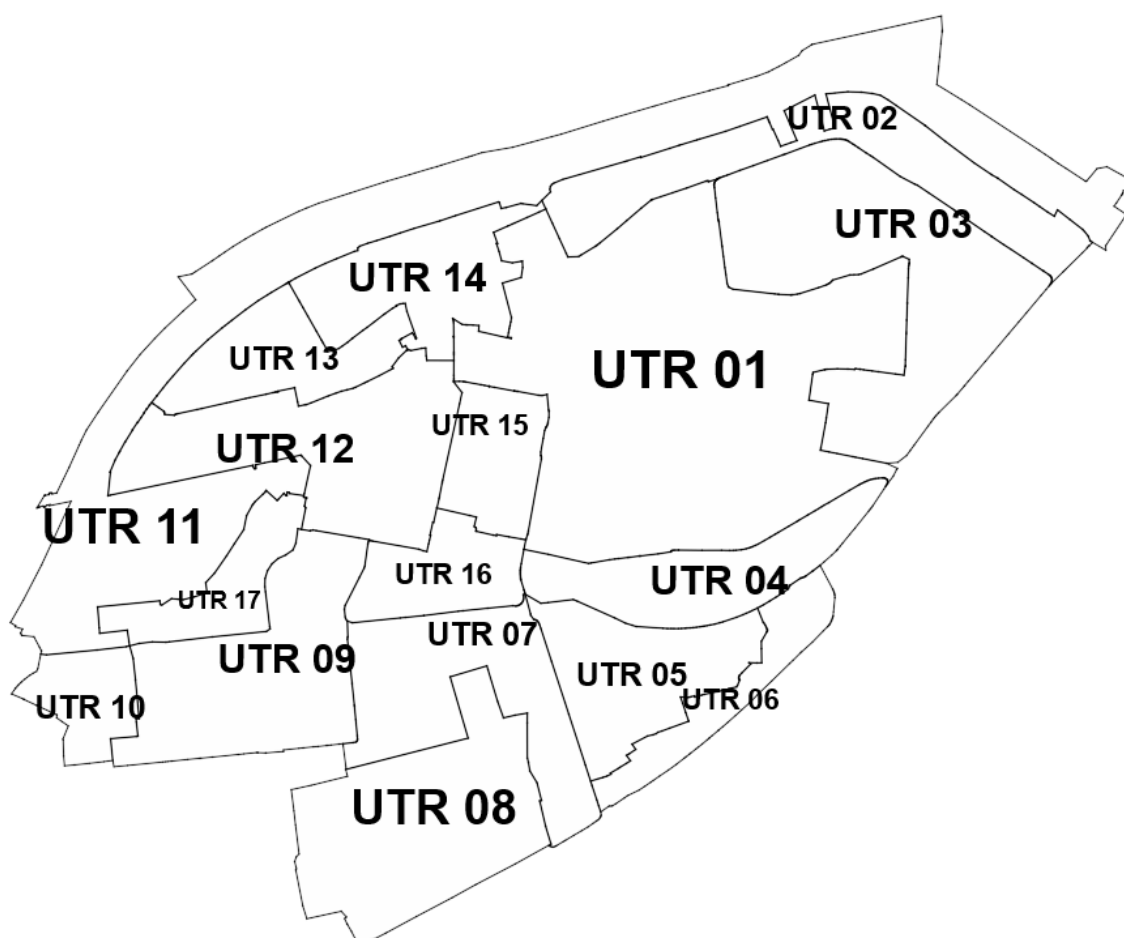


Management
System
certification

**ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001**

ANEXA 1 la Regulamentul Local de Urbanism Dispoziții aplicabile în zonă

Fișe Unități Teritoriale de Referință – ZCP FABRIC Septembrie 2025





SUBCONTROL S.R.L.

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



Cuprins

Unitate Teritorială de Referință 1 - Zonă istorică dezvoltată în jurul Pieței Traian.....	4
INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR.....	6
Unitate Teritorială de Referință 2 – Malul Begăi – Zonă în proces de reconversie	15
Unitate Teritorială de Referință 3 – Zonă locuințe colective – sistematizare Prințul Turcesc - Timocului.....	25
Unitate Teritorială de Referință 4 – Zonă funcțiuni social-culturale și locuire	35
Unitate Teritorială de Referință 5 – Zonă istorică dezvoltată în jurul Școlii nr.1.....	44
Unitate Teritorială de Referință 6 – Zonă locuințe colective Șt.O.Iosif	52
Unitate Teritorială de Referință 7 – Zonă servicii, industrie și reconversie.....	59
Unitate Teritorială de Referință 8 – Zonă industrială Fabrica de Bere	67
Unitate Teritorială de Referință 9 – Nucleu funcțiuni social-culturale	72
Unitate Teritorială de Referință 10 – Zonă locuințe colective mici	81
Unitate Teritorială de Referință 11 – Coridor ecologic Bega	88
Unitate Teritorială de Referință 12 – Zonă palate de raport – Bd.3 August 1919 și cvartale Fabric Vorpark	95
Unitate Teritorială de Referință 13 – Zonă vile interbelice	105
Unitate Teritorială de Referință 14 – Zonă locuințe colective mici – Str. Abrud, Str. Zlatna.....	113
Unitate Teritorială de Referință 15 – Piața Romanilor și palate de raport.....	121
Unitate Teritorială de Referință 16 – Zonă servicii și funcțiuni tehnico-edilitare.....	129



SUBCONTROL S.R.L.

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



Notă:

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

Asupra fiecărui SIR se aplică cel puțin una din cele 4 operațiuni propuse prin PUZCP: conservare, conservare caracter, completare discretă sau transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare). Rolul și domeniul de aplicare al fiecărei operațiuni este clarificat în RLU, capitolul *Divizarea în unități teritoriale de referință (UTR)*.

Scopul fișelor de față este de a conserva caracterului Fabricului și a încurajării posibilității de dezvoltare armonioase a UTR, fără a contraveni caracteristicilor acestuia.

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



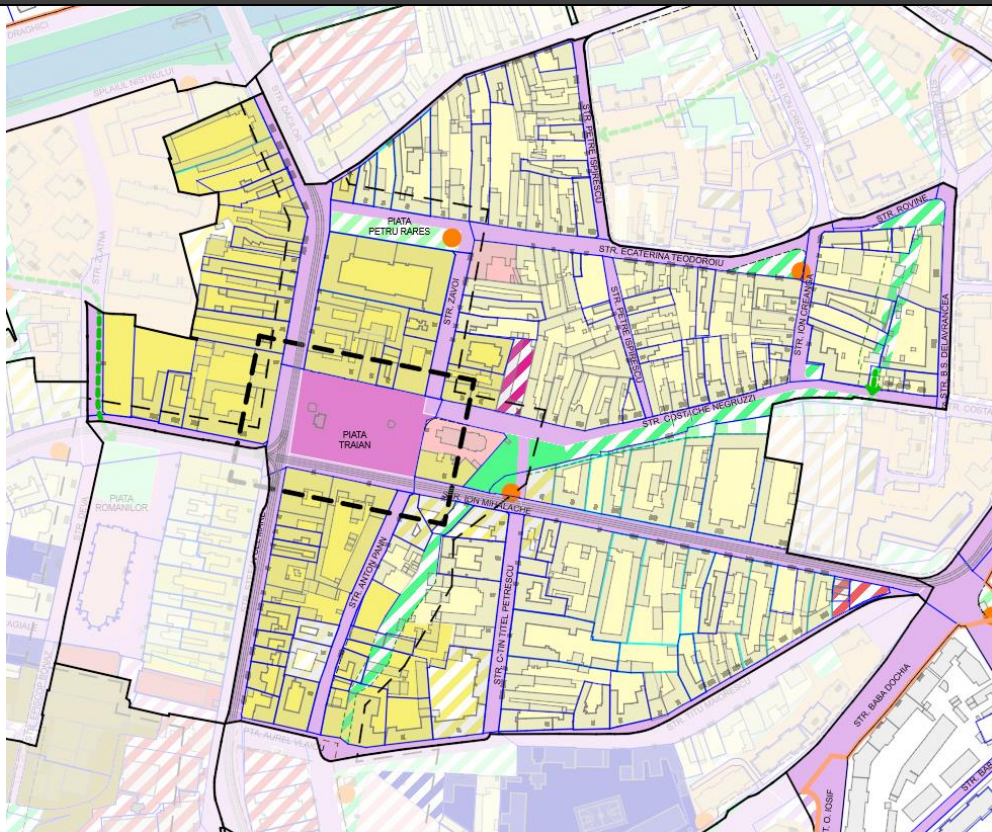
SUBCONTROL S.R.L.

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



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

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



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



SUBCONTROL S.R.L.

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



Management
System
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR

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

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE / UTR

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

CARACTERUL ZONEI

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

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



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



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

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

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

Construcții existente protejate:

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

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

Construcții existente neprotejate:

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

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

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

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

Spații neconstruite protejate



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



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

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

SIR 1.1 este supusă operațiunii stricte de conservare, constituind nucleul sârbesc istoric al cartierului.

SIR 1.7 este supusă operațiunii de completare discretă a cvartalului delimitat de Str. A.Pann și Str. C.T.

Petrescu: fosta Fabrică de Ceramică Crinul – subzona poate fi densificată și restructurată, însă cu păstrarea și integrarea coerentă a elementelor propuse spre clasare, precum și cu preluarea perdelei verzi propuse la interiorul cvartalului – fie prin continuarea acesteia către Piața A. Vlaicu printr-un pasaj pietonal/ gang/ separare între clădiri propuse etc. Perdeaua verde propusă indică poziția paleoalbiei unuia dintre canalele istorice din cartier și se continuă în interiorul cvartalului ca un spațiu verde amenajat public accesibil.

SIR 1.11 este puternic fragmentat la nivel de țesut urban și poate fi supus operațiunii de transformare rezilientă, cu condiția restructurării acestuia la nivelul întregului SIR (nu se admit dezvoltări doar pe una sau câteva parcele din SIR 1.11) și cu asigurarea infrastructurilor urbane calibrate pentru noua restructurare (mărirea prospectelor stradale perimetrale după caz, calibrarea infrastructurii edilitare, medierea relației țesutului din perioada socialistă învecinat – din UTR 3 – cu cel nou etc.).

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

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

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

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

4. Conditionări diverse

Nu sunt situri arheologice cunoscute în UTR.

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

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

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

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

Condiții de ocupare ale terenului

1. Caracteristici ale parcelelor



SUBCONTROL S.R.L.

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

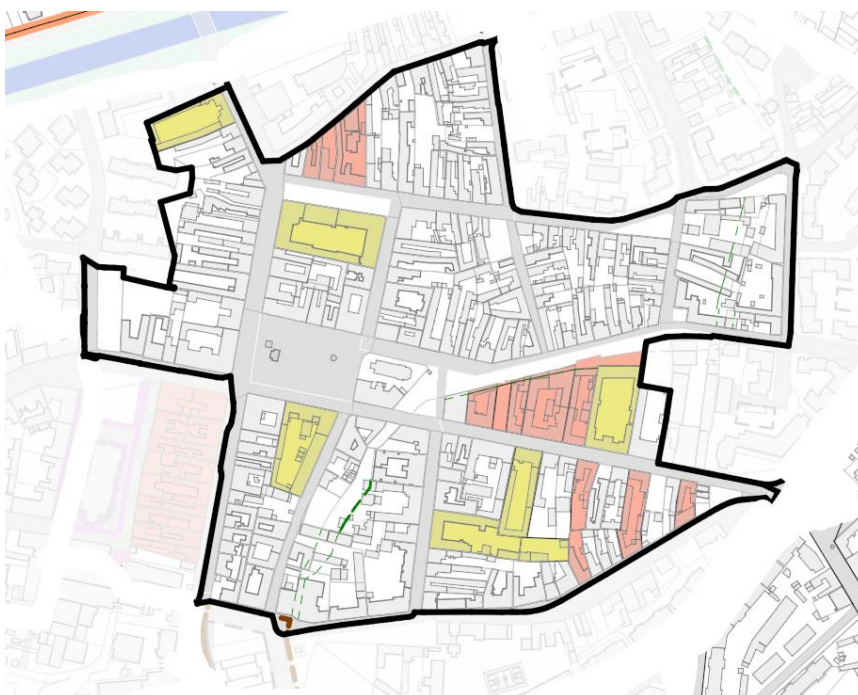


UTR 1 conține o serie de parcele cu configurație specifică, al căror caracter trebuie conservat și potențat.

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

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

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



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

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

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

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

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

În SIR care sunt supuse operațiunilor de conservare și de conservare a caracterului se va menține forma parcelarului vechi, care datează cel târziu din jumătatea sec. XVII (Str. Dacilor, Ion Mihalache, Piața Petru Rareș,



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



C. Negruzzi spre Traian) și nu se permit operațiuni cadastrale de modificare ale parcelarului istoric, cu excepția situației în care se revine la o situație inițială a țesutului urban sau a situației în care prin dezmembrarea unor fâșii din parcelă se completează profile stradale coerente. Se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

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

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

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

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelor

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

4. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

5. Procent de ocupare a terenului (POT)

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

6. Înălțimea construcțiilor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

Zonele funcționale Et_F din UTR 1 nu vor depăși regimul S+(D)+P+1E+M, cu H maxim la cornișă 10m.
Zonele funcționale L_F din UTR 1 nu vor depăși regimul S+(D)+P+1E+M/Er, cu Hmaxim la cornișă 10m.
Excepții: pe frontul estic al str. C.T.Petrescu se admite regimul S+(D)+P+2E+M/Er, cu preluarea înălțimii cornișei casei existente D+P+2E Jakab Toffler (Str. C.T.Petrescu nr. 4). Intervențiile de supraetajare ale construcțiilor existente pe acest front vor marca sub formă de brâu/ornament/registru al parterului cornișa anterioară (prezentă sub formă de brâu și la Casa Jakab Toffler) și se vor susține în CTATU.

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

7. Aspectul exterior al clădirilor

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană și vor exprima caracterul programului de arhitectură (locuire, servicii etc.). Nu sunt admise pastişele arhitecturale și imitarea stilurilor istorice. Construcțiile noi se vor integra în aspectul general al zonei, iar amplasarea acestora față de aliniament și în interiorul parcelei va ține cont de regulile de conformare spațială al zonei. În cazul UTR 1, construcțiile noi se vor amplasa în aliniament stradal, respectând regimul de construcții cu front continuu.

Construcțiile noi vor fi gândite împreună cu terenul pe care vor fi amplasate, pentru a valorifica mediul construit. Acestea se vor amenaja ținându-se cont de normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu programul de arhitectură. Prin amenajarea terenului se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, numărului de locuri de parcare necesare conform destinației parcelei/zonei, accesele în incintă (pietonal, carosabil, accesul utilităților de intervenție). Toți parametrii propuși vor ține cont de prevederile prezentei documentații – Fișe UTR, RLU, memoriu, parte desenată și alte părți componente ale documentației PUZCP și a ghidurilor locale de intervenție asupra clădirilor istorice.



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



Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite pentru clădiri realizarea de bovindouri de la o înălțime de cel puțin 4,0m măsurată de la nivelul trotuarului, cu o consolă de cel mult 1,5m și cu o lungime totală de cel mult o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperișul va tip șarpantă cu înclinația de cel puțin 36 de grade și coama orientată paralel cu frontul clădirii. Excepție fac imobile alipite de imobile cu acoperiș tip terasă ridicate până în 1945 unde se poate admite acoperișul tip terasă. Cornișa va fi de tip urban iar jgheabul va fi amplasat retras față de limita exterioară maximă a învelitorii cu cel puțin 45cm dar nu mai mult de 90cm. Pe zonele de colț, terminația acoperișului se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Se admite realizarea unor volume construite cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare, cu condiția respectării înălțimii la coamă și a unghiului învelitorii clădirilor învecinate.

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

Materialitate:

- fațade – materialele folosite pentru plastica construcțiilor noi vor fi alese în funcție de construcțiile învecinate și de caracterul zonei. Culoarele vor se vor încadra în tonalitatea zonei, mai ales a zonei protejate
- învelitori – se vor alege materiale și nuanțe care să se încadreze în specificul zonei și care să nu schimbe radical imaginea UTR-ului
- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, mozaic turnat in situ sau tencuieli de asanare pentru socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Nu se admit ornamente prefabricate din polimeri sau alte materiale, altele decât tencuieli sau ghips
- Nu se admit materiale care să imite materiale naturale.

Raport plin-gol:

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

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

Aliniere cornișă / registre fațadă:

- este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate, fără a se realiza pastişe arhitecturale
- chiar dacă nu există o aliniere continuă la cornișă, diferențele de regim de înălțime pot fi armonizate în cadrul registrelor fațadelor construcțiilor noi propuse prin marcarea acestora în mod diferit, prin elemente decorative de fațadă (brăuri, cornișe decorative, ancadrame, etc.)

Se vor menține și nu se vor altera punctele de perspective valoroase identificate, în cazul în care în una sau mai multe zone adiacente acestor perspective există zone pe care se pot amplasa construcții noi.

Construcții existente

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

- intervențiile asupra monumentelor istorice se realizează conform regulilor expuse în RLU și în Studiul Istoric aferent PUZCP cu privire la categoria I de construcții sau fragmente de construcții existente clasate ca si monumente istorice, care nu se pot modifica
- pentru construcțiile categoria a II-a este interzisă mansardarea clădirilor existente, dacă noua mansardare nu se integrează armonios în ansamblul clădirilor vecine sau dacă nu este articulată volumetric cu părțile de construcții existente
- este interzisă demolarea totală sau orice acțiune care modifică radical conformarea construcțiilor existente din categoria a III-a – imobile construcții cu valoare ambientală. Intervențiile asupra acestor tipuri de construcții se poate face numai cu respectarea regulilor expuse în RLU și Studiul Istoric aferent PUZCP
- sunt interzise orice fel de operațiuni asupra construcțiilor existente (categoria I și II) care modifică substanțial aspectul acestora
- se interzic lucrările de intervenție asupra clădirilor istorice care folosesc materiale neconforme.

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.

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

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

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

Materialitate:

- sunt permise lucrări de conservare/restaurare a fațadelor monumentelor istorice, respectiv reparații curente.
- culorile și texturile materialelor admise la intervențiile asupra construcțiilor sau fragmentelor de construcții existente cu valoare, vor fi alese în concordanță cu materialele originale și care să nu aducă un prejudiciu acestora.
- Se vor respecta normele din Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara.

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

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

8. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

9. Staționări și pavaie

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

10. Echipe cu rețele tehnico-edilitare

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

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

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

11. Spații libere și spații plantate

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

Arborii maturi sănătoși cu valoare istorică/ bioculturală se vor păstra și vor fi integrați în proiectele de conservare - restaurare spațiului public și clădiri.

Creșterea gradului de acoperire cu coronamentul în zona urbană (*tree canopy cover*) pe spațiul public la minim 10% din suprafața totală a UTR, excepție străzile cu caracter istoric dominant mineral (str. I Mihalache), unde sunt permise intervenții izolate. Se va asigura dispunerea echilibrată a acoperiri cu coronament pe suprafața UTR-ului,



SUBCONTROL S.R.L.

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



În special pe străzile colectoare cu acces la funcțiuni complementare (comerciale, servicii, instituții, școli, social-culturale etc.)

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

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

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

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

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră.

-Plantații stradale:

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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră.

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

-Grădini private, inclusiv arbori maturi izolați:

- curțile monumentelor istorice (în sit, ansamblu și monument): raportul între suprafața sigilată și desigilată a curții, cât și materialitatea pavajelor se vor decide în baza Studiului istoric.



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



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

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

Se vor institui Măsurile de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

Reglementări Infrastructura verde nouă:

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

- Se propune deschiderea unui Culoar eco-peisager pe amprenta paleo-albiilor (Canalul Morilor), care va include str. Rovine, str. I Creangă, str. C. Negruzzi și va traversa curțile imobilelor din cvartalul delimitat de str. I. Mihalache, str. C-tin T. Petrescu, P-ța A. Vlaicu, str. A. Pann.
- Strada C. Negruzzi pe sectorul cuprins între str. I. Mihalache și str. B. S. Delavrancea: va respecta specificațiile proiectului de Regenerare urbană - Zona Traian.
- Sectorul culoarului care include str. Rovine, str. I Creangă, și traversează curțile imobilelor din cvartalul delimitat de str. I. Mihalache, str. C-tin T. Petrescu, P-la A. Vlaicu, str. A. Pann se va amenaja preluând caracterul peisager al unui canal renaturat (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).
- str. Ion Creangă (între str. E. Teodoroiu și str. C. Negruzzi), str. Rovine: se vor conecta ecologic la Coridorul eco-peisager, iar plantațiile vor avea caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă și pajiști umede etc. Spațiile verzi de buzunar vor include și amenajări ce includ soluții bazate pe natură de tipul grădinilor de ploaie cu vegetație specifică, care vor participa la gestiunea apelor meteorice.
- sectorul culoarului cuprins în cvartalul delimitat de str. Rovine, str. B. Delavrancea, str. C. Negruzzi, str. I. Creangă: se va amenaja în incinta parcelelor proprietate privată, cu plantații cu caracter peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă și pajiști umede etc.

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

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

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

1. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

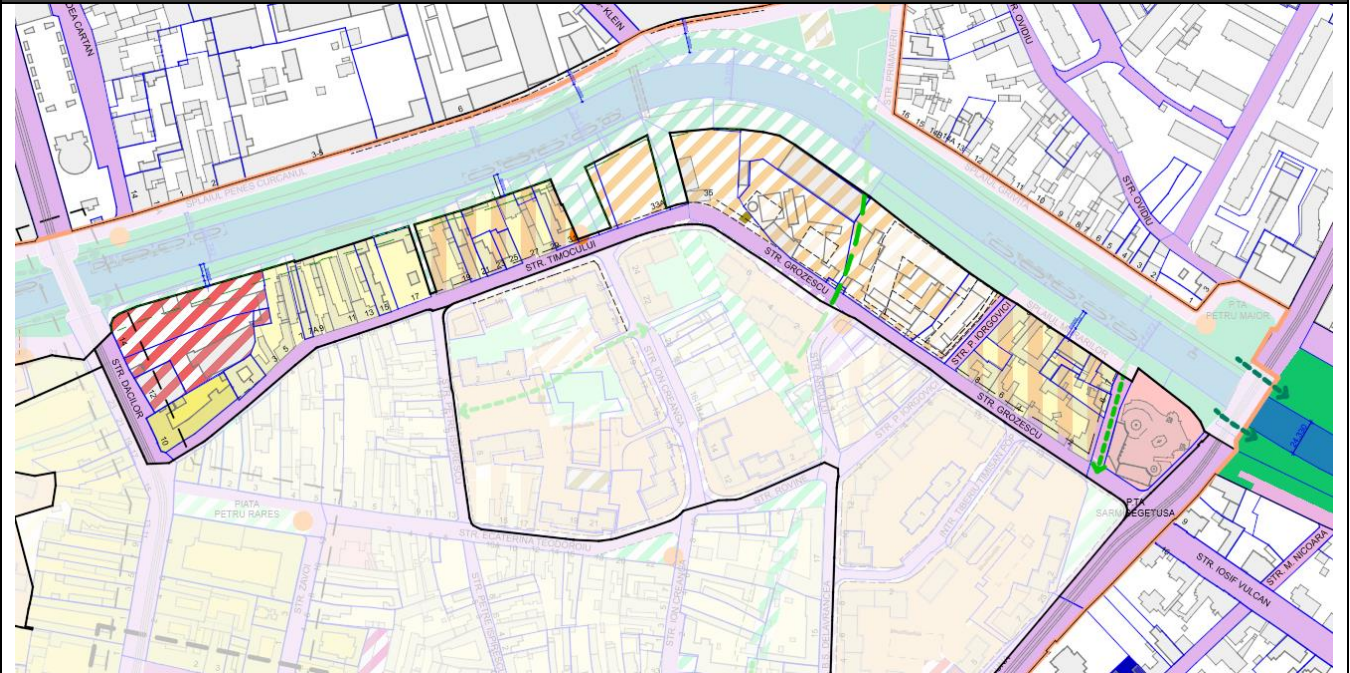
2. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în cazul mansardării construcțiilor existente, cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a învelitorii. În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare.

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

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

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

**DELIMITARE**

Orientare	UTR învecinat
Nord	Malul canalului Bega – UTR 11
Est	Str. Andrei Șaguna
Sud-Est	UTR 03
Sud-Vest	UTR 01
Vest	UTR 14

Străzi componente

Str. Dacilor	Parcelile cu foste unități industriale, la sud de malul canalului Bega (nr. 14, 12)
Str. I. Grozescu	Frontul nordic (nr. 2, 4, 6, 8, 16)
Splaiul Morarilor	Integral (nr. 1, 2, 3)
Str. P.Iorgovici	Parțial, latura aflată la nord de intersecția cu Str. I.Grozescu
Str. Timocului	Frontul nordic (nr. 1, 3, 5, 7, 7A, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33A, 35)

Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP





SUBCONTROL S.R.L.

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



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

INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR

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

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, CCRp_F, ED_F, Ib_F, L_F, Lc_F
PUZ-uri în lucru	PUZ – Centru modern de evenimente speciale și servicii de turism – cazare, zonă mixtă, servicii, locuire colectivă, CF nr. 420769 PUZ – Zonă mixtă – locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică, str. Iulian Grozescu nr.16, str. Paul Iorgovici nr.3 PUZ "Malurile Canalului Bega Timișoara", aprobat prin HCL nr. 27/2010 PUD – Construire clădire pentru locuire P+2E+M, aprobat prin HCL nr. 186/2007 PUZ – Construire imobil locuințe colective cu SAD la parter în regim S+P+3E, aprobat prin HCL nr. 416/2020 PUD – Amplasare locuințe cu funcțiuni complementare în strada Timocului, aprobat prin HCL nr. 508/2007 Modificare PUD – Amplasare locuințe cu funcțiuni complementare în strada Timocului, aprobat prin HCL nr. 550/2008 PUD – Demolare parțială, reamenajare, extindere, schimbare destinație din anexa în locuință S+P+2E, aprobat prin HCL nr. 140/2012
Proiecte în desfășurare	-

CARACTERUL ZONEI

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

Caracterul istoric:	-Reprezentativitate pentru mixajul de funcțiuni specifice cartierului, respectiv locuire, comerț și industrie. Această fâșie a agrementat încă din secolul XVIII un mixaj între funcțiunile de locuit, cele manufacturiere (mai ales sub formă de ateliere mici de producție) și funcțiuni comerciale, de desfacere.
----------------------------	--



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



	-Parcelarul zonelor de capăt (est și vest) păstrează intacte caracteristici de secol XVIII și început de secol XIX. Zona de vest este caracterizată de loturi înguste și lungi, cu contur relativ neregulat care însă tinde spre o formă dreptunghiulară, iar zona de est conține un cvartal cu loturi dreptunghiulare cu proporții diferite, mai compacte. -UTR-ul include un segment reprezentativ din <i>Situl Urban „Fabric” (I)</i>, cod LMI 2015 TM-II-s-B-06096, respectiv capătul de vest al acestuia.
Caracterul istoric peisajer:	Infrastructura verde majoră: amprenta Canalului Morilor, slab vizibilă la nivel de peisaj, însă parcurgând zone încă neconstruite. Infrastructura verde minoră: curți-grădină afiliate parcelelor cu construcții familiale, inclusiv cu arbori și pomi fructiferi, cu gestiune domestică. Arborii din incinta fabricilor edificate de-a lungul malului canalului Bega (început de secol XX), ex. platanul veteran din curtea Fabricii de spirt, vârsta posibil peste 100 ani.
Caracterul urbanistic:	UTR 2 are un caracter de zonă în proces de reconversie, constituit dintr-un cvartal continuu, lung, lipsit de penetrări pietonale către malurile Begăi. -UTR 2 este traversat transversal de câteva "culoare/coridoare", parcele aparținând domeniului public, care însă nu funcționează în prezent ca străzi/alei de acces ale malului. -Fronturile stradale sunt fronturi continue, cu regim de construire închis al cvartalelor acolo unde cvartalele sunt clar conturate (lângă Centrul Reformat). - Construcțiile urmăresc definirea unor fronturi continue, având amprentă compactă de forma literelor U sau L. Construcțiile cu front mai amplu generează predominant configurații în U și construcțiile cu front mai îngust generează preponderent configurații în L, cu laturile construite în adâncimea lotului aliniate constant în lungul aceleiași limite de proprietate. -În limita estică, Centrul Reformat Noul Mileniu reprezintă dominantă verticală
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 2 este flancat la est și la vest de artere de cat. III care fac conexiuni pe direcție nord-sud (Str.Dacilor, Str. A.Șaguna) peste canalul Bega. Accesibilitatea pietonală către malul Begăi este restricționată. Puntea de andocare de pe Spl.Morarilor nu este accesibilă.
Caracterul infrastructurii verzi și al biodiversității:	-plantatii de aliniament care lipsesc pe Str.Timocului/Str.Iulian Grozescu, exceptand arbori dezvoltati spontan; -gradini private gestionate domestic, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate; -spatiile verzi din incintele fostelor fabrici prezinta strat ierbos puternic ruderalizat si include un arbore centenar (platanul din incinta Fabricii de spirt cu varsta peste 100 de ani); -pe taluzul canalului vegetatie ruderalizata, dominând speciile anuale.
Analiză regim de proprietate:	51 de proprietăți, 5 integral SR, 11 integral PMT, 2 parțial SR, 1 parțial PMT.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

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

Construcții existente protejate:

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

Construcții existente neprotejate:

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

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

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

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

Spații neconstruite protejate



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



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

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

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

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

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

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

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

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

SIR 2.2, 2.3, 2.4 și 2.5 își vor conserva caracterul pe termen scurt, însă prin restructurări la nivelul unui SIR în întregime (interzis doar la nivelul unei parcele sau SIR incomplet) pot fi supuse operațiunii de transformare rezilientă cu potențial de dezvoltare, cât timp pentru propunerile de dezvoltare sunt asigurate toate infrastructurile necesare (de mobilitate, ecologice, edilitare și de acces conform legislației la infrastructuri social-culturale).

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

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

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

Nu este permisă tratarea limitei de proprietate dinspre canalul Bega (UTR 11) ca o limită posterioară, construcțiile noi vor crea un front de fațade principale către mal. Este interzisă amplasarea de construcții cu calcane pe limita de proprietate către malul canalului Bega.

4. Condiționări diverse

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

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



7) Prin tratarea tuturor fațadelor dinspre canalul Bega drept fațade principale, cu aceeași atenție ca cele orientate spre frontul sudic.

Nu sunt situri arheologice cunoscute în UTR.

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

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

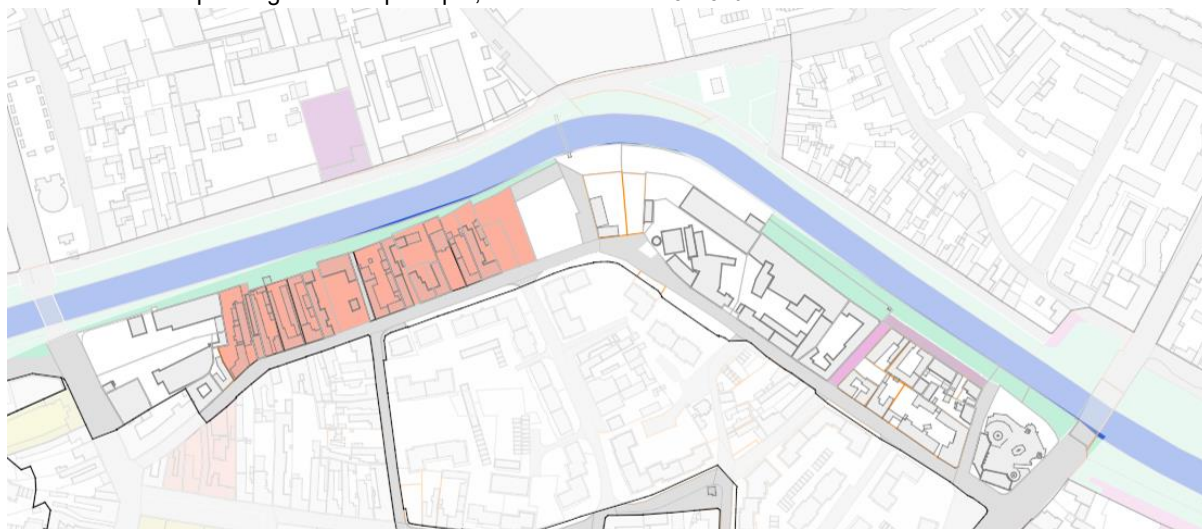
În cazul proiectelor de construcții noi sau de modificări ale volumetriilor construcțiilor existente din arealul PUZCP (extinderi, supraetajări, modificări ale formei învelitorii etc.), documentațiile tehnice de autorizare a construcțiilor vor dispune de o planșă anexă cu integrarea volumetriei propuse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

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

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelor

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



Parcele dublu-front (cu oranj) în UTR 2

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

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

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



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



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

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

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

10. Înălțimea construcțiilor

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

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

Pe Str. Timocului este permisă înălțarea și alipirea la calcanul Palatului Nagele, cu preluarea regimului de înălțime $P+2E$. Intervențiile de supraetajare ale construcțiilor existente pe acest front vor marca sub formă de brâu/ornament/registru al parterului cornișa anterioară și se vor susține în CTATU. Această înălțare este permisă doar în SIR 2.1, pe frontul de pe Timocului.

La restructurarea SIR 2.5 și creșterea regimului de înălțime pe cvartal se va studia relația cu SIR 2.6 și turnurile Centrului Reformat, care va rămâne dominantă verticală a zonei. Proiectele propuse vor transmite în cadrul Documentației Tehnice de Autorizare a Construcțiilor desfășurate stradale ale Spl. Morilor (sau a malului văzut în elevație) și a Str. I. Grozescu, ambele cu includerea elevației Centrului Reformat, precum și secțiuni prin Piața Sarmisegetuza, incluzând și Centrul Reformat.

11. Aspectul exterior al clădirilor

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană și vor exprima caracterul programului de arhitectură (locuire, servicii etc.). Nu sunt admise pastişele arhitecturale și imitarea stilurilor istorice. Construcțiile noi se vor integra în aspectul general al zonei, iar amplasarea acestora față de aliniament și în interiorul parcelei va ține cont de regulile de conformare spațială al zonei. În cazul UTR 2, construcțiile noi se vor amplasa în aliniament stradal, respectând regimul de construcții înșiruite. În cadrul parcelor care au dublu front, fațadele construcțiilor noi orientate către Bega, vor fi tratate cu aceeași importanță ca fațadele construcțiilor dinspre frontul sudic.

Construcțiile noi vor fi gândite împreună cu terenul pe care vor fi amplasate, pentru a valorifica mediul construit. Acestea se vor amenaja ținându-se cont de normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu programul de arhitectură. Prin amenajarea terenului se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, numărului de locuri de parcare necesare conform destinației parcelei/zonei, accesele în incintă (pietonal, carosabil, accesul utilităților de intervenție). Toți parametrii propuși vor ține cont de prevederile prezentei documentații – Fișe UTR, RLU, memoriu, parte desenată și alte părți componente ale documentației PUZCP - și a ghidurilor locale de intervenție asupra clădirilor istorice.

Materialitate:



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



- fațade – materialele folosite pentru plastica construcțiilor noi vor fi alese în funcție de construcțiile învecinate și de caracterul zonei. Culoarele vor se vor încadra în tonalitatea zonei și dată fiind vecinătatea cu canalul Bega, un loc unde se regăsesc foarte multe specii de animale și plante importante pentru ecosistemul orașului, se vor folosi materiale care să nu pericliteze mediul natural (materiale care reflectă foarte puternic lumina sau materiale care pot să ducă la un număr mai mare de coliziuni al păsărilor ex.: panouri mari de sticlă amplasate pe toată fațada)
- învelitori – se vor alege materiale și nuanțe care să se încadreze în specificul zonei și care să nu schimbe radical imaginea UTR.

Raport plin-gol:

- în cazul restructurării complete a unei SIR, se va asigura un raport plin/gol care să se încadreze în specificul zonei.
- în cazul modificărilor aduse la o fațadă, se va asigura un raport plin/gol similar construcțiilor istorice din frontul existent.

Aliniere cornișă / registre fațadă:

- este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate, fără a se realiza pastişe arhitecturale.
- este posibilă/ permisă alinierea noilor construcții la cornișă, iar în cazul în care nu se poate realiza o aliniere continuă la cornișă, diferențele de regim de înălțime pot fi armonizate în cadrul registrelor fațadelor construcțiilor noi propuse prin marcarea acestora în mod diferit, prin elemente decorative de fațadă (brâuri, cornișe decorative, ancadramente etc.)

Construcțiile existente:

- sunt permise lucrări de conservare/restaurare/reparații asupra construcțiilor cu valoare ambientală din cadrul UTR 2;
 - la intervențiile asupra clădirilor cu valoare istorică, este necesară integrarea conceptelor restaurative contemporane, precum cel al păstrării autenticității și reversibilității intervențiilor;
 - amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelelor unde există construcții istorice valoroase sau cu valoare ambientală/scăzută (doar acolo unde indicii urbanistici și regulile de protecție ale siturilor/ansamblurilor clasate permit), se va face prin extinderea construcțiilor principale, cu încadrarea în normele prevăzute în RLU
 - se interzic lucrările de intervenție asupra clădirilor istorice care folosesc materiale neconforme.
- Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.
- Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.
- În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

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

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

Materialitate:

- sunt permise lucrări de conservare/restaurare a fațadelor clădirilor cu valoare istorică, respectiv reparații curente.



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



-culorile și texturile materialelor admise la intervențiile asupra construcțiilor sau fragmentelor de construcții existente cu valoare, vor fi alese în concordanță cu materialele originale și care să nu aducă un prejudiciu acestora
-se vor respecta normele din Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara.

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

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

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

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

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

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

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

15. Spații libere și spații plantate

General:

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

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

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

Arborii maturi sănătoși cu valoare istorică/ bioculturală se vor păstra și vor fi integrați în proiectele de conservare - restaurare spațiu public și clădiri.

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

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

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

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

-Plantații stradale:

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră.

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

-Grădini private, inclusiv arbori maturi izolați:

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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră.

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

Reglementări Infrastructura verde nouă:

-Culoar eco-peisager:

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

-Penetrații ecologice:

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

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

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

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

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

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

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

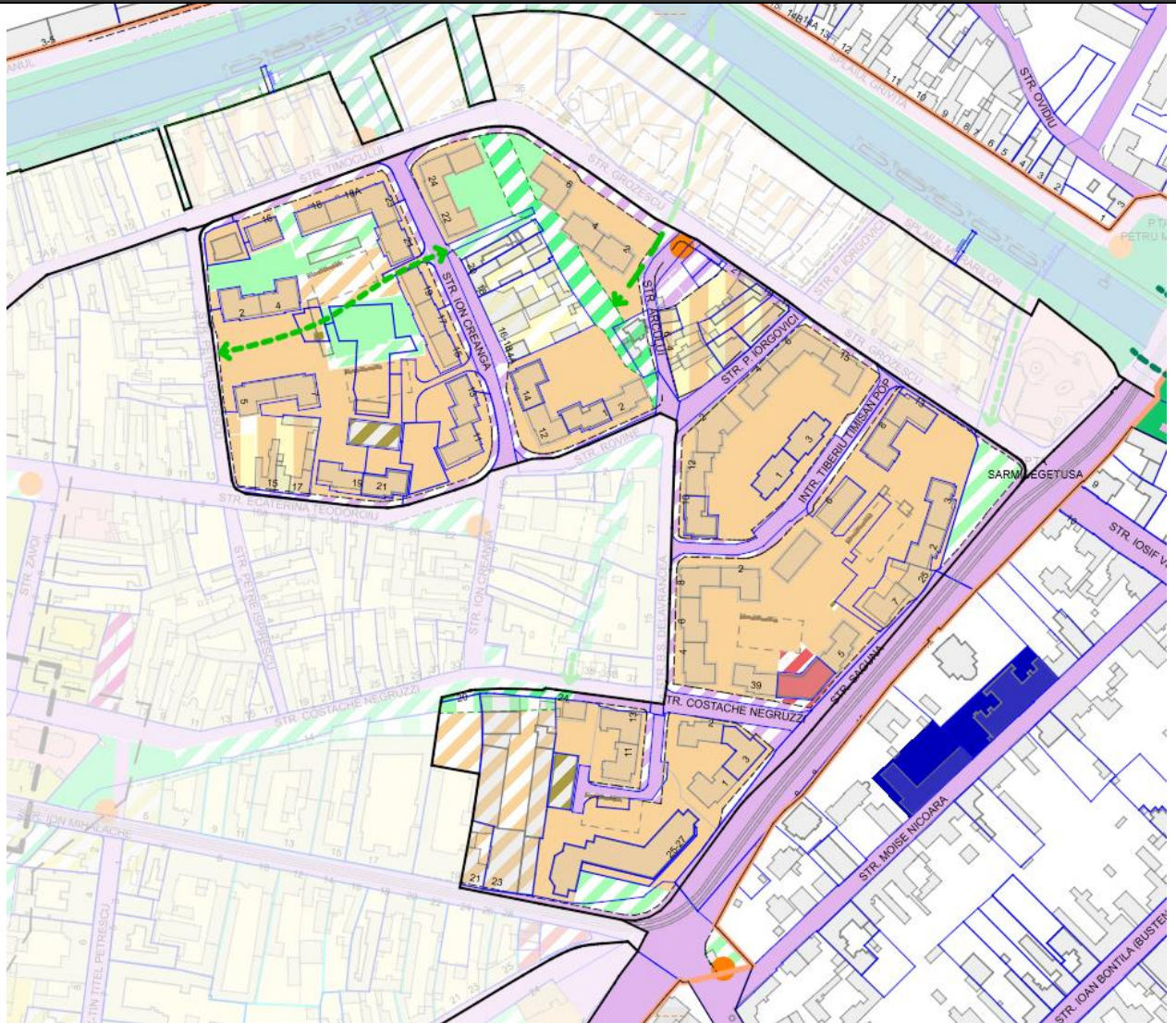
18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în cazul mansardării construcțiilor existente, cu condiția cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a învelitorii. În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare.

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

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

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

**DELIMITARE**

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



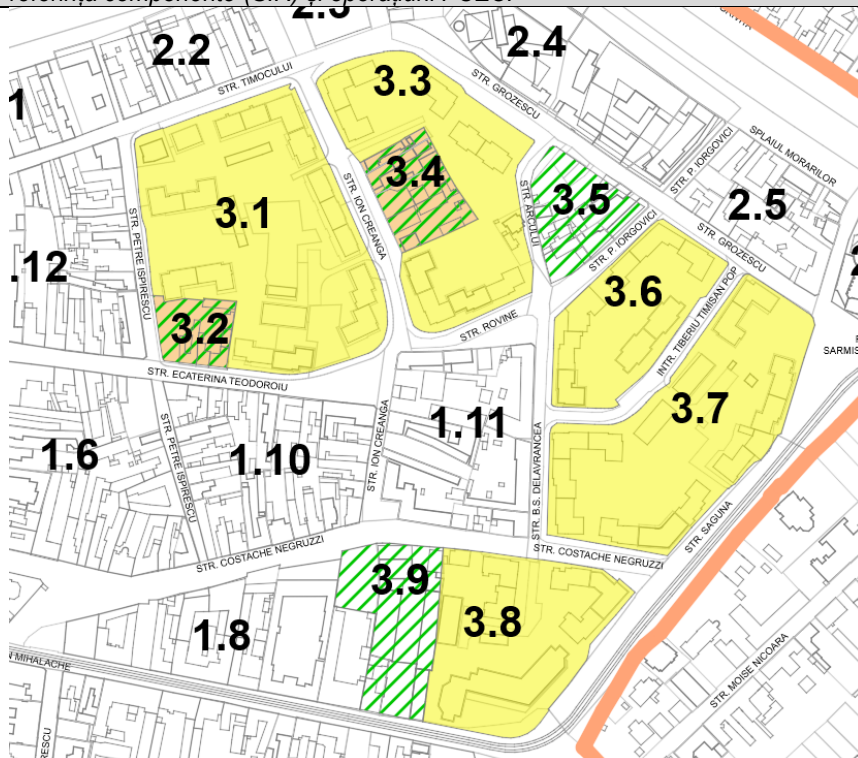
SUBCONTROL S.R.L.

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



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

Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP



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

INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

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

CARACTERUL ZONEI

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

Caracterul istoric:	UTR 3 conține 3 enclave de parcele cu caracter istoric ce păstrează intacte caracteristici de secol XVIII și început de secol XIX: gruparea de parcele de la intersecția străzii Petre Ispirescu cu Ecaterina Teodoroiu, pachetul de pe frontul estic al străzii Ion Creangă în corelare cu fosta sinagogă și un pachet de parcele între străzile Arcului, Paul Iorgovici și Iulian Grozescu. UTR-ul include un singur monument individual, respectiv <i>Sinagoga din Fabric</i> , cod LMI TM-II-m-B-06128, datată secol XVIII și amplasată pe str. Ion Creangă nr. 16. Este integrat parțial în zona de protecție a <i>Situl Urban „Fabric” (I)</i> .
Caracter istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Albia istorică a canalului principal Bega, a cărui traseu curgea pe actuala str. Andrei Șaguna, pe toată lungimea acesteia Infrastructură verde minoră: Curți-grădină afiliate parcelelor cu clădiri familiale, cu gestiune domestică
Caracterul urbanistic:	UTR 3 are un caracter rezidențial, fiind un cartier de blocuri de locuințe realizat în urma unui proiect de sistematizare din perioada socialistă. Cvartalele au un regim de construire parțial deschis, cu front discontinuu, fiind "perforat" de străzi sau spații verzi. Întregul UTR 3 are un <i>skyline</i> dinamic, toate blocurile de locuințe colective având acoperișuri în șarpantă cu decroșuri, două sau mai multe ape, jocuri pe înălțime etc., cu zone de conflict între fronturi cu țesut urban diferit – cel din perioada socialistă și țesutul specific Fabricului istoric.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 3 este străbătut de străzi colectoare (cat. III) și de folosință locală (cat.IV) și delimitat la est de Str.A.Șaguna (cat.II), arteră importantă de legătură pe direcție N-S peste canalul Bega.
Caracterul infrastructurii verzi și a biodiversității:	-predomina spațiile verzi din jurul locuințelor colective, cele din spatele acestora fiind fragmentate de construirea garajelor și ocuparea cu parcare nereglementate/ilegale, izolat existând spații verzi tratate multifuncțional pentru jocul copiilor; -toate străzile UTR-ului sunt destul de verzi, cu aliniamente stradale plantate, cu excepția Str.P.Ispirescu; -grădinile private sunt gestionate domestic, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate (parcele cu construcții unifamiliale); - <i>tree canopy cover</i> acopera 21% din suprafața UTR-ului; -vegetația ierboasă este încheagată, ruderalizată și cu dominantă gramineelor ruderales.
Analiză regim de proprietate:	103 proprietăți, 65 integral SR, 11 integral PMT, 6 parțial SR.



SUBCONTROL S.R.L.

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



Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate:

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

Construcții existente neprotejate: nu este cazul.

Spații neconstruite protejate: nu este cazul.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

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

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

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

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

SIR 3.9, de asemenea, poate fi restructurat doar în integralitatea sa, cu toate parcelele componente.

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

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

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

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

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

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

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

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice în UTR.



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

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

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

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

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

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

10. Înălțimea construcțiilor

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

11. Aspectul exterior al clădirilor

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană și vor exprima caracterul programului de arhitectură (locuire, servicii etc.). Construcțiile noi se vor integra în aspectul general al zonei, iar amplasarea acestora față de aliniament și în interiorul parcelei va ține cont de regulile de conformare spațială al zonei. În cazul UTR 3, construcțiile noi se vor amplasa retras față de aliniamentul stradal conform prevederilor RLU și a planșei *Reglementări urbanistice*. Se va urmări completarea cvartalelor de blocuri de locuințe prin preluarea modului de amplasare al construcțiilor existente pe cvartal.

Construcțiile noi vor fi gândite împreună cu terenul pe care vor fi amplasate, pentru a valorifica mediul construit. Acestea se vor amenaja ținându-se cont de normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu programul de arhitectură. Prin amenajarea terenului se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, numărului de locuri de parcare necesare conform destinației parcelei/zonei, accesele în incintă (pietonal, carosabil, accesul utilitatelor de intervenție). Toți parametrii propuși vor ține cont de prevederile prezentei documentații – Fișe UTR, RLU, memoriu, parte desenată și alte părți componente ale documentației PUZCP și a ghidurilor locale de intervenție asupra clădirilor istorice.

Materialitate:



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



-fațade – materialele folosite pentru plastica construcțiilor noi vor fi alese în funcție de construcțiile învecinate și de caracterul zonei. Culoarea vor se încadra în tonalitatea zonei, mai ales a zonei protejate
-învelitori – se vor alege materiale și nuanțe care să se încadreze în specificul zonei și care să nu schimbe imaginea UTR.

Raport plin-gol:

-se va asigura un raport plin/gol care să se încadreze în specificul zonei și care să nu schimbe imaginea UTR.
-se va ține cont de conformarea volumetrică al volumelor propuse, raportată la volumele deja existente în UTR.

Aliniere cornișă / registre fațadă:

-este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate
-eventualele diferențe de regim de înălțime pot fi armonizate în cadrul registrelor fațadelor construcțiilor noi propuse prin marcarea acestora în mod diferit, prin elemente decorative de fațadă (brâuri, cornișe decorative, ancadramente etc.)

Construcțiile existente:

-la intervențiile asupra clădirilor cu valoare istorică, este necesară integrarea conceptelor restaurative contemporane, precum cel al păstrării autenticității și reversibilității intervențiilor
-la nivelul locuințelor colective, se pot realiza intervenții, luându-se în considerare impactul asupra percepției fondului construit valoros.

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

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.

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

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

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

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

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

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

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

15. Spații libere și spații plantate



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



General:

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

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

Arborii maturi sănătoși cu valoare istorică/ bioculturală se vor păstra și vor fi integrați în proiectele de conservare - restaurare spațiu public și clădiri.

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

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

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

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

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

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

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

Arborii maturi din incinta cvartalelor se vor conserva.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

-Plantații stradale:

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

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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

- str. Arcului fâșii plantate la fațadă (grădini de fațadă): se va conserva vegetația existentă.

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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

- **P- ța Sarmisegetuza (fostă Piața Morii / Mühlplatz / Malom tér):** se va conserva vegetația existentă. Se va trata peisager, întărind identitatea istorică a fostei Piața Morii (vezi Studiul de peisaj). Pe acest amplasament recomandăm eliminarea parcărilor auto din suprafața tratată peisager.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

- Grădini private, inclusiv arbori maturi izolați:



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



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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

Reglementări Infrastructura verde nouă:

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

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

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

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

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în cazul mansardării construcțiilor existente, cu condiția cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a învelitorii. În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare.

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

Derogarea din prezentul articol se referă strict la SIR 3.2, SIR 3.4.



SUBCONTROL S.R.L.

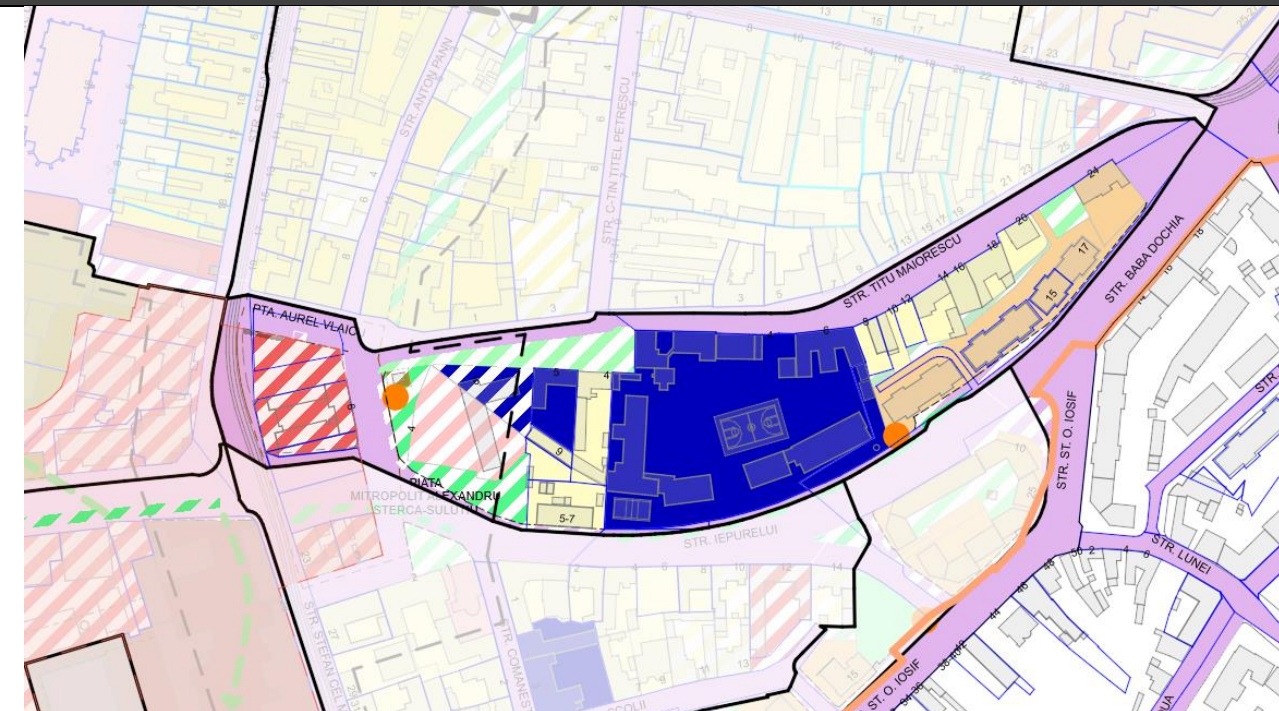
str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Management
System
certification
**ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001**

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

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



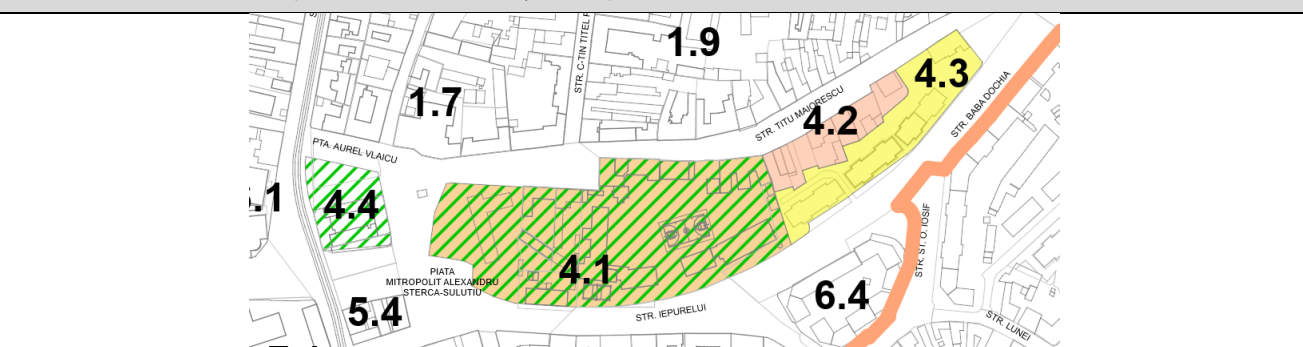
DELIMITARE

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

Străzi componente

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

Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP





SUBCONTROL S.R.L.

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



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

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

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

CARACTERUL ZONEI	
Caracterul fiecărui UTR este detaliat în Fișele UTR – Situație existentă din Etapa de Studiu de Fundamentare	
Caracterul istoric:	UTR 4 este o zonă caracterizată a fi o zonă de tranziție între parcellarul și țesutul de secol XVIII și XIX și țesutul de secol XX, aflându-se într-o poziție tangentă arealelor cele mai reprezentative pentru nucleul cartierului istoric. Parcelarul UTR 4 este unul mixt, parțial definit de parcele compacte cu dimensiuni reduse ce tind spre forme dreptunghiulare și parțial cu loturi ample rezultate din comasări de parcele istorice și demolări. Cel mai vechi spațiu urban este extremitatea de est a Pieței Aurel Vlaicu, un areal definit la mijlocul secolului XVIII. UTR-ul include un segment reprezentativ din <i>Situl Urban „Fabric” (I)</i>, cod LMI 2015 TM-II-s-B-06096, și include zone de protecție ale acestuia precum și ale <i>Ansamblului Fabricii de Bere</i>.
Caracterul istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Albia istorică a canalului principal Bega, a cărui traseu mergea pe actuala str. Baba Dochia și care cotea spre actuala Piața



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



	Aurel Vlaicu, ajungând într-un nod hidrotehnic unde funcționau maora de hârtie și cea pantru refilearea sârmei. Infrastructură verde minoră: Curți-grădină afiliate parcelelor cu clădiri familiale, cu gestiune domestică.
Caracterul urbanistic:	UTR 4 are un caracter mixt, între funcțiuni social-culturale și rezidențial cu densitate mare (locuințe colective) și un nucleu insular de servicii, izolat de restul UTR 4, constituit într-un singur cvartal. Regimul de construire este unul închis în cadrul zonelor cu locuințe sau clădiri P/P+1, având fronturi continue și în cazul instituțiilor publice, acestea fiind împrejmuite. În cazul blocurilor și înspre Prințul Turcesc regimul de construire este unul deschis, existând spații verzi neîntreținute în jurul blocurilor și în jurul arterelor de circulație. Colțul de la intersecția Baba Dochia nu este edificat, pe acele porțiuni fiind amenajate parcuri publice.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 4 este străbătut de străzi de legătură (cat. II) și străzi colectoare (cat. III) și de folosință locală (cat. IV) și delimitat la sud de Str. Baba Dochia (cat. II), arteră importantă de legătură.
Caracterul infrastructurii verzi și biodiversitate:	-aliniamentele stradale plantate sunt predominante pe Str. T. Maiorescu, Str. Iepurelui, și prezente izolat pe Str. Baba Dochia; -Str. Iepurelui nu are spații verzi; -în jurul ansamblurilor de blocuri de pe Str. Baba Dochia predomina spațiile verzi, rezultat și al intervenției riveranilor; -incintele instituțiilor publice au spații verzi subordonate activităților specifice; -grădinile private sunt gestionate domestic, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate (parcele cu construcții unifamiliale); -tree canopy cover acopera 18% din suprafața unității; -vegetația ierboasă este puternic ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	33 de proprietăți, 10 integral SR, 11 integral PMT.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

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

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

Spații neconstruite protejate: Nu este cazul.

Alte spații neconstruite valoroase:

Cel mai vechi spațiu urban din UTR 4 este extremitatea de est a Pieței Aurel Vlaicu, din dreptul străzii Ctin. Titel Petrescu, definit la mijlocul secolului XVIII, identificat în hărțile istorice drept Piața Trandafirului (*Rosza Ter* (Magh.), *Rosenplatz* (Germ.)).

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

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

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



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



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

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

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

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

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

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice în UTR.

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

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

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

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

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

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

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

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

Retrageri de la aliniament:

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelor

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

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Zonele funcționale Et_F din UTR4 vor avea un regim de înălțime de maxim $2S+(D)+P+2E$.

10. Înălțimea construcțiilor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

Pentru SIR 4.4, se permite un regim de înălțime de maxim $2S+(D)+P+2E$, cu o volumetrie care să permită vizibilitatea capetelor de perspectivă menționate la 3. *Tipuri interzise de ocupare și utilizare.*

Construcții noi pe parcelele din extremitatea vestică a SIR 4.1. pot avea un accent pe colțul capăt de perspectivă de pe Str. Pestalozzi.

Zonele funcționale L_F din UTR 4 nu vor depăși regimul $S+(D)+P+1E+M/Er$, cu Hmaxim la cornișă 10m.

11. Aspectul exterior al clădirilor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană și vor exprima caracterul programului de arhitectură (locuire, servicii etc.). Construcțiile noi se vor integra în aspectul general al zonei, iar amplasarea acestora față de aliniament și în interiorul parcelei va ține cont de regulile de conformare spațială al zonei. În cazul UTR 4, construcțiile noi se vor amplasa retras față de aliniamentul stradal conform prevederilor RLU și a planșei *Reglementări urbanistice*.

Construcții noi la extremitatea vestică a SIR 4.1 vor fi capete de perspectivă și vor fi tratate cu atenție deosebită din punct de vedere al volumetriei, materialității etc. Se vor elabora desfășurate stradale și elevații pentru argumentarea volumetriei propuse, precum și inserții în volumetria 3D a cartierului, planșe care se vor preda deodată cu restul Documentației Tehnice pentru Autorizarea Construcțiilor.

Construcțiile noi vor fi gândite împreună cu terenul pe care vor fi amplasate, pentru a valorifica mediul construit. Acestea se vor amenaja ținându-se cont de normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu programul de arhitectură. Prin amenajarea terenului se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, numărului de locuri de parcare necesare conform destinației parcelei/zonei, accesele în incintă (pietonal, carosabil, accesul utilităților de intervenție).

Materialitate:

- fațade – materialele folosite pentru plastica construcțiilor noi vor fi alese în funcție de construcțiile învecinate și de caracterul zonei. Culoarele vor se vor încadra în tonalitatea zonei, mai ales a zonei protejate
- învelitori – se vor alege materiale și nuanțe care să se încadreze în specificul zonei și care să nu schimbe imaginea UTR.
- se vor respecta normele din Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara.

Raport plin-gol:

- se va asigura un raport plin/gol care să se încadreze în specificul zonei și care să nu schimbe imaginea UTR.
- se va ține cont de conformarea volumetrică al volumelor propuse, raportată la volumele deja existente în UTR.

Aliniere cornișă / registre fațadă:



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



-este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate
-eventualele diferențe de regim de înălțime pot fi armonizate în cadrul registrelor fațadelor construcțiilor noi propuse prin marcarea acestora în mod diferit, prin elemente decorative de fațadă (brăuri, cornișe decorative, ancadramente etc.)

Construcțiile existente:

-la intervențiile asupra clădirilor cu valoare istorică, este necesară integrarea conceptelor restaurative contemporane, precum cel al păstrării autenticității și reversibilității intervențiilor
-la nivelul locuințelor colective, se pot realiza intervenții, luându-se în considerare impactul asupra percepției fondului construit valoros.
--se vor respecta normele din *Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara*.

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

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.

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

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

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

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

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

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

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

15. Spații libere și spații plantate

General:

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

Arborii maturi sănătoși cu valoare istorică/ bioculturală se vor păstra și vor fi integrați în proiectele de conservare - restaurare spațiu public și clădiri.

Creșterea gradului de acoperire cu coronamentul în zona urbană (*tree canopy cover*) pe spațiul public din suprafața totală a UTR. Se va asigura dispunerea echilibrată a acoperirii cu coronament al arborilor pe suprafața UTR-ului,



SUBCONTROL S.R.L.

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



În special pe străzile colectoare cu acces la funcțiuni complementare (comerciale, servicii, instituții, școli, social-culturale etc.)

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

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

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

Reglementări Infrastructura verde existente:

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

-Plantații stradale:

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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, vezi *RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

- str. Anton Pann fâșii plantate: se vor conserva plantațiile existente. Se va conecta ecologic la Coridorul eco-peisager și se va amenaja preluând caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă și pajiști umede etc. (vezi *RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).

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

- Str. Aurel Vlaicu: se va conserva vegetația existentă. Se va conecta ecologic la Coridorul eco-peisager și cu plantațiile stradale de pe str. Pestalozzi și str. Iepurelui. Zona cuprinsă între str. Anton Pann și str. C-tin T. Petrescu va recupera caracterul istoric- peisager al fostei *Rosenplatz / Rosater* (vezi Studiul de peisaj). Pe acest amplasament recomandăm eliminarea parcarilor auto din suprafața tratată peisager.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, vezi *RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, vezi *RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

-Grădini private, inclusiv arbori maturi izolați:

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, vezi *RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

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

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

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

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

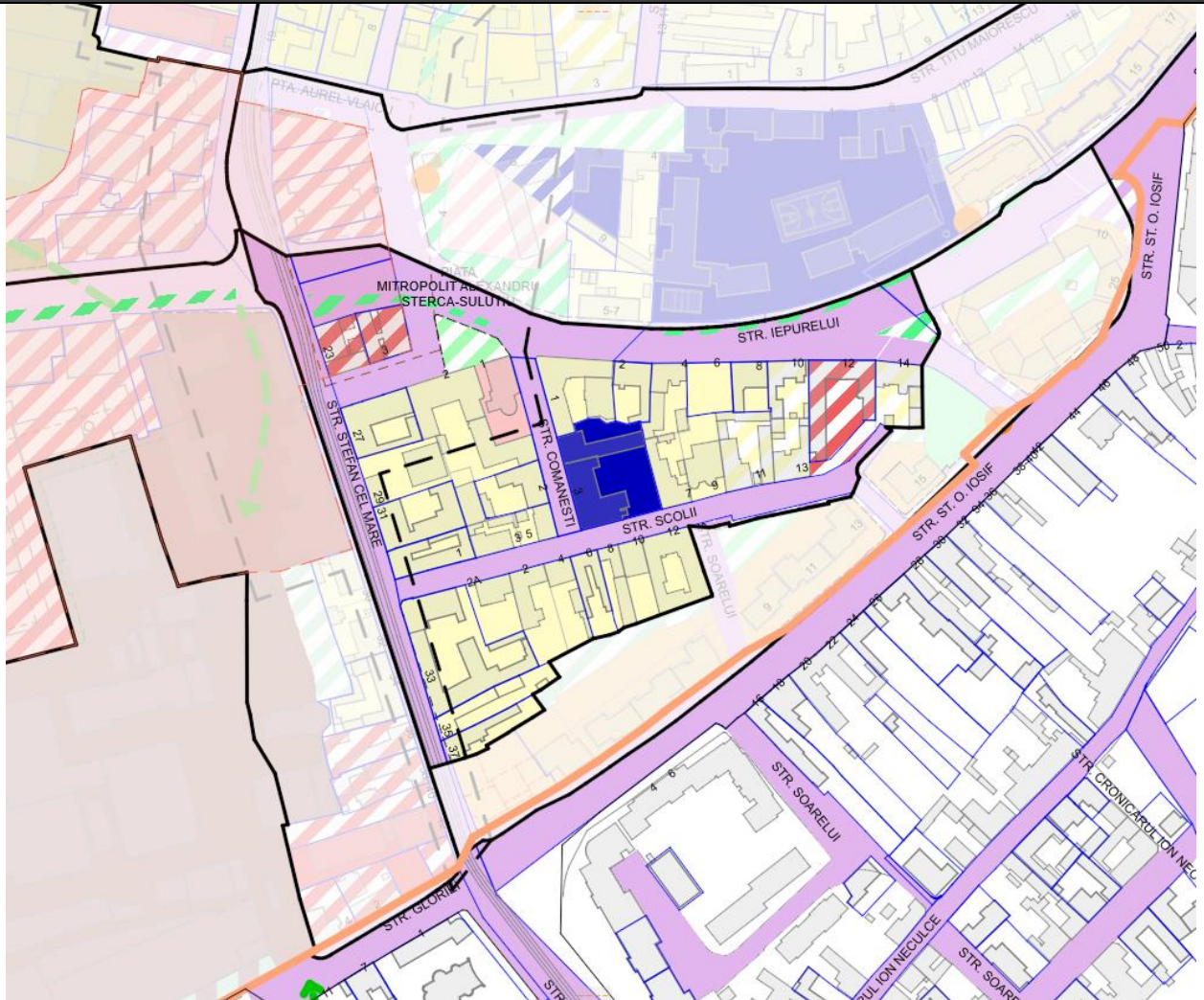
18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în cazul mansardării construcțiilor existente, cu condiția cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a învelitorii. În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare.

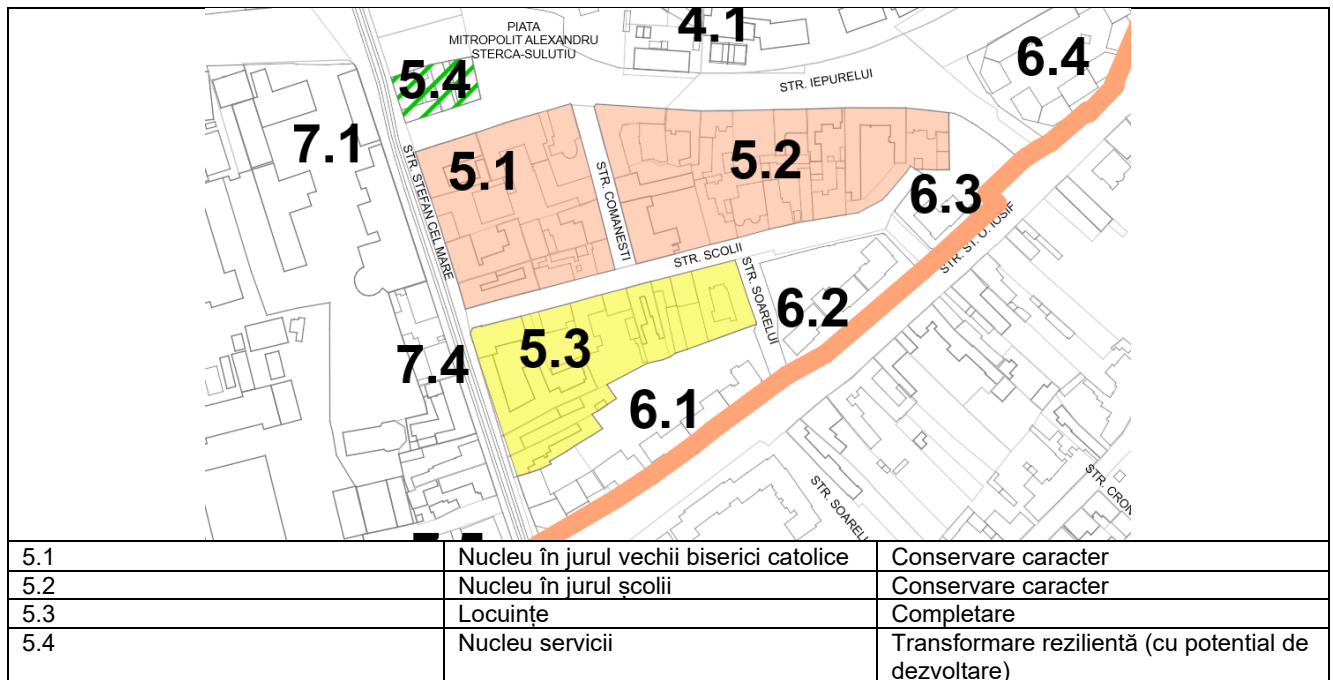
În cazul în care construcțiile existente se demolează, nu se permite depășirea indicelui CUT conform RLU.

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

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

**DELIMITARE**

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



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

FUNȚIUNI, ZONIFICARE

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



CARACTERUL ZONEI

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

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

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate: SIR 5.1 și 5.4 fac parte din situl istoric clasat prin LMI cu codul TM-II-s-B-06096. SIR 5.4 reprezintă o disfuncționalitate la nivel de țesut urbanistic, fiind o rezultantă a dezvoltării incoerente a zonei în urma redirectionării canalului Bega de pe Str. Iepurelui.

Biserica Greco-Catolică Nașterea Maicii Domnului din Piața Mitropolit Șterca-Suluțiu nr. 1 este imobil clasat ca monument istoric prin LMI, cu codul TM-II-m-A-06165.

Construcții existente neprotejate: nu este cazul.

Spații neconstruite protejate: nu este cazul.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

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

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



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



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

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

SIR 5.4 consta din fronturi continue pe întreg perimetrul, cu posibilitatea de a genera una sau două curți interioare.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

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

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

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

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice în UTR.

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

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

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

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

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

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

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

10. Înălțimea construcțiilor

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

Zonele funcționale L_F din UTR 5 nu vor depăși regimul $S+(D)+P+1E+M/Er$, cu Hmaxim la cornișă 10m.

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

11. Aspectul exterior al clădirilor

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

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană și vor exprima caracterul programului de arhitectură (locuire, servicii etc.). Nu sunt admise pastişele arhitecturale și imitarea stilurilor istorice. Construcțiile noi se vor integra în aspectul general al zonei, iar amplasarea acestora față de aliniament și în interiorul parcelei va ține cont de regulile de conformare spațială a zonei, precum și de operațiunile specifice aplicate SIR din care face parte parcela.

Materialitate:

Se vor alege materiale și nuanțe care să se încadreze în specificul zonei și care să nu schimbe radical imaginea UTR și a frontului stradal istoric.

Raport plin-gol:

Se va asigura un raport plin/gol care să se încadreze în specificul zonei și care să nu schimbe radical imaginea UTR și a frontului stradal existent.

Aliniere cornișă / registre fațadă:

În cazul zonelor cu potențial de transformare, unde se pot propune construcții noi, este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate, fără a se realiza pastişe arhitecturale.

Chiar dacă nu există o aliniere continuă la cornișă, diferențele de regim de înălțime pot fi armonizate în cadrul registrelor fațadelor construcțiilor noi propuse prin marcarea acestora în mod diferit, prin elemente decorative de fațadă (brăuri, cornișe decorative, ancadrame etc.).

Se vor menține și nu se vor altera punctele de perspective valoroase identificate, în cazul în care în una sau mai multe zone adiacente acestor perspective există zone pe care se pot amplasa construcții noi.

Construcțiile existente:

Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelelor unde există construcții istorice valoroase sau cu valoare ambientală (doar acolo unde indicatorii de evaluare și regulile de protecție ale siturilor/ansamblurilor clasate permit – în cadrul parcelelor cu POT și CUT foarte mare, se vor păstra indicatorii existenți, fără depășirea acestora), se va face fie prin extinderea construcțiilor principale, fie izolat, pe parcelă, cu mențiunea că se va respecta prevederea ca ultima treime a parcelei se va păstra liberă de construcții.

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

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

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

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

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

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

Pe Str. Școlii/ Str. Comănești se vor asigura alveole sau spații laterale dedicate pentru îmbarcarea și debarcarea copiilor.

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

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

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

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

15. Spații libere și spații plantate

General:

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

Arborii maturi sănătoși cu valoare istorică/ bioculturală se vor păstra și vor fi integrați în proiectele de conservare - restaurare spațiu public și clădiri.

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

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

- **Plantații stradale:**

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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

- str. Școlii fâșii plantate: se vor recupera suprafețele de spațiu verde sigilate și se vor conserva plantațiile existente.

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

- str. Comănești în cazul redefinirii spațiale a străzi se pot introduce fâșii plantate pe o singură parte (după model str. Școlii) sau plantații izolate, în funcție de designul urban.

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

- **Piața Mitropolit Al. Sterca-Suluțiu** (fostă Piața Bisericii, Templom tér, ro. Piața Bisericii, ulterior Piața Vârful cu Dor): se vor conserva suprafețele de spațiu verde și plantațiile existente. Plantațiile noi vor include straturi vegetale multiple și măsuri pentru facilitarea biodiversității.
- **Scuaruri cu folosință specializată (Școala gimnazială nr. 1):** se permite desigilarea suprafețelor, cu înlocuirea acestora cu pardoseli semipermeabile (de tipul macadam simplu, nisip stabilizat, amestec *terre-pierre* etc.) și plantații de arbori, care participă la creșterea procentului de acoperire cu coronament al arborilor (*tree canopy cover*).
- **Grădini private, inclusiv arbori maturi izolați:**
- curțile monumentelor istorice (în sit, ansamblu și monument): raportul între suprafața sigilată și desigilată a curții, cât și materialitatea pavajelor se vor decide în baza Studiului istoric.
- curțile interioare, care nu intră sub incidența legislației de patrimoniu: se va aplica o desigilare a suprafeței de minim 50%.

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

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



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.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în cazul mansardării construcțiilor existente, cu condiția cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a învelitorii. În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare.

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

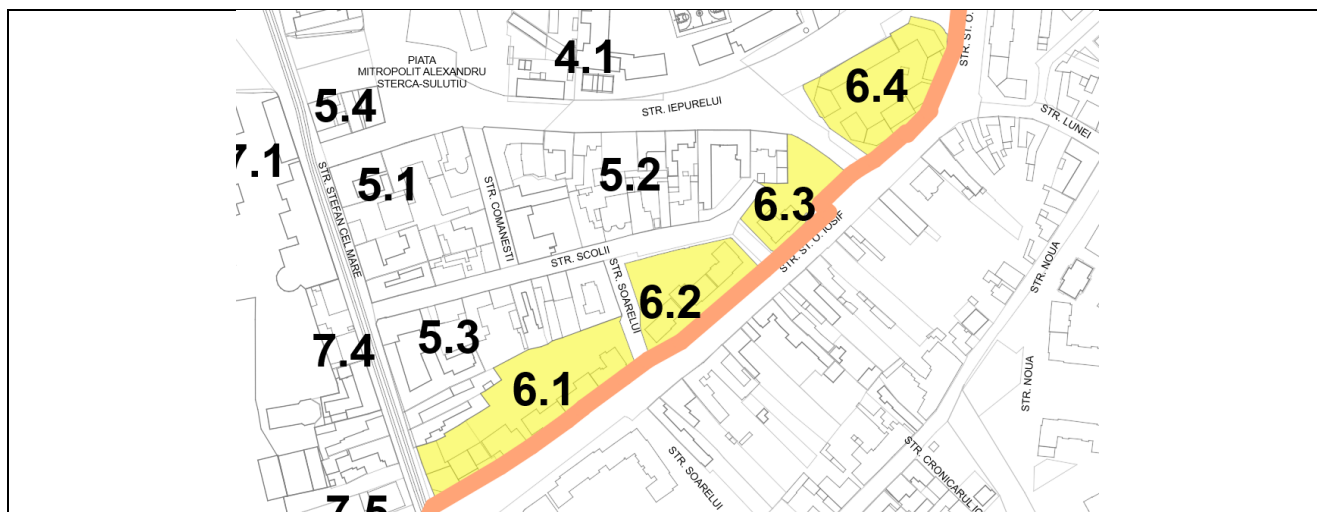


SUBCONTROL S.R.L.

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



Management System
certification ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001



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

INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR

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

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



CARACTERUL ZONEI

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

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

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate: nu este cazul

Construcții existente neprotejate: nu este cazul

Spații neconstruite protejate: nu este cazul

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

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

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

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

Excepție face str. Ștefan cel Mare, unde se impune întregirea frontului stradal.

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

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice în UTR.

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

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

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

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

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelor

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

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

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

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelor

Construcțiile noi se vor alipi la calcanele existente.

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

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

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

10. Înălțimea construcțiilor



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

11. Aspectul exterior al clădirilor

Frontul nordic al Str. Șt.O.Iosif are un *skyline* dinamic dat de învelitorile cu șarpantă ale blocurilor, care au variații de înălțime, decroșuri etc., deși construcțiile din perioada socialistă mențin aceeași înălțime a cornișei. Se recomandă preluarea temei învelitorii dinamice în cazul unor construcții noi.

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

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

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

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

15. Spații libere și spații plantate

General:

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

Arborii maturi sănătoși cu valoare istorică/ bioculturală se vor păstra și vor fi integrați în proiectele de conservare - restaurare spațiu public și clădiri.

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

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

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

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:



SUBCONTROL S.R.L.

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



- **Plantații stradale:**

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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

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

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

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

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.



SUBCONTROL S.R.L.

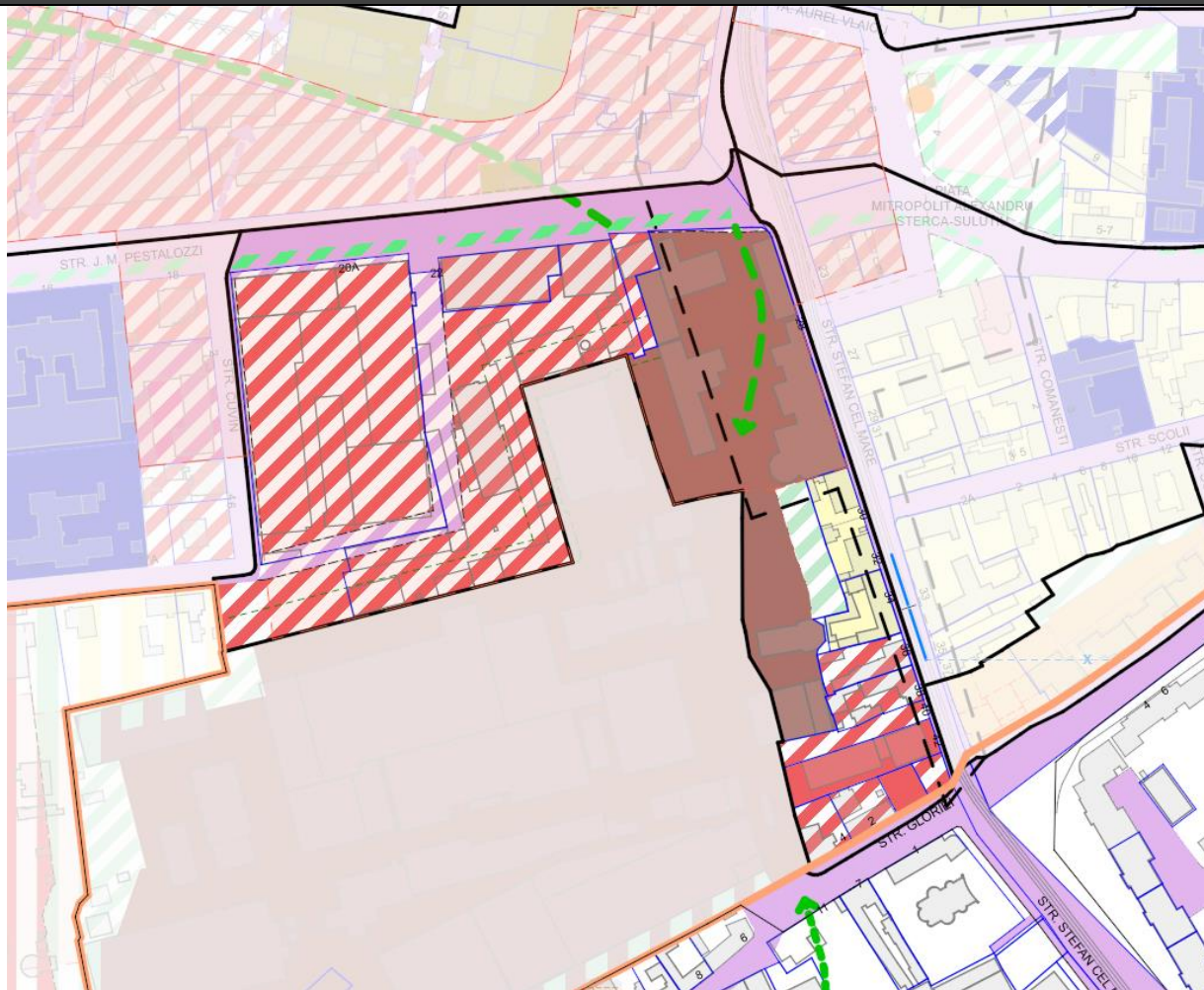
str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Management
System
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

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

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



Management
System
certification

ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

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

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

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

CARACTERUL ZONEI

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

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

Natura ocupării și utilizării 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



1. Ocuparea și utilizarea terenului

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

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

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

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

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

Spații neconstruite protejate: Nu este cazul.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

Principiu de organizare și ierarhie funcțională:

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare



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



Este interzisă realizarea de noi construcții, inclusiv temporare, în zona de plantații de protecție prevăzută între UTR 7 și UTR 8. Zona de plantații de protecție va fi pe sol natural, desigilat, și va consta din combinații de plantații joase/medii/înalte, pentru a asigura opacitate și protecție față de funcțiunile învecinate incompatibile.

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

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice în UTR.

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

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

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

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

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelor

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

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

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

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

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

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)



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



SIR 7.2 și 7.3 se pot dezvolta:

- fie la nivelul întreg al fiecărui SIR, respectând indicatorii urbanistici propuși pentru zonificarea aferentă, conform RLU;
- fie la nivel de parcelă singulară, cu reconversia funcțională a construcțiilor existente, caz în care se păstrează indicatorii urbanistici reali de pe teren, fără posibilitatea de a mări POT sau CUT. Păstrarea situației *status quo* se aplică la nivelul POT, CUT, însă locurile de parcare și spațiile verzi se vor insera acolo unde este posibil. În cazurile în care nu este posibilă suplimentarea cu locuri de parcare la reconversia clădirilor existente, se va propune o funcțiune care să nu genereze trafic care să ducă la blocarea zonei.

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

10. Înălțimea construcțiilor

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

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

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

11. Aspectul exterior al clădirilor

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

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

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.

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

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

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

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

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

13. Staționări și pavaje



SUBCONTROL S.R.L.

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



Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

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

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

15. Spații libere și spații plantate

General:

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

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

Arborii maturi sănătoși cu valoare istorică/ bioculturală se vor păstra și vor fi integrați în proiectele de conservare - restaurare spațiu public și clădiri.

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

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

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

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

- **Plantații stradale:**

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

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

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

Pe fâșiile plantate cu lățime generoasă se va analiza oportunitatea plantării de arbori pe 2 rânduri intercalate, arborii primului rând poziționați în interspațiul rândului 2.

Exemplarele de *Thuja sp.* vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat, în funcție de starea de vitalitate putând fi propuse lucrări de înlocuire a acestora, cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

Se vor institui Măsurile de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

Reglementări Infrastructura verde nouă:

- **Spații verzi aferente imobilelor conform reglementare PUZ:** Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului (RGU).

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

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

Reglementări Infrastructura verde nouă:

-Plantații de protecție cu rol prioritar în ameliorarea climatică, facilitarea biodiversității, delimitare parcele cu funcțiuni incompatibile

- Culoare de protecție față de infrastructura tehnică, între Fabrica de Bere și zonele de locuire vor include: straturi vegetale multiple și măsuri pentru facilitarea biodiversității. Se vor desigila suprafețele de parcare, pentru a obține suprafețe verzi compacte.

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

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în cazul mansardării construcțiilor existente, cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a învelitorii. În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare.

Pentru SIR supuse operațiunii de transformare rezilientă în care se păstrează clădirile existente pe teren, se aplică derogările de la cap. 9. În cazul în care construcțiile existente se demolează, nu se permite depășirea CUT conform RLU.



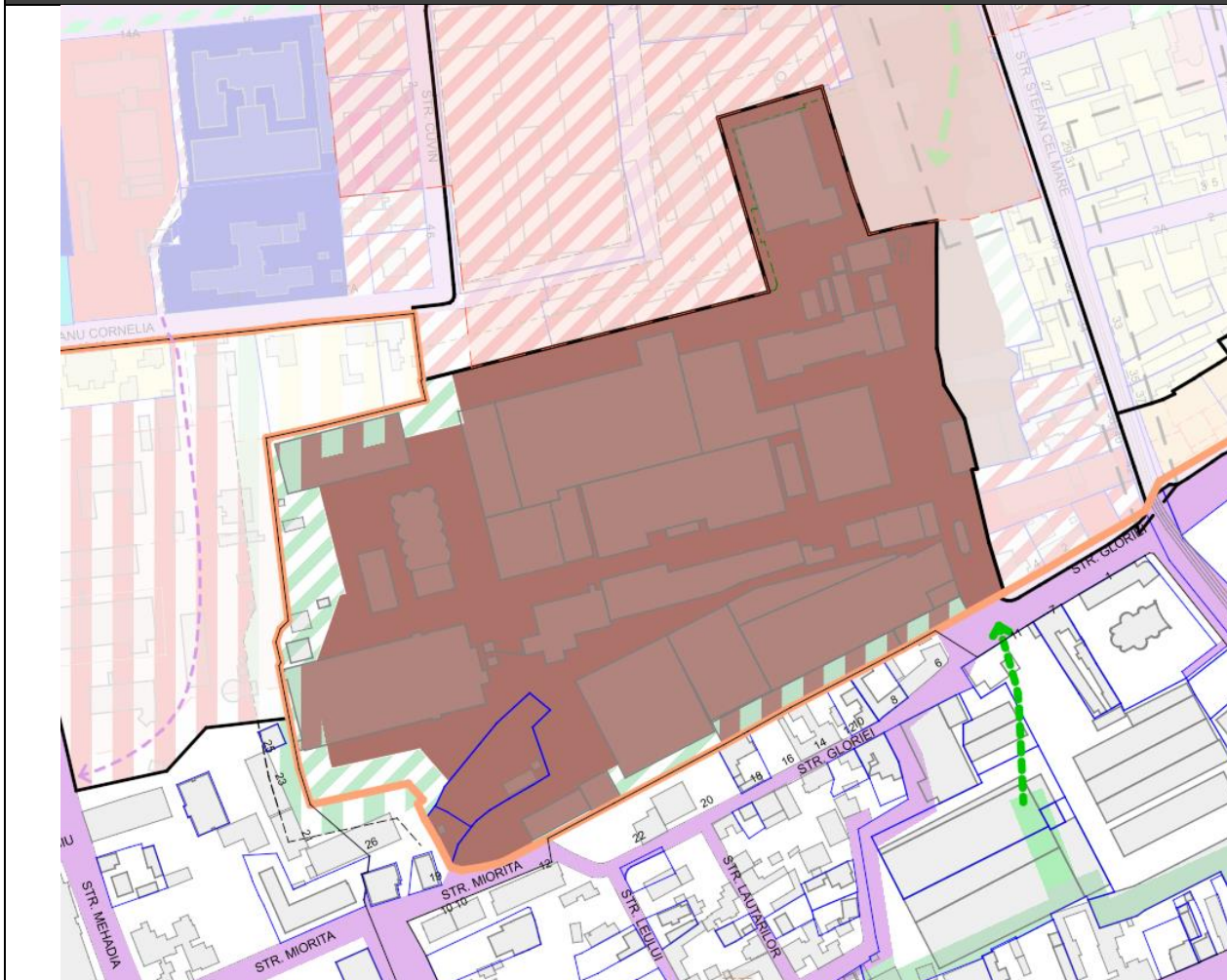
SUBCONTROL S.R.L.

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



Unitate Teritorială de Referință 8 – Zonă industrială Fabrica de Bere

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat	
Nord	UTR 07	
Est	UTR 07	
Sud-Est	Str. Gloriei	
Sud-Vest	Zonă de instituții	
Vest	Zonă de instituții și locuințe individuale	
Străzi componente		
Str. Gloriei	Frontul nordic	
Str. Miorița	Frontul nordic	
Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP		

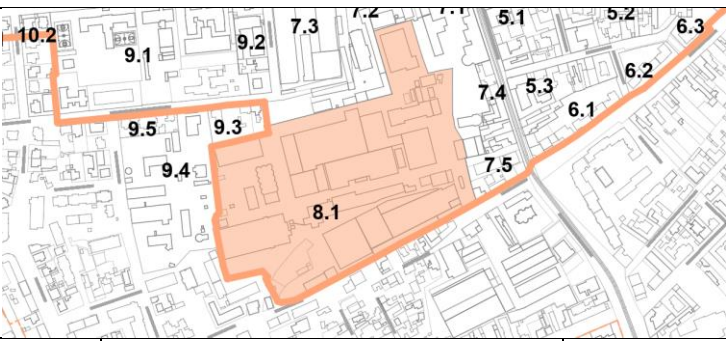


SUBCONTROL S.R.L.

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



Management System
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

		
8.1	Fabrica de bere – industrie modernizată	Conservare caracter

INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR

UTR 8	Suprafață UTR	72.122 mp/ 7.21 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ	52,76%
	Regim de înălțime predominant	P+1
Populație	Densitate estimată existentă:	Fără locuitori
	Populație maximă estimată existentă:	
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	
Infrastruct. verde	Suprafață verde publică existentă:	0 (conform RLSV în lucru) 0 (conform Ridicării topografice)
	Acoperire coronament arbori zona urbană (<i>tree canopy cover</i>) - existentă:	314 mp, 0.5 % din suprafața totală a UTR 8
	Arbori:	8 exemplare
	Sol sigilat public existent:	0
	Suprafață albastră publică	0 mp
	Cel mai apropiat spațiu verde public	Scuarul Piața M. Sterca-Suluțiu
Guvernanță	Stakeholderi specifici UTR	Fabrica de bere – Ursus Breweries SA

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	EI_F, TFPP_F
PUZ-uri în lucru	-
Proiecte în desfășurare	Fabrica de Bere este încă funcțională, așadar are constant proiecte de actualizare a tehnologiei / spațiilor industriale în vederea optimizării producției

CARACTERUL ZONEI

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

Caracterul istoric:	Zona din UTR 8 este în linii mari suprapusă cu arealul incintei cu caracter de producție. Din punct de vedere al parcelarului, această zonă face parte din parcela Fabricii de Bere, inclusă și în UTR 7, însă configurația parcelei nu are valoare istorică, fiind definită în perioada socialistă, derivată din extinderi ale incintei de producție a fabricii. Clădirea Fabricii de Răcire, o vilă și grajdurile, ateliere și vila administrativă sunt construcții istorice cu valoare arhitecturală specifică finalului de secol XIX și începutului de secol XX în prezent neprotejate, propuse spre clasare prin PUZCP. .
Caracterul istoric peisajer:	Infrastructură verde minoră: Nu este cazul.
Caracterul urbanistic:	Zonă industrială cu clădiri destinate producției, îmbutelierii și depozitării produselor fabricii de bere. UTR 8 este singurul cu caracter industrial încă



SUBCONTROL S.R.L.

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



	existent în Fabric, care de fapt duce mai departe tradiția manufacturieră a cartierului, cu atât mai mult cu cât Fabrica de Bere este cea mai veche fabrică încă funcțională din Timișoara. Regim de înălțime predominant P+1, cu accente de înălțime date de diverse hale sau silozuri.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	nu este cazul
Caracterul infrastructurii verzi (IV) și biodiversitate:	-Tendință de creștere a suprafețelor sigilate; -vegetație ierboasă ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	3 proprietăți proprietate privată (Fabrica de Bere).

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate: UTR 8 conține parte din ansamblul Fabricii de Bere clasat LMI cu codul TM-II-a-A-06167.

Construcții existente neprotejate: PUZCP propune spre clasare încă 3 construcții din incinta Fabricii de Bere, anume:

- Fabrica de răcire, construcție de la începutul sec.XX
- Vila din sec.XX
- Locuințele angajaților și grajdurile, din sec. XX

Spații neconstruite protejate: Nu este cazul.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

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

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice în UTR.

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

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

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

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

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor



SUBCONTROL S.R.L.

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



Din punct de vedere al parcelarului, această zonă face parte din parcela Fabricii de Bere, inclusă și în UTR 7, însă configurația parcelei nu are valoare istorică, fiind definită în perioada socialistă, derivată din extinderi ale incintei de producție ale fabricii de bere de la începutul secolului XX.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

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

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

10. Înălțimea construcțiilor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

11. Aspectul exterior al clădirilor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a intervențiilor permise asupra clădirilor existente și a zonelor lor de protecție conform anexei *Lista Servituților – monumente istorice*.

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

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.

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

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

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

15. Spații libere și spații plantate

General:

Realizarea unor plantații de protecție cu rol prioritar în ameliorarea climatică, facilitarea biodiversității, delimitare parcele cu funcțiuni incompatibile.



SUBCONTROL S.R.L.

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



Arborii maturi sănătoși cu valoare istorică/ bioculturală se vor păstra și vor fi integrați în proiectele de conservare - restaurare spațiu public și clădiri.

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

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

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

- **Plantații de protecție cu rol prioritar în ameliorarea climatică, facilitarea biodiversității, delimitare parcele cu funcțiuni incompatibile**
- Culoare de protecție față de infrastructura tehnică, la limita vestică a între UTR 08: plantații succesive de arbori și straturi vegetale multiple pentru facilitarea biodiversității (vezi *RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).
- La limita sudică a UTR 08, odată cu scoaterea construcțiilor existente pe limită din circuitul funcțional al Fabricii, se vor introduce plantații de protecție pentru separarea zonei industriale de locuințele existente de pe frontul nordic al Str. Gloriei.

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

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.



SUBCONTROL S.R.L.

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

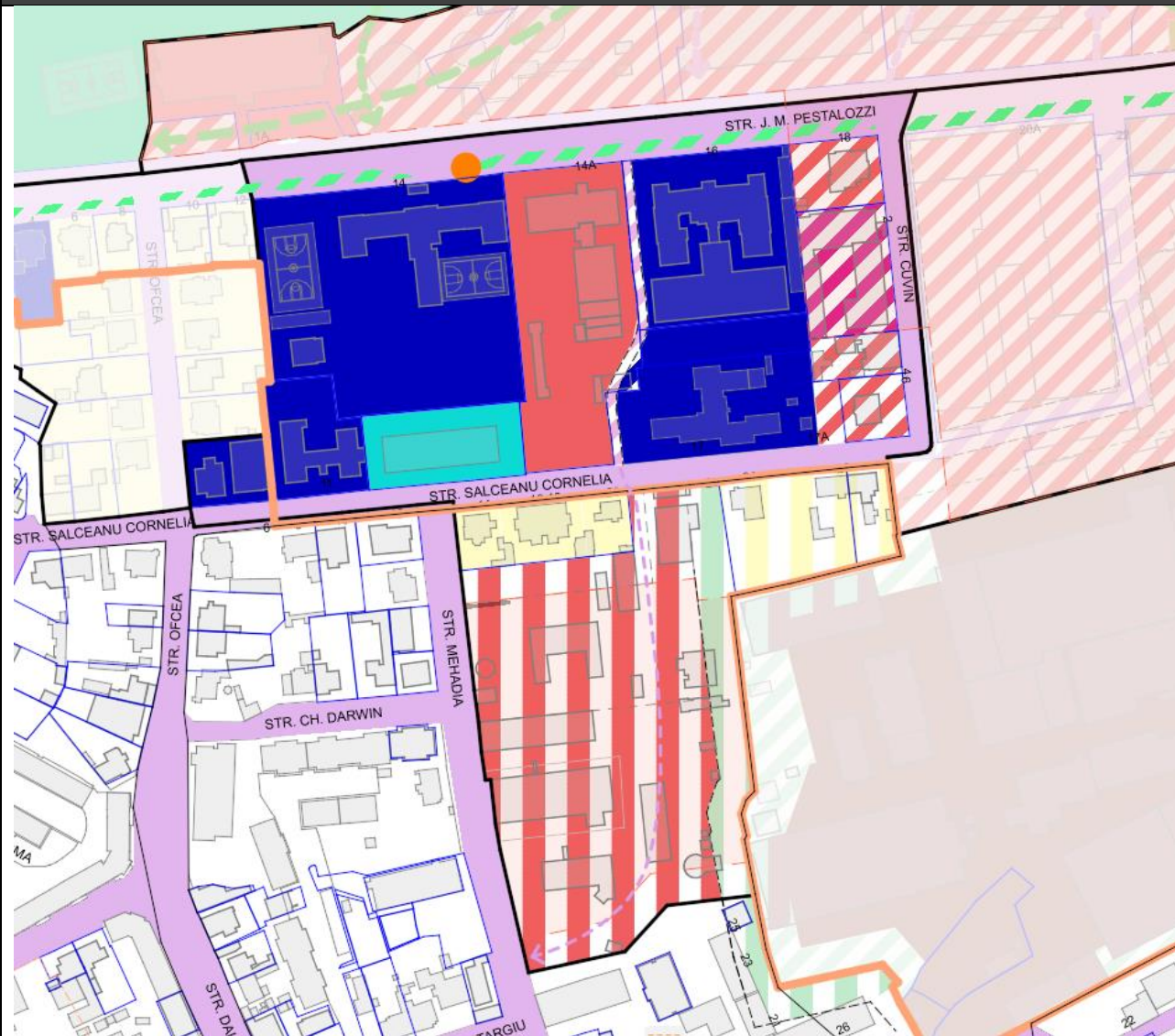


Management
System
certification

**ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001**

Unitate Teritorială de Referință 9 – Nucleu funcțiuni social-culturale

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat
Nord	UTR 16, Str. J.M. Pestalozzi
Est	UTR 07, Str. Cuvin
Sud-Est	Str. Cuvin, Str. Sălceanu Cornelia, UTR 08
Sud-Vest	Str. Mehadia
Vest	UTR 10
Străzi componente	
Str. J.M. Pestalozzi	Parțial – frontul sudic (nr. 14, 14A, 16, 18) și parțial frontul nordic (parcelele CF 447674, CF 408963, CF 408955, CF 408966, CF 408960, CF 408947, CF 408951, CF 408944, CF 408952, CF 408948, CF 408953, CF 408979, CF 454016, CF 408950, CF 454063, CF 455021, CF 454063, CF 453102, CF 408981, CF 408985, CF 408983)
Str. Cuvin	Frontul vestic (nr. 2, 4, 6)
Str. Sălceanu Cornelia	Parțial – frontul nordic (nr. 11, 17, 17A)



SUBCONTROL S.R.L.

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



Management
System
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

Str. Mehadia Frontal estic – teren Academia Română

Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP

9.1	Nucleu social-educational	Transformare rezilientă (cu potential de dezvoltare)
9.2	Servicii și cultură	Transformare rezilientă (cu potential de dezvoltare)
9.3	Locuințe	Conservare caracter
9.4	Teren Academia Română	Transformare rezilientă (cu potential de dezvoltare)
9.5	Locuințe	Conservare caracter

INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR

UTR 9	Suprafață UTR:	76.324 mp / 7,63 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ:	19,09%
	Regim de înălțime predominant:	P+3
Populație	Densitate estimată existentă:	1 unitate locativă / ha
	Populație maximală estimată existentă	8
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	3
Infrastruct. verde	Suprafață verde publică existentă:	8.296 mp (conform RLSV în lucru) 12.878 mp, 64% din suprafața spațiului public al UTR 9 (conform Ridicare topografică)
	Acoperire coronament arbori zona urbană (tree canopy cover) existentă:	10.477 mp, 22% din suprafața totală a UTR 9
	Arbori:	221 exemplare
	Sol sigilat public existent:	8.451 mp, 42% din suprafața spațiului public al UTR 9
	Suprafață albastră publică	0 mp
Guvernanță	Cel mai apropiat spațiu verde public	Parcul Regina Maria
	Stakeholderi specifici UTR	UVT, TVR Timișoara, UMFT, PMT, Teatrul German de Stat, Liceul Teoretic Jean-Louis Calderon / Inspectoratul Școlar, Academia Română

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, CCRp_F, Et_F, Ic_F, Is_F, Iv_F, SVV_F
PUZ-uri în lucru	-



SUBCONTROL S.R.L.

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



Proiecte în desfășurare

-

CARACTERUL ZONEI

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

Caracterul istoric:	UTR 9 este relevant pentru parcelarul și componentele constructive datând de la finalul secolului XIX și începutul secolului XX. Construcțiile de scară mare din țesut au un caracter unitar și sunt volume reprezentative caracteristice pentru perioada respectivă. Relevant este și mixajul de funcțiuni specifice cartierului, respectiv funcțiuni educative și culturale stabilite inițial în momentul în care se dezvoltă zona la final de sec. XIX și început de sec.XX. Parcelele inițiale istorice ale celor două volume reprezentative sunt încă recunoscutibile. În timp, caracterul parcelelor limitrofe inițial verzi se transformă, începând cu anii 70. Această dezvoltare post anii 70 determină și un mixaj de funcțiuni (locuire, industrie, educație). Aliniamentul retras stabilit de primele imobile construite au impus menținerea unui front retras de la stradă. UTR 9 este dominat de prezența a două clădiri cu o valoare arhitecturală extraordinară: Liceul Teoretic Jean-Louis Calderon și Facultatea de Chimie, Biologie și Geografie. În cvartalul acestora se mai dezvoltă câteva obiecte tip vile de scară mai mică construite în aceeași perioadă și pe același tipic de construcții izolate pe lot (final de sec. XIX și început de sec. XX), iar în perioada socialistă se construiesc alte construcții cu regim izolat care fărâmițează țesutul, cu un regim de înălțime variabil.
Caracterul istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Albia istorică a canalului principal Bega, a cărei traseu mergea pe actuala str. J.Pestalozzi. Mlaștina uscată desfășurată până târziu pe suprafața UTR-ului, cu folosințe pastorale. Aliniamente istorice de arbori și pomi fructiferi pe străzi. Infrastructură verde minoră: Într-un procent mai redus, curțile-grădină ale edificiilor pentru educație, inclusiv cu tratarea vegetală a fațadei.
Caracterul urbanistic:	UTR 9 are un puternic caracter socio-cultural, cu numeroase funcțiuni educaționale. Parcelele din UTR 9 sunt regulate, toate construcțiile din UTR 9 sunt retrase de la frontul stradal, având un regim de construire deschis și cu front discontinuu. Toate instituțiile publice (cu excepția Centrului Județean de Excelență Timiș) sunt împrejmuite cu gard, limitând accesul publicului în incinte, iar mai toate beneficiază de spații verzi - în unele cazuri amenajate. Regimul de înălțime predominant este de P+3, existând și clădiri în regim P/P+1/P+2/P+4/P+5.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 9 este delimitat la nord de str. J.H.Pestalozzi (cat. II), la est de str. Cuvin (cat. IV) și la sud de str. C.Sălceanu (cat. III).
Caracterul infrastructurii verzi (IV) și biodiversitate:	-spațiile verzi au o acoperire mare la nivel de UTR 9; -aliniamentele stradale plantate sunt prezente pe toate străzile UTR-ului; -scurturile verzi din incintele instituțiilor publice conțin și arbori veterani, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate; -grădinile private sunt gestionate domestic, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate (parcele construcții unifamiliale); -vegetație ierboasă cu prezență foarte redusă și puternic ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	14 proprietăți, 1 integral SR, 9 integral PMT, 1 parțial PMT.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate: UTR 9 include ansamblul urban protejat *Ansamblul Urban str. Pestalozzi*, cod LMI 2015 TM-II-a-B-06111.

Construcții existente neprotejate: Nu este cazul.

Spații neconstruite protejate: Nu este cazul.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare



SUBCONTROL S.R.L.

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



UTR 9 constă din:

-SIR 9.1, care cuprinde totalitatea ansamblului urban și frontul neclasat către Str. Cornelia Sălceanu, supus operațiunii de conservare a caracterului. Orice construcții noi vor prelua aliniamentul celor existente și modul de ocupare a parcelei.

-SIR 9.2, care cuprinde parcelele cu front la Str. Cuvin, supuse operațiunii de transformare rezilientă cu posibilitatea de dezvoltare. Construcții noi vor prelua aliniamentul existent, însă în cazul unei restructurări la nivelul întregului SIR 9.2 poate fi propusă o altă aliniere la Str. Cuvin, adaptată la prospectul stradal propus al acesteia, cu condiția respectării retragerilor de la aliniament către Str. Pestalozzi și Str. C. Sălceanu.

-SIR 9.3, constând dintr-un grup de locuințe izolate existente, supus operațiunii de transformare rezilientă cu posibilitatea de dezvoltare, ca o prelungire a zonei de restructurare din SIR 7.2.

-SIR 9.4, constând din terenul Academiei Române, supus operațiunii de transformare rezilientă cu posibilitatea de dezvoltare, care va cuprinde și o parcare publică ce va deservi și funcțiunile de învățământ din zonă.

-SIR 9.5, care cuprinde parcele cu locuințe unifamiliale sau colective mici, supuse operațiunii de conservare a caracterului, dat fiind că fac trecerea spre zona de locuințe de pe Str. Ofcea, Str. Ch. Darwin etc.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

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

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

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice în UTR.

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

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

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

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

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

Construcțiile de scară mare din țesut au un caracter unitar și sunt volume reprezentative caracteristice pentru finalul secolului XIX și începutul secolului XX. Parcelele inițiale istorice ale celor două volume reprezentative, definite la finalul secolului XIX și începutul secolului XX sunt încă recunoscutibile.

Dezvoltarea post anii 1970 determină și un mixaj de funcțiuni (locuire, industrie, educație), ce au definit implicit moduri de ocupare diferite a parcelarului și definirea unui parcelar dinamic din punct de vedere al dimensiunii și conformației. Aliniamentul retras stabilit de imobilele construite primele în cadrul cvartalului au impus menținerea unui front retras de la stradă.



SUBCONTROL S.R.L.

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



În cvartal se mai dezvoltă câteva obiecte de tip vile de scară mai mică dezvoltate în aceeași perioadă și pe același tipic de construcții izolate pe lot între finalul secolului XIX și începutul sec. XX (spre str. Cuvin), iar în perioada socialistă se construiesc alte construcții cu regim izolat care încep să fărâmițeze țesutul. Astfel, atât construcțiile cu valoare istorică și cele de dată mai recentă urmăresc tipare de ocupare izolate pe lot, iar regimul de înălțime este variabil.

Regimul de construire al cvartalului este unul deschis, cu fronturi discontinue și se va menține astfel.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

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

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Construcțiile se vor retrage minim $H/2$, dar nu mai puțin de 3m de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

10. Înălțimea construcțiilor

Zonele funcționale Et_F din SIR 9.1 vor avea un regim de înălțime maxim $S+(D)+P+4E+Er/M$.

Zonele funcționale Et_F din SIR 9.2 vor avea un regim de înălțime maxim $S+(D)+P+1E+Er/M$.

Zonele funcționale Et_F din SIR 9.3 vor avea un regim de înălțime maxim $S+(D)+P+3E$.

11. Aspectul exterior al clădirilor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

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

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate.

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

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

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Planul din 1901-1903, când strada Pestalozzi dobândește un caracter urban, prevedea legături prin alei pietonale, propuse între frontul sudic al străzii și malul stâng al fostului canal al Begăi, anulat la începutul secolului XX, care stau la baza conexiunilor propuse prin prezentul PUZCP.

Astfel, se propun 3 străzi perpendiculare pe Str. Pestalozzi, care accesibilizează zona Colterm și prelungesc UTR 9 și la nord de Pestalozzi, în 3 etape:

- Etapa 1: stradă cu circulație rutieră inițial, care leagă Pestalozzi de Str. E.J.Lonovici.
- Etapa 2: stradă cu circulație rutieră care leagă str. Cuvin de Str. Gh. Marinescu. În momentul execuției acestei străzi, strada din Etapa 1 devine pietonală+velo, cu acces auto restricționat, doar pentru mentenanță, reparații, aprovizionare etc.
- Etapa 3: stradă cu circulație pietonală+velo și zone verzi amenajate, care leagă Pestalozzi de Str. E.Bonaz.

Restructurarea profilului stradal al Str. Pestalozzi se va face prin:

- Asigurarea unor alveole / spații laterale dedicate pentru îmbarcarea și debarcarea copiilor în zonele instituțiilor educaționale;
- Amenajarea unei piste velo dublu-sens de-a lungul frontului sudic, între zona verde de aliniament și carosabil;
- Restricționarea posibilităților de staționare și ocupare a trotuarelor de către autovehicule (cu oferirea unor alternative viabile);
- Iluminarea artificială pe timpul nopții a zonelor cu risc de producere a accidentelor (ex. treceri pentru pietoni);
- Facilitarea deplasării persoanelor cu mobilitate limitată și a cărucioarelor pentru copii.

Transversal pe UTR 9 se introduce o alee pentru circulație pietonală și velo pe direcție nord-sud, pentru conectarea Complexului Studentesc la Parcul Regina Maria și UTR 12.

13. Staționări și pavaje

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

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

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

15. Spații libere și spații plantate

General:

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

Arborii maturi sănătoși cu valoare istorică/ bioculturală se vor păstra și vor fi integrați în proiectele de conservare - restaurare spațiu public și clădiri.

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

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

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



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



Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

- **Plantații stradale:**
- str. Pestalozzi fâșii plantate și fâșii plantate de fațadă (grădini de fațadă): se vor conserva plantațiile existente.

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

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

Pe fâșiile plantate cu lățime generoasă se va analiza oportunitatea plantării de arbori pe 2 rânduri intercalate, arborii primului rând poziționați în interspațiul rândului 2.

Plantațiile cu arbori din specia *Prunus cerasifera Pissardii*, *Prunus cerasifera Nigra* de pe aliniamentul nord se vor înlocui gradual (prin transplantare) cu specii cu specii autohtone (*Tilia sp.*), adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

Arborii existenți: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat. În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire de arbori în baza Studiului istoric și a Studiului peisagistic elaborate pentru întreaga parcelă inclusă în ansamblul monument istoric.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

- str. Cuvin, str. C. Sălăceanu fâșii plantate: se vor conserva plantațiile existente.

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

Arborii existenți: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat. În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare. Plantațiile cu arbori din specia *Prunus cerasifera Pissardii*, *Prunus cerasifera Nigra* se vor înlocui gradual (prin transplantare) cu specii cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

- **Scuaruri cu folosință specializată (Liceul J. L. Calderon, Facultatea de Chimie, Biologie, Geografie UVT, Centrul de zi pentru copii cu dizabilități Podul Lung, TVR Timișoara):** se vor conserva suprafețele permeabile și arborii existenți. Se permite desigilarea suprafețelor, cu înlocuirea acestora cu pardoseli semipermeabile (de tipul macadam simplu, nisip stabilizat, amestec *terre-pierre* etc.) și plantații de arbori, care participă la creșterea procentului de acoperire cu coronament al arborilor (*tree canopy cover*).



SUBCONTROL S.R.L.

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



Arborii maturi sănătoși cu valoare istorică/ bioculturală se vor păstra și vor fi integrați în proiectele de conservare - restaurare spațiu public și clădiri.

Se vor institui Măsurile de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

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

Se vor institui Măsurile de protejare a vegetației în șantier, *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

Reglementări Infrastructura verde nouă:

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

- **Spații verzi aferente instituțiilor culturale și de educație (UMFT, Teatrul German de Stat):** Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului (cf. RGU).

Arborii maturi sănătoși cu valoare istorică/ bioculturală se vor păstra și vor fi integrați în proiectele de conservare - restaurare spațiu public și clădiri.

- **Culoar eco-peisager:**

- Coridor eco-peisager care marchează amprenta paleo-albiilor (Canalul principal Bega) realizat pe direcția est-vest: se va amenaja preluând caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă, pajiști umede (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră*).

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

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

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în cazul mansardării construcțiilor existente din SIR cu operațiuni de conservare a caracterului, cu condiția cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a



SUBCONTROL S.R.L.

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



învelitorii. În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare.

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



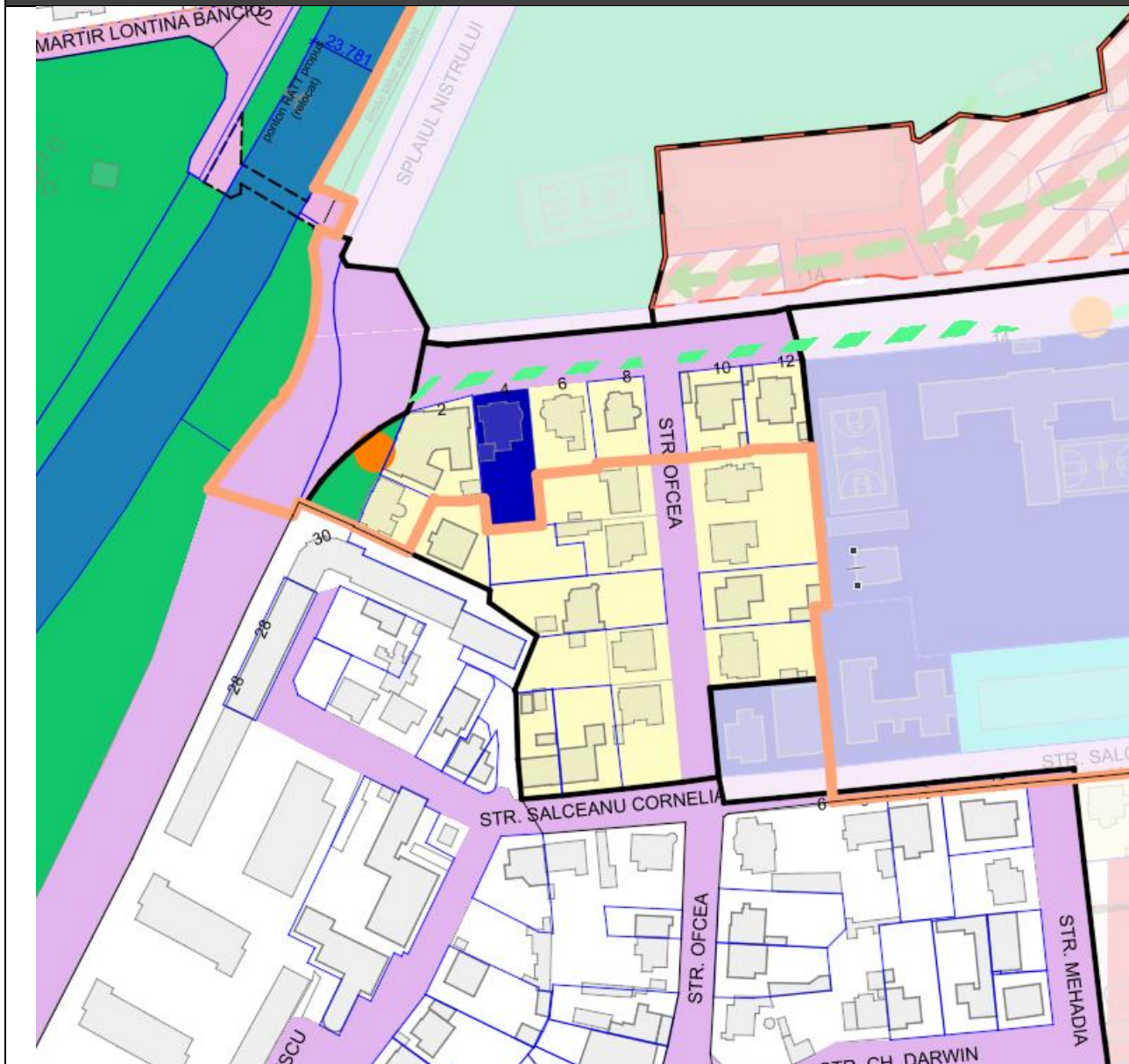
SUBCONTROL S.R.L.

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



Unitate Teritorială de Referință 10 – Zonă locuințe colective mici

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat
Nord	UTR 11 și str. J.M. Pestalozzi
Est	UTR 09
Sud-Est	Str. Sălceanu Cornelia
Sud-Vest	Zonă de locuințe
Vest	Bd. Corneliu Coposu și coridorul ecologic Bega
Străzi componente	
Str. J.M. Pestalozzi	Parțial – frontul sudic (nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12)
Str. Ofcea	Parțial – frontul estic și vestic (nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10) – în afara zonei de reglementare PUZCP
Str. Sălceanu Cornelia	Parțial – frontul nordic (nr. 7, 9) – în afara zonei de reglementare PUZCP
Bd. Corneliu Coposu	Parțial – frontul estic



SUBCONTROL S.R.L.

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



Management System
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP

10.1	Locuințe Ofcea-Pestalozzi	Conservare caracter
10.2	Locuințe Ofcea-Coposu	Conservare caracter

INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR

UTR 10	Suprafață UTR:	17.641 mp / 1,76 ha
	POT/UTR estimativ:	24,57 %
Mediu construit	Regim de înălțime predominant:	S+P+1
	Densitate estimată existentă:	16 unități locative / ha
Populație	Populație maximală estimată existentă:	75
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	29
	Suprafață verde publică existentă:	469 mp (conform RLSV în lucru) 422 mp, 10% din suprafața spațiului public al UTR 10 (conform Ridicare topografică)
Infrastruct. verde	Acoperire coronament arbori zona urbană (tree canopy cover) existentă:	3.015 mp, 20% din suprafața totală a UTR 10
	Arbori:	69 exemplare
	Sol sigilat public existent:	2.572 mp, 59% din suprafața spațiului public al UTR 10
	Suprafață albastră publică	0 mp
	Cel mai apropiat spațiu verde public	Parcul Regina Maria, malul canalului Bega
Guvernanță	Stakeholderi specifici UTR	Școala Postliceală Henri Coandă

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, ED_F, Et_F
PUZ-uri în lucru	-
Proiecte în desfășurare	-
Stakeholderi specifici UTR	Asociațiile de proprietari

CARACTERUL ZONEI

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



Caracterul istoric:	UTR 10 este relevant pentru parcelarul și componentele constructive datând de la începutul secolului XX. Capătul de vest al str. J.M. Pestalozzi a fost definit ca parcelar între începutul secolului XX și perioada interbelică, fiind organizat în parcele de dimensiuni relativ egale, de formă dreptunghiulară având latura scurtă organizată spre stradă și latura lungă orientată în adâncime. Aliniamentul este retras de la limita străzii, iar imobilele urmăresc o ocupare în regim izolat. UTR este dominat de prezența unor clădiri în regim izolat, reprezentate de vile urbane cu siluete pregnante și caracter arhitectural similar, construite în aceeași perioadă, definind o grupare deosebit de coerentă din punct de vedere al plasticii arhitecturale. Arhitectura se încadrează în specificul de început de secol al XX-lea – interbelic. Unitatea arhitecturală se păstrează și în prezent, însă în perioada recentă au apărut alterări și intervenții asupra țesutului, însă majoritatea sunt reprezentate de construcții anexă de factură parazită.
Caracter istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Albia istorică a canalului principal Bega, a cărei traseu mergea pe actuala str. J.Pestalozzi. Mlaștina uscat desfășurată până târziu pe suprafața UTR-ului, cu folosințe pastorale. Aliniamente istorice de arbori și pomi fructiferi pe străzi. Infrastructură verde minoră: Într-un procent mai redus, curțile-grădină ale edificiilor pentru educație, inclusiv cu tratarea vegetală a fațadei.
Caracterul urbanistic:	UTR 10 are caracter rezidențial, de locuințe colective mici, construite în perioada interbelică, intercalate cu spații verzi. Unele au fost date spre folosință pentru diverse funcțiuni sociale sau servicii – grădinița cu program prelungit nr. 53, mini market sau centru de papetărie. UTR 10 are și un caracter verde, fiind caracterizat de vegetație densă și numeroși arbori înalți pe domeniul public. Este adiacent la două mari artere de circulație – str. J.M. Pestalozzi și Bd. Corneliu Coposu – artere cu 4 benzi de circulație. Construcțiile sunt retrase de la aliniament iar regimul predominant de înălțime este de S+P+1. Parcelele sunt de formă regulată, mare majoritate sunt îngrădite.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 10 este delimitat la nord de str. J.H.Pestalozzi (cat. II – arteră principală pe direcția E-V), la sud de str. C.Sălceanu (cat. III) și include str. Ofcea (cat.IV).
Caracterul infrastructurii verzi și biodiversitate:	-aliniamentele stradale plantate au continuitate și sunt prezente izolat pe str. J.H.Pestalozzi, respectiv predominant pe restul străzilor; -grădinile private sunt gestionate domestic, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate (parcele cu clădiri familiale); -vegetația ierboasă cu prezență foarte redusă și puternic ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	25 de proprietăți, 4 integral SR, 7 integral PMT, 5 parțial SR.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate: nu este cazul

Construcții existente neprotejate: nu este cazul

Spații neconstruite protejate: nu este cazul

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

UTR 10 este relativ uniform, compus din SIR 10.1 și 10.2 separate de Str. Ofcea, ambele supuse operațiunii de conservare a caracterului.

UTR 10 constă dintr-un parcelar și construcții care au fost dezvoltate într-un mod corelat, fiind rezultatul unei acțiuni unice derulate la începutul secolului XX. UTR 10 este caracterizat de reprezentativitate pentru mixajul de funcțiuni specifice cartierului, respectiv funcțiuni rezidențiale, grupaj de vile unifamiliale și multifamiliale dezvoltate între începutul secolului XX și perioada interbelică.



SUBCONTROL S.R.L.

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



În perioada recentă au apărut alterări și intervenții asupra țesutului, însă majoritatea sunt reprezentate de construcții anexă de factură parazită (garaje transformate în mici spații comerciale, construcții de dimensiuni mici apărute ca anexe comerciale în cadrul parcelelor istorice care nu respectă aliniamentul istoric etc.).

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Este interzisă alterarea parcellarului istoric prin moduri nespecifice de ocupare și generarea de amprente constructive necaracteristice, precum dispunerea construcțiilor la aliniament sau construirea pe fundul parcelei.

Nu se admit împrejurări opace către aliniament.

Nu se admite sigilarea completă a zonei verzi amenajate dintre construcție și spațiul public. Se va păstra caracterul verde dat de grădinile amenajate în fața clădirilor.

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

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice în UTR.

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

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

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

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

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

UTR 10 constă din parcele de dimensiuni relativ mici, cu latura scurtă la aliniament, ocupate de locuințe amplasate izolat pe parcelă, cu o retragere de circa 3-4m de la stradă, precedate de spațiu verde și împrejurii transparente.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Retragere de la aliniament, prin aliniere la construcțiile existente de pe stradă.

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Retragerile față de limitele posterioare vor fi variabile, în funcție de dimensiunea parcelei, cu scopul de a păstra o aliniere posterioară continuă, de minim 6,5m de la limita de proprietate posterioară, pentru a concentra zona verde pe teren permeabil și plantațiile cu arbori în centrul cvartalelor.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR



SUBCONTROL S.R.L.

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



9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

10. Înălțimea construcțiilor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR.

Construcțiile din zonele funcționale Iv_F din UTR 10 nu vor depăși regimul de înălțime specific zonei – max. $S+(D)+P+1E+M/Er$.

Zonele funcționale L_F din UTR 7 nu vor depăși regimul $S+(D)+P+2E+M/Er$, cu preluarea Hcornișă specifice frontului existent.

11. Aspectul exterior al clădirilor

Nu se permite alterarea parcarului istoric prin moduri nespecifice de ocupare, generarea de amprente constructive necaracteristice, precum construirea de spații de tip anexă la limita de proprietate spre stradă, în relație cu un aliniament retras al vilelor dispuse în regim izolat.

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

13. Staționări și pavaie

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

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

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

15. Spații libere și spații plantate

General:

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

Arborii maturi sănătoși cu valoare istorică/ bioculturală se vor păstra și vor fi integrați în proiectele de conservare - restaurare spațiu public și clădiri.

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

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

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

Particularități:



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



Reglementări Infrastructura verde existente:

- **Plantații stradale:**

- str. Pestalozzi fâșii plantate și fâșii plantate de fațadă (grădini de fațadă): se vor conserva plantațiile existente.

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

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

Pe fâșiile plantate cu lățime generoasă se va analiza oportunitatea plantării de arbori pe 2 rânduri intercalate, arborii primului rând poziționați în interspațiul rândului 2.

Suprafețe verde aflate la bv. C. Coposu se va desigila și vor realiza plantații de arbori și specii acoperitoare de sol, arbuști sau plante perene pentru facilitarea biodiversității.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

Arborii existenți: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat. În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire de arbori în baza Studiului istoric și a Studiului peisagistic elaborate pentru întreaga parcelă inclusă în ansamblul monument istoric.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

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

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

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

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

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului SIR

18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în cazul mansardării construcțiilor existente, cu condiția cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a învelitorii. În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare.

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



SUBCONTROL S.R.L.

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

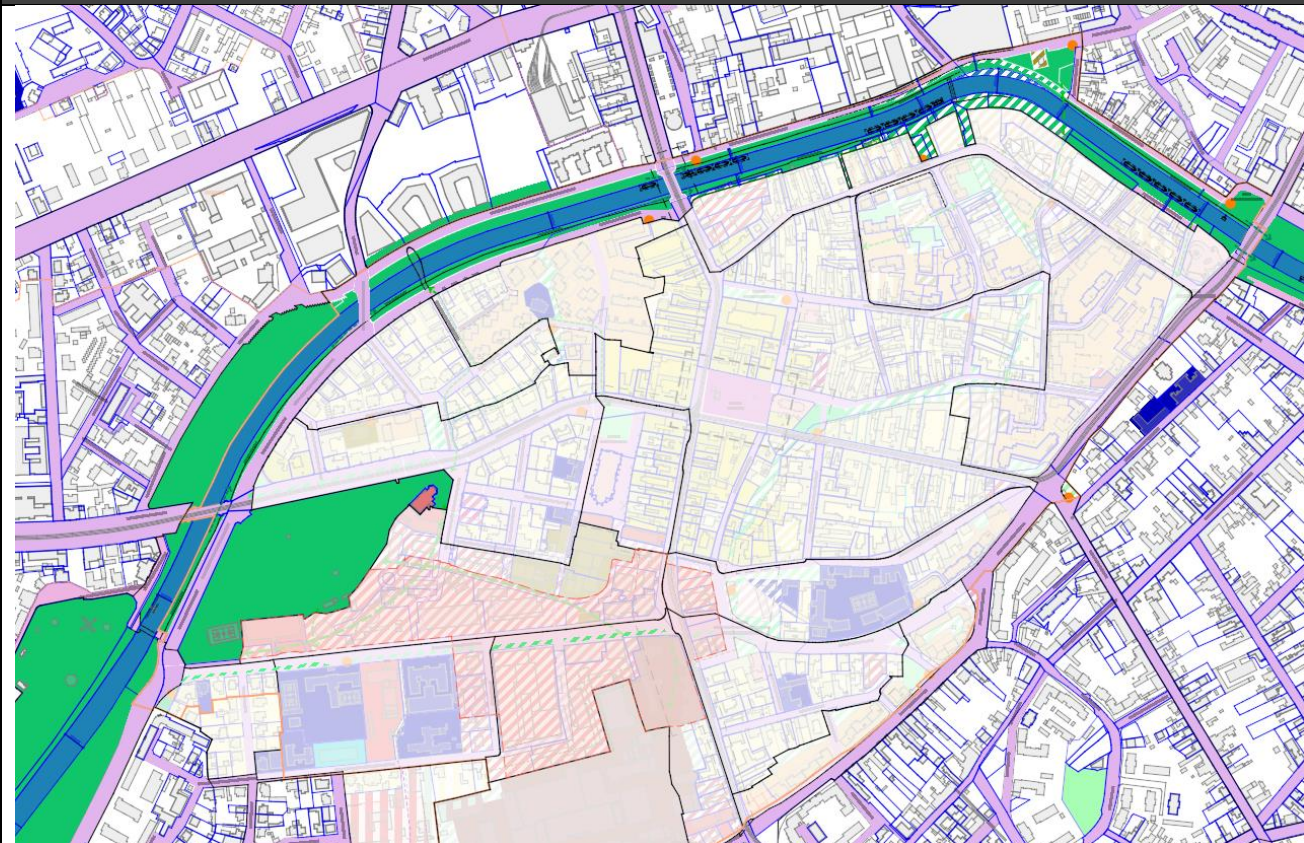


Management
System
certification

ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

Unitate Teritorială de Referință 11 – Coridor ecologic Bega

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat
Sud,	UTR 1, 2 10, 12, 13, 14, 17
Sud-Vest, Vest, Nord, Nord-Vest	Canalul Bega, cvartale locuințe

Străzi componente

Bd. 3 August 1919	Frontul sudic
Splaiul Nistrului	Frontul estic
Str. Episcop J. Lonovici	Frontul vestic
Str. J.M. Pestalozzi	Frontul nordic

Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP

UTR 11 este parte din coridorul ecologic al canalului Bega și conservarea sa este una din principalele obiective ale prezentului PUZ. UTR 11 are două componente majore: malurile canalului Bega și Parcul Regina Maria, și un SIR:

11.1	Cinema Parc	Conservare



SUBCONTROL S.R.L.

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



INDICI DE EVALUARE A REZILIENȚEI / UTR

UTR 11	Suprafață UTR:	168.607 mp / 16,34 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ:	0,54%
	Regim de înălțime predominant:	-
Populație	Densitate estimată existentă:	Fără locuitori
	Populație maximală estimate	
	Apartamente/ unități locative maximale estimate existente:	
Infrastruct. verde	Suprafața verde publică existentă:	110.806 mp (conform RLSV în lucru) 68.389 mp, 40% din suprafața spațiului public al UTR 11 (conform Ridicării topografice)
	Acoperire coronament arbori zona urbană (<i>tree canopy cover</i>) existentă:	31.644 mp, 20% din suprafața totală a UTR 11
	Arbori:	1278 exemplare
	Sol sigilat public existent:	56.725 mp, 33% din suprafața spațiului public al UTR 11
	Suprafață albastră publică existentă	38.457 mp (canalul Bega între podul Decebal și Podul A. Șaguna)
	Cel mai apropiat spațiu verde public	Malurile canalului Bega, Parcul Regina Maria
Guvernanță	Stakeholderi specifici UTR	Administrația Bazinală Banat, Direcția Apelor Banat, Căpitănia Portului Timișoara, Aquatim, STPT, Administrația Canalului Navigabil Bega (ACNB)

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, CCRp_F, SVE_F
PUZ-uri în lucru	-
Proiecte în desfășurare	Proiect PMT Realizare Pod Inelul 2, Proiect PMT realizare pod pietonal peste Bega Lărgire prospect Splaiul Nistrului pentru completare inel 2 - proiect în lucru, elaborat de Drum Proiectconsult SRL

CARACTERUL ZONEI

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

Caracterul istoric:	UTR 11 este relevant pentru caracterul celor două componente majore pe care la include, respectiv canalul Bega și cel mai vechi parc urban din oraș. Poziția actuală a canalului Bega a fost trasată în urma planului întocmit la începutul sec. XX și a lucrărilor hidrotehnice întreprinse după planurile ing. Stan Vidrighin. Parcul Regina Maria este cel mai vechi parc public al Timișoarei, apărut la inițiativa lui Coronini în jurul anului 1852. Acesta și-a pierdut în timp din suprafața originală, fiind construite diverse edificii pe amprenta ocupată de UTR 17. Principalul obiectiv de arhitectură din componența parcului a fost Cinematograful Apollo, construit în anul 1909. Imobilul trece prin modificări succesive de-a lungul anilor, o dată în anii 1954-1955, iar mai apoi la începutul secolului XXI, fiind în prezent utilizat ca centru oftalmologic. Alte elemente principale sunt Poarta principală și gardul, elemente realizate în stil Seccesion.
Caracterul istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Albiile vechi și noi ale canalului principal Bega, care delimitează latura de sud (cu amprenta pe str. J. Pestalozzi) și vest a UTR-ului. Malurile canalului Bega cu rol de promenadă plantate. Parcul public peisajer al Timișoarei. Aliniamente istorice de arbori și pomi fructiferi pe străzi. Str. 3 August 1919 se distinge prin caracterul său dat de plantația de arbori pe patru rânduri, cu axe de promenadă centrală și pe margini. Actualul splai al Nistrului este tratat cu aliniamente pe ambele părți, care intră în ansamblul coridorului eco-peisajer al Begăi.



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



	Infrastructură verde minoră: Nu este cazul
Caracterul urbanistic:	UTR 11 are caracter de coridor ecologic, este principalul element din structura verde-albastră a cartierului Fabric și cu importanță la nivelul întregului oraș și a regiunii bazinului hidrografic Bega. Este compus din Parcul Regina Maria și coridorul ecologic Bega, incluzând și malul său nordic. Parcul Regina Maria este cel mai vechi parc public al Timișoarei, apărut la inițiativa lui Coronini în jurul anului 1852. Acesta și-a pierdut în timp din suprafața originală, fiind construite diverse edificii pe amprenta ocupată de UTR 17. La intrarea dinspre str. Episcop J. Lonovici se află clădirea fostului cinematograf Apollo, astăzi cabinet de oftalmologie. Malul Canalului Bega este un canal navigabil și care pe porțiunea vizată în PUZCP este traversat de 3 poduri – Podul Decebal, Podul Dacilor, Podul Andrei Șaguna. De asemenea, tot pe această porțiune se află 3 stații pentru transportul public realizat pe canal prin intermediul vaporetto.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 11 este delimitat la nord de str. Bd. 3 August 1919 (arteră principală pe direcția E-V) și la vest de Spl. Nistrului (cat. III).
Caracterul infrastructurii verzi și biodiversitate:	-parcul public Regina Maria este element dominant al infrastructurii verzi a cartierului, prezentând straturi istorice diverse, începând cu mijlocul secolului al XIX-lea, cu diversitate dendrologică mare, inclusiv arbori veterani din specii native, alohtone și exotice; -spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă (Canalul Bega), planificate ca promenade peisagere, cu diversitate mare de specii, predominant în aval de podul Dacilor. Malul din amonte de podul Dacilor are o tratare funcționalistă, săracă în vegetație dendrologică și cu acces parțial pe malul stâng pe splaiul Morarilor; -aliniamentele stradale plantate sunt un element caracteristic conservat la nivelul străzilor, cu toate că arborii istorici au fost înlocuiți, cuprinzând totuși cele mai multe exemplare veterane de peste 100 de ani; -vegetație ierboasă neînchegată, ruderalizată pe alocuri, cu specii anuale în unele locuri.
Analiză regim de proprietate:	20 de proprietăți, 10 integral PMT, 1 parțial SR, 1 parțial PMT.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate

Podul Decebal face parte din ansamblul istoric clasat cu codul TM-II-a-A-06097.

Construcții existente neprotejate

Clădirea fostului Cinema Parc/ Apollo nu este propusă spre clasare, însă intră sub incidența operațiunilor PUZCP de conservare, astfel încât nu sunt permise extinderi, supraetajări sau alte intervenții similare, conform specificațiilor din RLU.

Spații neconstruite protejate

Malul canalului Bega și totalitatea zonelor funcționale ZCP_Ve și Ve formează coridorul ecologic Bega și deci prezintă interdicție de construire, cu excepția lucrărilor hidrotehnice, a aleilor de circulație velo și pietonală, platforme de belvedere sau de acces la apă și la stațiile vaporetto, andocări pentru ambarcațiuni și alte tipuri de construcții și echipamente legate de transportul pe apă și de agrement pe malul apei.
Parcul Regina Maria (primul parc public din Timișoara) se propune spre clasare prin prezentul PUZCP.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU.

Se admite conversia construcțiilor existente în parc în funcțiuni de alimentație publică (bar, terasă, cafenea etc.) și grupuri sanitare publice.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

4. Condiționări diverse

În proximitatea Podului Decebal, zona PUZCP Fabric se suprapune cu marginile sitului arheologic Timișoara 10.

Se vor respecta toate prevederile Legii 422/2001 privind protecția monumentelor istorice pentru zonele clasate fie ca imobile, ansambluri sau situri istorice – în cazul UTR 2, pentru orice intervenții asupra Podului Decebal.

Se va solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU pentru poduri, pasarele pietonale/velo sau orice construcții de artă inginerească ce traversează canalul Bega pornind din limita PUZCP.

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU.

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Se admite valoarea depășită a POT pentru parcela fostului Cinema Parc cu condiția păstrării situației existente. Este interzisă mărirea amprente sub orice formă (extinderi, remodelări, reconstrucție etc.).

10. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis pentru funcțiunea Et_F (fostul Cinema Parc) în UTR 11 este de P+1.

Nu este permisă supraetajarea niciunei construcții existente în incinta Parcului Regina Maria.

11. Aspectul exterior al clădirilor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU.

12. Accese și circulații

Este **strict interzis accesul auto în Parcul Regina Maria**, cu excepția autovehiculelor de mentenanță ale parcului.

Circulații fluviale:

Pe malul canalului Bega este permisă amenajarea locurilor de acostare, semnalizate conform legislației și echipate cu puncte de racord pentru curent, apă potabilă, canalizare. Locurile de acostare se vor amenaja la o distanță de minim 10m față de poduri, pasarele sau pontoanele stațiilor de vaporetto.

Se va amenaja un loc dedicat bărcilor de intervenție (ISU).

Se va amenaja loc pentru macarale ce amplasează bărcile pe apă, cu loc de manevră și acces vehicule de dimensiuni mari (care transportă bărcile).



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



Pontoanele, locurile de acostare, toate construcțiile de legătură mal-bârci vor fi realizate cu diferențe mici de nivel, astfel încât să se poată sigura și accesul persoanelor cu dizabilități.

Toate amenajările se vor conforma legislației în vigoare și Regulamentului de Navigație pe Canalul Bega în incinta Portului Timișoara.

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

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

Se vor găsi soluții de ascundere a supratraversărilor de conducte peste canalul Bega.

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

15. Spații libere și spații plantate

General:

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

Arborii maturi sănătoși cu valoare istorică/ bioculturală se vor păstra și vor fi integrați în proiectele de conservare - restaurare spațiu public și clădiri.

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

Se va iniția clasarea ca monument istoric a Parcului Regina Maria (cf. recomandărilor din Studiul de peisaj)

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

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

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

- **Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și lacurilor (cf. Lege nr. 24/2007)**
- Canalul Bega, luciul de apă, taluzurile/ malurile și bancheta până la limita cu carosabilul: se va conserva și ameliora vegetație existentă.

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

Speciile horticole altoite pitice (ex. *Nana*, *Umbraculifera*) se vor înlocui gradual cu specii adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Pajiștile existente: puternic ruderalizate în prezent vor fi conservate și ameliorate prin gestiune bazată pe cunoașterea tradițională locală corelată cu *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră din RLU*. Se vor conserva zone deschise cu habitate de pajiști lipsite de plantații în vederea asigurării sursei de hrană diverse (insecte și semințe) pentru păsări, insecte, mamifere mici etc. în relație cu culoarul ecologic Bega.



SUBCONTROL S.R.L.

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



Plantații noi: cu specii specifice habitatului de zăvoi, păduri luncă etc. (arbuști, arbori, plante liane etc.)

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

- Parcul Regina Maria: se instituie interdicție de construcție până la elaborarea Proiectului de restaurare integrală a parcului.

Sunt permise lucrări de gestiune curentă și întreținere vegetație, în baza unui regulament, plan de gestiune și management sau plan de amenajare, avizat de către Ministerul Culturii în baza *Ordinului Ministrului Culturii și Identității Naționale nr. 2.797/2017*.

- Scuar / Piața Petru Maior: se va conserva vegetația existentă și se va gestiona respectându-se specificul de pădure urbană.
- Grădină de buzunar între spl. Grivița, str. Viorelelor, str. Primăverii: se va conserva vegetația existentă, se vor integra funcțiunile socio-culturale și prin soluții de design urban se va conecta la Coridorul ecologic Bega.

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

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

Plantații noi și însămânțări: cu specii specifice habitatului de zăvoi, păduri luncă etc. (arbuști, arbori, plante liane etc.). Însămânțările se vor realiza respectându-se specificul de pajiște de luncă dar și cu amestecuri urbane reziliante de tip gazon, microtrifoi care susțin activități comunitare.

- **Plantații stradale:**

- str. Splai Nistrului între bv. 3 August 1919 și str. Dacilor, splai Protopop Meletie Draghici (de la Inel II la str. Dacilor), Splai Peneș Curcanul, str. Viorelelor, str. Primăverii, splai Grivița: se va conserva vegetația existentă.

Fâșii plantate între carosabil și fronturile construite (Fâșii plantate cf. Lege nr. 24/2007):

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

Speciile horticole altoite pitice (ex. *Nana*, *Umbraculifera*) se vor înlocui gradual cu specii adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

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

- Splai Morarilor : se va conserva vegetația existentă.

Plantații noi: vor prelua caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă, pajiști umede

- str. Splai Nistrului între str. G. M. Pestalozzi și podul Inel 2: zona intră sub incidența proiectului de largire prospect Splaiul Nistrului pentru completare inel 2 și reabilitare Pasarelă parcul Copiilor.

Vegetația existentă se va conserva, iar arborii care intră sub incidența Inelului 2 se vor transplata, după caz.

Arborii existenți: se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier *vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

Reglementări Infrastructura verde nou:

- **Plantații stradale:**



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



- Splaiul Morarilor extindere: plantațiile vor prelua caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă, pajiști umede.

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

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

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU.

18. Condiții de depășire a CUT

Nu se admit depășiri ale CUT în UTR 11.



SUBCONTROL S.R.L.

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

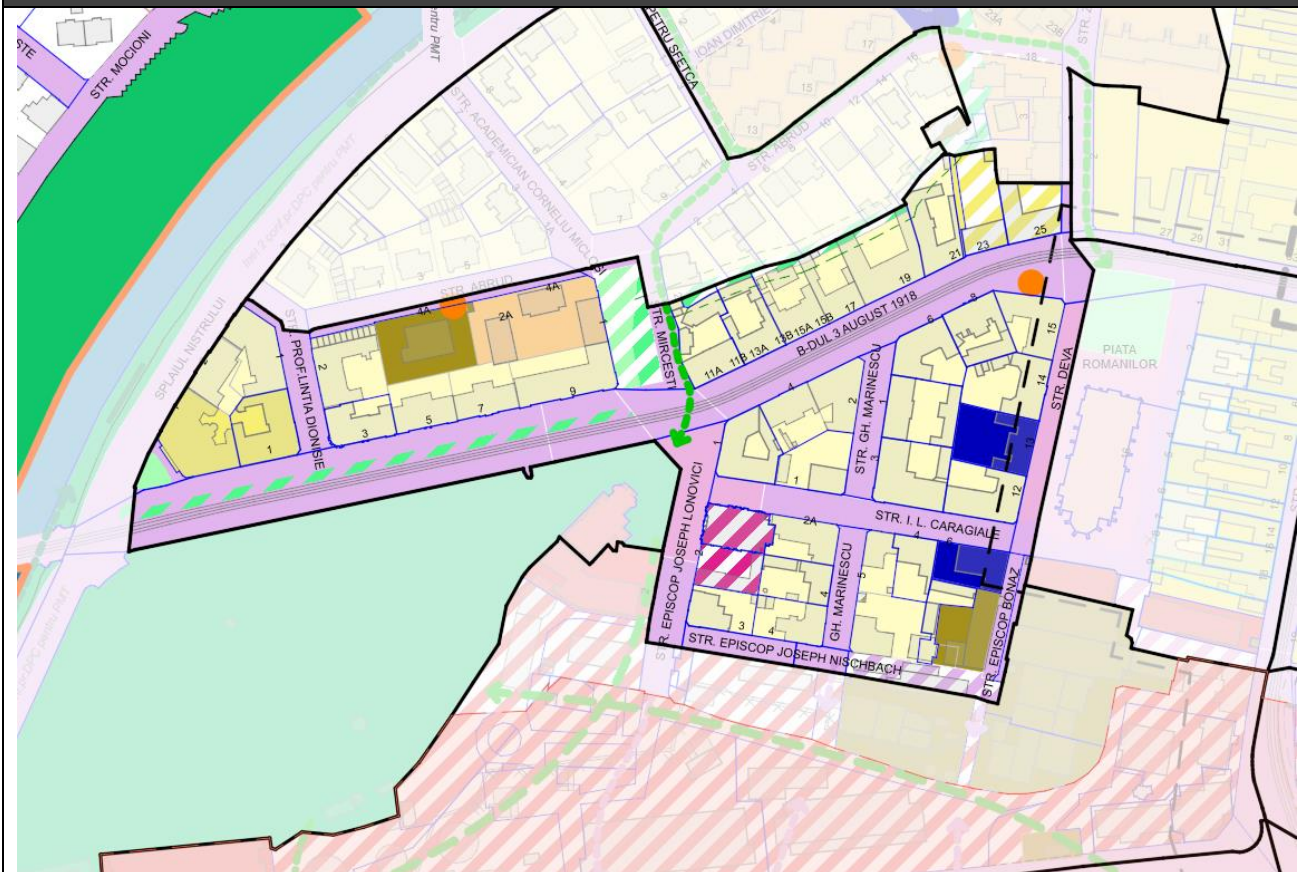


Management
System
certification

ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

Unitate Teritorială de Referință 12 – Zonă palate de raport – Bd.3 August 1919 și cvartale Fabric Vorpark

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat
Nord, Nord-Vest	UTR 13
Nord-Est	UTR 14, UTR 1
Est	UTR 15
Sud	UTR 16
Vest	UTR 11, UTR 17
Străzi componente	
Splaiul Nistrului	Nr.1,2
Bd. 3 August 1919	Nr. 1, 3, 4,5,6,7,8,9,11A,11B, 13A,13B,15A,15B,17,19,21,23,25
Str. Prof. Linția Dionisie	Integrală (Nr. 1,2)
Str. Abrud	Nr. 4A, 2A
Str. Episcop Joseph Lonovici	Nr. 1,2
Str. Episcop Joseph Nischbach	Nr. 3,4
Str. Gh. Marinescu	Integral
Str. I.L.Caragiale	Nr. 1,2A,4,6
Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP	



SUBCONTROL S.R.L.

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



Management
System
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

A map of UTR 12 showing various zones and buildings. The zones are labeled with numbers: 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7, 12.8, 12.9, 13.1, 13.2, 13.3, 14.2, 15.1, 15.2, 15.3, 16.1, 16.2, 16.4, 16.5, 16.8, 11.1, and 4.4. The map shows a network of streets and building footprints. Zone 12.3 is highlighted in yellow, and zone 12.9 is highlighted in green with a checkmark. The map is oriented with North at the top.

12.1	Cvartal Palatul Neptun	Conservare
12.2	Cvartal parc	Conservare
12.3	Blocuri locuințe Abrud	Completare
12.4	Front nordic între parc și Piața Romanilor	Conservare
12.5	Cvartal Lonovici-Marinescu	Conservare
12.6	Cvartal Marinescu-Romanilor	Conservare
12.7	Cvartal Sinagogă	Conservare
12.8	Cvartal Shakespeare Liceu	Conservare
12.9	Colț funcțiuni edilitare	Transformare rezilientă (cu potențial de transformare)

INDICI DE EVALUARE AI REZILIENȚEI / UTR

UTR 12	Suprafață UTR:	66.659 mp / 6,66 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ:	36,28%
	Regim de înălțime predominant:	D+P+2E
Populație	Densitate estimată existentă:	3 unități locative / ha
	Populație maximală estimată existentă:	54
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	21
Infrastruct. verde	Suprafața verde publică existentă:	4.047 mp (conform RLSV în lucru) 3.398 mp, 16% din suprafața spațiului public al UTR 12 (conform Ridicare topografică)
	Acoperire coronament arbori zona urbană (tree canopy cover) existentă:	8.758 mp, 17% din suprafața totală a UTR 12
	Arbori:	335 exemplare
	Sol sigilat public existent:	16.731, 78% din suprafața spațiului public al UTR 12
	Suprafață albastră publică existentă	0 mp
Guvernanță	Cel mai apropiat spațiu verde public	Parcul Regina Maria, malul canalului Bega
	Stakeholderi specifici UTR	Comunitatea Mozaică din Timișoara, Primăria Municipiului Timișoara, Colterm SA, Lic. William Shakespeare

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, CCRp_F, ED_F, Ic_F, Iv_F, L_F, Lc_F, M_F, SVP_F, SVV_F
PUZ-uri în lucru	-



SUBCONTROL S.R.L.

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



Proiecte în desfășurare	Regenerare urbană – Zona Piața Traian, Timișoara – proiectant general Planwerk arhitectură și urbanism SRL Proiect realizare inel 2 – lărgire profil Spl. Nistrului, proiect în lucru, elaborat de Drum Proiectconsult SRL Proiect refuncționalizare Sinagogă - Primăria Municipiului Timișoara
-------------------------	--

CARACTERUL ZONEI

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

Caracterul istoric:

UTR 12 este relevant pentru caracterul și coerența parcularului și a țesutului construit, și autenticitatea tramei stradale care păstrează caracteristici specifice finalului de secolul XIX și început de secol XX. B.dul 3 August 1919, Podul Decebal, Parcul Regina Maria și Palatul Neptun alcătuiesc *poarta principală* de acces în Fabric dinspre Cetate. Acest areal are un statut special la nivelul întregului cartier, atât din punct de vedere arhitectural (fiind construcții specifice finalului de secol al XIX-lea – început de secol XX, palate de raport, stil eclectic, cu diverse influențe stilistice – neoclasică, barocă etc. și cu o mare diversitate decorativă), urbanistic – poarta de legătura din Fabric și Cetate și peisager prin învecinarea cu parcul, dar și prin aliniamentul de arbori existent și foarte valoros.

Spațiul urban și caracterul arhitectural al clădirilor în lungul bulevardului și în relație cu cvartalele de sud-est prezintă o coerență deosebită din punct de vedere al percepției, datorate unității stilistice, a gabaritelor și a configurației arhitecturale.

Ca spații urbane relevante se distinge atât bulevardul, cât și Piața Academician Corneliu Micloși. Această piață se suprapune ca amprentă cu traseul fostului Canal al Morilor care traversa zona și realiza o inflexiune în capătul străzii Episcop Joseph Lonovici, spre sud-vest.

Pachetul de parcele al UTR-ului este autentic și păstrat în foarte mare măsură intact. În spatele pachetului de case de pe bulevard cuprinse între nr. 3-9 apare un parcellar specific anilor 70-80 care conține o serie de locuințe colective, dezvoltate în aceeași perioadă.

Construcțiile reprezintă imobile urbane impozante ce susțin un regim de construire în front continuu, iar gruparea imobilelor din capătul vestic al bulevardului 3 august 1919 echivalează cu o rezervație de arhitectură de o ținută deosebită. Edificiile sunt încadrate fie în stilul istoricist eclectic de la finalul secolului XIX, fie sunt tributare Seccesiunii implementat fie pe filieră maghiară, fie pe filieră vieneză. Majoritatea locuințelor din acest UTR au fost edificate în perioada 1889-1894, iar în 1899 comunitatea mozaică Statusquo din Fabric a construit o sinagogă cu influențe stilistice maure. Regimul de construcție specific actual este S+P+1E și S+P+2E, dezvoltând volume tipice unor palate urbane, cu fațade ritmate de un raport plin-gol caracteristic perioadei finalului de secol XIX și început de secol XX. Între anii 70-80 se completează spatele cvartalului ce cuprinde nr. 3-9 ale imobilelor din frontul nordic al bulevardului, prin construirea unor locuințe colective orientate către str. Abrud. Toate aceste clădiri din cadrul UTR-ului, cu excepția locuințelor colective, au o mare valoare arhitecturală, istorică și ambientală. Sinagoga împreună cu palatele din frontul nordic al bulevardului, amplasate vis-a-vis de parc constituie obiectivele cele mai emblematică ale UTR-ului, reprezentând punctul de interes și principala dominantă în țesut.

Caracterul istoric peisajer:

Infrastructură verde majoră: Albia istorică a canalului Bega a limitat extinderea țesutului urban a unității la sud (splaiul Kunz), iar canalul principal Bega delimitează la vest promenada splaiul Nistrului. Canalul Morilor a traversat unitatea de la nord-est la sud pe limita parcelelor care se întâlnesc de pe str. 3 August 1919 și str. Abrud, inclusiv pe amprenta Pieței Acad. C. Micloși și a străzii Episcop J. Lonovici. Confluența canalului Morilor cu Bega, la colțul cvartalului cu sinagoga este un element identitar important. Aliniamente istorice de arbori și pomi fructiferi pe străzile 3 August 1919, inclusiv pe str. I.L. Caragiale, str. G. Marinescu.

Infrastructură verde minoră: Grădina de față a Palatului Neptun, generată de noua configurație urbană după mutarea cursului canalului Bega. Curțile-grădina afiliate palatelor (proprietate privată), inclusiv cu arbori și pomi



SUBCONTROL S.R.L.

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



	fructiferi, cu gestiune domestică. Arbori veterani izolați în curțile-grădină a palatelor.
Caracterul urbanistic:	UTR 12 are un caracter rezidențial urban și constă predominant din palate de raport și clădiri de locuințe realizate la final de secol XIX și început de secol XX. Bd. 3 August 1919 are un caracter puternic verde, nu doar de-a lungul Parcului, având de-a lungul profilului său arbori maturi, înalți, care conturează un micropaisaj specific. Fronturile stradale sunt continue, cvartalele închise sau cel puțin foarte bine delimitate de fronturi aproape continue. Regimul de înălțime predominant este P+2, cu două colțuri accentuate în regim de P+3 (Palatul Băilor Neptun și Palatul Văduvei Székely), câteva clădiri în regim D+P și câteva clădiri în regim D+P+1. Deși alinierea cornişelor nu este respectată cu strictețe, toate construcțiile sunt percepute ca făcând parte din același ansamblu și creează o imagine urbană coerentă, cu excepția întreruperii date de construcția edilitară în cvartalul lung de pe Bd. 3 August 1919/Str. Abrud. Aceasta, alături de cele 2 blocuri de locuințe de pe Str. Abrud reprezintă elemente izolate care ies în evidență în țesutul urban aproape continuu și coerent din restul UTR 12. Skyline-ul Bd. 3 August este caracterizat de frontoane impunătoare către Bega care conferă dinamism frontului. Același situație a frontoanelor se regăsește și pe Str. Dionisie Linția. La vest de Piața Acad.C.Mikloși skyline-ul devine mai puțin dinamic. Principalele capete de perspectivă importante sunt: -din dreptul Podului Decebal – turnurile Palatului Ștefania -de pe Spl.Nistrului – calcanul Palatului Karl Kunz dinspre Str.Abrud -de pe Str. Ep.J.Lonovici spre sud – turnul Liceului Calderon -de pe Str. Ep.J.Nischbach – skyline cu cornișe joase punctat de turnuri ale Trnaselectrica și Colterm -de pe Str. I.L.Caragiale – parc punctat de colțuri cu turn și e turnurile Sinagogii (pentru toate perspectivele vezi <i>Etapa 1 – Imagini studiu front</i>)
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 12 este străbătut pe direcția est-vest de o arteră principală bd. 3 August 1919 (cat. III), incluzând în rest străzi locale.
Caracterul infrastructurii verzi și biodiversitate:	-aliniamentele stradale plantate de pe străzile 3 August 1919 și Spl.Nistrului conservă caracterul istoric de rânduri multiple de arbori, iar pe restul străzilor sunt prezente pe un singur șir; -ca particularitate, configurația urbană a generat grădina de fațadă a Palatului Neptun, care marchează edificiul la nivel de (micro)paisaj; -scurturile publice precum P-ța Acad.C.Micloși (creată pe amprenta Canalului Morii după asanarea acestuia) este tratată ca o micro-grădină de proximitate cu elemente vegetale și artistice, însă folosită predominant pentru parcuri; -grădinile private inclusiv cu arbori cu valoare istorică sunt gestionate domestic, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate, inclusiv sigilare totală în unele cazuri (incintele curților palatelor); -vegetație ierboasă cu prezentă foarte redusă.
Analiză regim de proprietate:	59 de proprietăți, 14 integral SR, 15 integral PMT, 8 parțial SR, 5 parțial PMT.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

UTR 12 include din perspectiva patrimoniului o parte relevantă (aproape toată suprafața UTR-ului) din *Ansamblul Urban „Fabric” (II)*, cod LMI 2015 TM-II-a-A-06097.

Construcții existente protejate:

Pe lângă ansamblul menționat anterior, mai există și o clădire clasată ca monument istoric:

-Sinagoga, str. I.L. Caragiale nr. 2, cod LMI 2015 TM-II-m-B-06126

Construcții existente neprotejate:

UTR 12 conține numeroase construcții propuse spre clasare atât prin PUG, cât și prin prezentul PUZCP, în prezent neprotejate, care fac parte din caracterul specific al cartierului Fabric și a căror conservare este deosebit de importantă.



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

- Palatul Neptun, Fosta Hungaria Furdo, Baia Neptun, Spl. Nistrului nr.1
- Palatul Văduvei Székely, Bd. 3 August 1919 nr.1
- Casa Károly Kiss, Spl. Nistrului nr.2
- Imobil, Str. Dionisie Linția nr.1
- Imobil, Str. Dionisie Linția nr.2
- Palatul Karl Kunz, Bd. 3 August 1919 nr.2
- Palatul Franz Anheuer, Bd. 3 August 1919 nr.5
- Palatul J.Haymann, Bd. 3 August 1919 nr.7
- Palatul Miksa Steiner, Bd. 3 August 1919 nr.9
- Palatul Josef Kunz, Casa Arhiducelui, Bd. 3 August 1919 nr.11
- Palatul văduvei Kunz, Bd. 3 August 1919 nr.13
- Palatul Josef Kunz, Str. Episcop Joseph Lonovici nr.1

Construcții propuse spre clasare prin prezentul PUZCP:

- Ansamblul Sinagogii, Str. Episcop Joseph Lonovici nr.2

Spații neconstruite protejate:

Nu este cazul.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

UTR 12 constă din mai multe SIR, supuse unor operațiuni diferite, după cum urmează:

-SIR 12.1, 12.2, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7 și 12.8 supuse operațiunii de conservare. Parcele vor fi ocupate cu construcții ce formează fronturi continue sau aproape continue (în cazul SIR 12.5, 12.7 și 12.8) dar cu cvartale bine delimitate, ocupate cu volumetrii specifice palatelor urbane. SIR 12.1 și SIR 12.2 trebuie percepute ca fiind ansambluri care funcționează alături de Parcul Regina Maria și de caracterul verde al Bd. 3 August, traversat de plantații de aliniament cu arbori înalți și coronament (*tree canopy coverage*) bogat.

-SIR 12.3 este supus operațiunii de completare discretă. Noi construcții vor prelua retragerile de la aliniament din front și se vor încadra în țesutul specific al cvartalului, preluând modul de organizare pe parcelă care se regăsește în restul SIR 12.3, cu posibilități de ajustare astfel încât să fie mediată relația cu fondul construit existent din SIR 12.2.

-SIR 12.9 este o parte preluată de dezvoltările edilitare din vechiul contur original al cvartalului din zona Vorpark, în prezent disfuncțional raportat la SIR 12.8. Deschiderea celor două accesuri (prelungirea Str. E.J.Nischbach și deschiderea Str. E.Bonaz, într-o etapă pe termen mediu-lung a PUZCP) va fi un imbold în transformarea SIR 12.9 și încadrarea sa în vechiul cvartal Vorpark original, prin construcții noi care preiau modalitatea de ocupare a parcelei specifice SIR 12.8. Până la realizarea acestei restructurări, se impune ca între cele două SIR să se implementeze plantații de protecție cu rol de separare a funcțiunilor incompatibile.

Pentru parcela captivă din SIR 12.8, la limita cu SIR 12.9 se va stabili accesul din spațiul public.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Nu este permisă adăugarea de anexe și alte construcții provizorii în limita posterioară a parcelelor.

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

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

4. Condiționări diverse

În proximitatea Podului Decebal, zona PUZCP Fabric se suprapune cu marginile sitului arheologic Timișoara 10.

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

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

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

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și SIR.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

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

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și SIR.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și SIR.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

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

POT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit în SIR supuse operațiunii de conservare strict în cazul adăugării unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare. După caz, se poate solicita Avizul Arhitectului Șef și prezentarea proiectului în CTATU.

10. Înălțimea construcțiilor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și SIR.

Construcțiile din zonele funcționale Iv_F nu vor depăși regimul de înălțime existent – S+(D)+P+2E pentru frontul nordic al Str. I.L. Caragiale (SIR 12.8), respectiv S+(D)+P+1E pentru SIR 12.6. Este posibilă mansardarea construcțiilor din SIR 12.8 (a căror învelitoare existentă o permite) doar cu condiția menținerii cornișei existente.

Construcțiile din zonele funcționale Lc_F din UTR 12 nu vor depăși regimul de înălțime S+(D)+P+4E. Înălțimea la cornișă sau la atic va prelua înălțimea cornișei clădirilor din ansamblul istoric clasat din cvartal.

Zonele funcționale L_F din UTR 12 nu vor depăși regimul S+(D)+P+3E+M/Er. Înălțimea la cornișă sau la atic va prelua înălțimea cornișei frontului construit existent.

În cazul imobilelor propuse spre clasare, se va menține regimul de înălțime nealterat, cu excepția posibilității de a transforma podurile neutilizate (a căror înălțime liberă interioară o permite) în mansarde.



SUBCONTROL S.R.L.

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



11. Aspectul exterior al clădirilor

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană și vor exprima caracterul programului de arhitectură (locuire, servicii etc.). Nu sunt admise pastişele arhitecturale și imitarea stilurilor istorice. Construcțiile noi se vor integra în aspectul general al zonei, iar amplasarea acestora față de aliniament și în interiorul parcelei va ține cont de regulile de conformare spațială al zonei. În cazul UTR 1, construcțiile noi se vor amplasa în aliniament stradal, respectând regimul de construcții cu front continuu.

Construcțiile noi vor fi gândite împreună cu terenul pe care vor fi amplasate, pentru a valorifica mediul construit. Acestea se vor amenaja ținându-se cont de normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu programul de arhitectură. Prin amenajarea terenului se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, numărului de locuri de parcare necesare conform destinației parcelei/zonei, accesele în incintă (pietonal, carosabil, accesul utilităților de intervenție). Toți parametrii propuși vor ține cont de prevederile prezentei documentații – Fișe UTR, RLU, memoriu, parte desenată și alte părți componente ale documentației PUZCP și a ghidurilor locale de intervenție asupra clădirilor istorice.

Materialitate:

- fațade – materialele folosite pentru plastica construcțiilor noi vor fi alese în funcție de construcțiile învecinate și de caracterul SIR din care fac parte.
- învelitori – se vor alege materiale și nuanțe care să se încadreze în specificul zonei și care să nu schimbe imaginea SIR și a specificului frontului stradal.

Raport plin-gol:

- se va asigura un raport plin/gol care să se încadreze în specificul zonei și care să nu schimbe imaginea SIR.

Aliniere cornișă / registre fațadă:

- este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate, fără a se realiza pastişe arhitecturale
- chiar dacă nu există o aliniere continuă la cornișă, diferențele de regim de înălțime pot fi armonizate în cadrul registrelor fațadelor construcțiilor noi propuse prin marcarea acestora în mod diferit, prin elemente decorative de fațadă (brăuri, cornișe decorative, ancadrame, etc.)

Se vor menține și nu se vor altera punctele de perspective valoroase identificate, în cazul în care în una sau mai multe zone adiacente acestor perspective există zone pe care se pot amplasa construcții noi.

Construcții existente

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

- intervențiile asupra monumentelor istorice se realizează conform regulilor expuse în RLU și în Studiul Istoric aferent PUZCP cu privire la categoria I de construcții sau fragmente de construcții existente clasate ca si monumente istorice, care nu se pot modifica

- pentru construcțiile categoria a II-a este interzisă mansardarea clădirilor existente, dacă noua mansardare nu se integrează armonios în ansamblul clădirilor vecine sau dacă nu este articulată volumetric cu părțile de construcții existente

- este interzisă demolarea totală sau orice acțiune care modifică radical conformarea construcțiilor existente din categoria a III-a – imobile construcții cu valoare ambientală. Intervențiile asupra acestor tipuri de construcții se poate face numai cu respectarea regulilor expuse în RLU și Studiul Istoric aferent PUZCP

- sunt interzise orice fel de operațiuni asupra construcțiilor existente (categoria I și II) care modifică substanțial aspectul acestora

- se interzic lucrările de intervenție asupra clădirilor istorice care folosesc materiale neconforme

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

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

Materialitate:



SUBCONTROL S.R.L.

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



-sunt permise lucrări de conservare/restaurare a fațadelor monumentelor istorice, respectiv reparații curente.
-culorile și texturile materialelor admise la intervențiile asupra construcțiilor sau fragmentelor de construcții existente cu valoare, vor fi alese în concordanță cu materialele originale și care să nu aducă un prejudiciu acestora.
-Se vor respecta normele din Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara.

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

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

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

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

PUZCP reglementează 3 străzi perpendiculare pe Str. Pestalozzi, care vor permite accesul în UTR 12 și din sud, în 3 etape:

- Etapa 1: stradă cu circulație rutieră inițial, care leagă Pestalozzi de Str. E.J.Lonovici.
- Etapa 2: stradă cu circulație rutieră care leagă str. Cuvin de Str. Gh. Marinescu. În momentul execuției acestei străzi, strada din Etapa 1 devine pietonală+velo, cu acces auto restricționat, doar pentru mentenanță, reparații, aprovizionare etc.
- Etapa 3: stradă cu circulație pietonală+velo și zone verzi amenajate, care leagă Pestalozzi de Str. E.Bonaz.

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și SIR.

Pentru zonele CCRp se recomandă tratarea suprafeței carosabile în mod diferit de arterele din zone CCR, prin folosirea pietrei cubice sau a unui dalaj care să descurajeze traficul intens și circulația cu viteză mare.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

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

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

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

15. Spații libere și spații plantate

General:

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

Arborii maturi sănătoși cu valoare istorică/ bioculturală se vor păstra și vor fi integrați în proiectele de conservare - restaurare spațiu public și clădiri.

Creșterea gradului de acoperire cu acoperire cu coronament în zona urbană (*tree canopy cover*) pe spațiul public din suprafața totală a UTR. Se va asigura dispunerea echilibrată a acoperiri cu acoperire cu coronament în zona



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



urbană pe suprafața UTR-ului, în special pe străzile colectoare cu acces la funcțiuni complementare (comerciale, servicii, instituții, școli, social-culturale etc.)

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

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

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

- **Spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele**
- Piața Ac. C. Micloși: se vor respecta specificațiile proiectului de Regenerare urbană - Zona Traian.
- **Plantații stradale:**
- blvd. 3 August 1919 (între pod decebal și P-ța Ac. C. Micloși), blvd. 3 August 1919 (între P-ța Ac. C. Micloși - P-ța Romanilor), str. I.L. Caragiale, str. Episcop J. Lonovici, str. dr. G. Marinescu, str. Episcop J. Nischbach: se vor respecta specificațiile proiectului de Regenerare urbană - Zona Traian.

Fâșii plantate:

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

Speciile horticole altoite pitice (ex. *Nana*, *Umbraculifera*) se vor înlocui gradual cu specii adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier vezi *RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

- **Grădini private, inclusiv arbori maturi izolați:**
- curțile monumentelor istorice (în sit, ansamblu și monument): raportul între suprafața sigilată și desigilată a curții, cât și materialitatea pavajelor se vor decide în baza Studiului istoric.
- arborii maturi existenți, specii autohtone cu valoare ecologică și culturală (*Tilia sp.*, *Juglans sp.*, *Fraxinus sp.*, *Acer sp.*, *Taxus sp.*, *Carpinus sp.*, *Picea sp.*, *Platanus sp.*), speciile fructifere și vița de vie: se vor conserva și se vor gestiona pentru ameliorarea stării de viabilitate și specificul peisager istoric.
- se vor institui măsuri de protecție specială și îmbunătățire a stării de vitalitate pentru exemplarul veteran de *Taxus baccata* din curtea imobilului aflat pe Bul. 3 august 1919 nr. 19
- plantații noi de arbori: se vor realiza ținând cont de elementele constructive, vecinătate și caracterul peisager al UTR-ului respectând principiul *arborele potrivit la locul potrivit și în scopul potrivit*.

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

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

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.



SUBCONTROL S.R.L.

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



18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în cazul mansardării construcțiilor existente, cu condiția cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a învelitorii. În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare.

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

Derogarea din prezentul articol nu se aplică la SIR 12.3 și 12.9.



SUBCONTROL S.R.L.

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

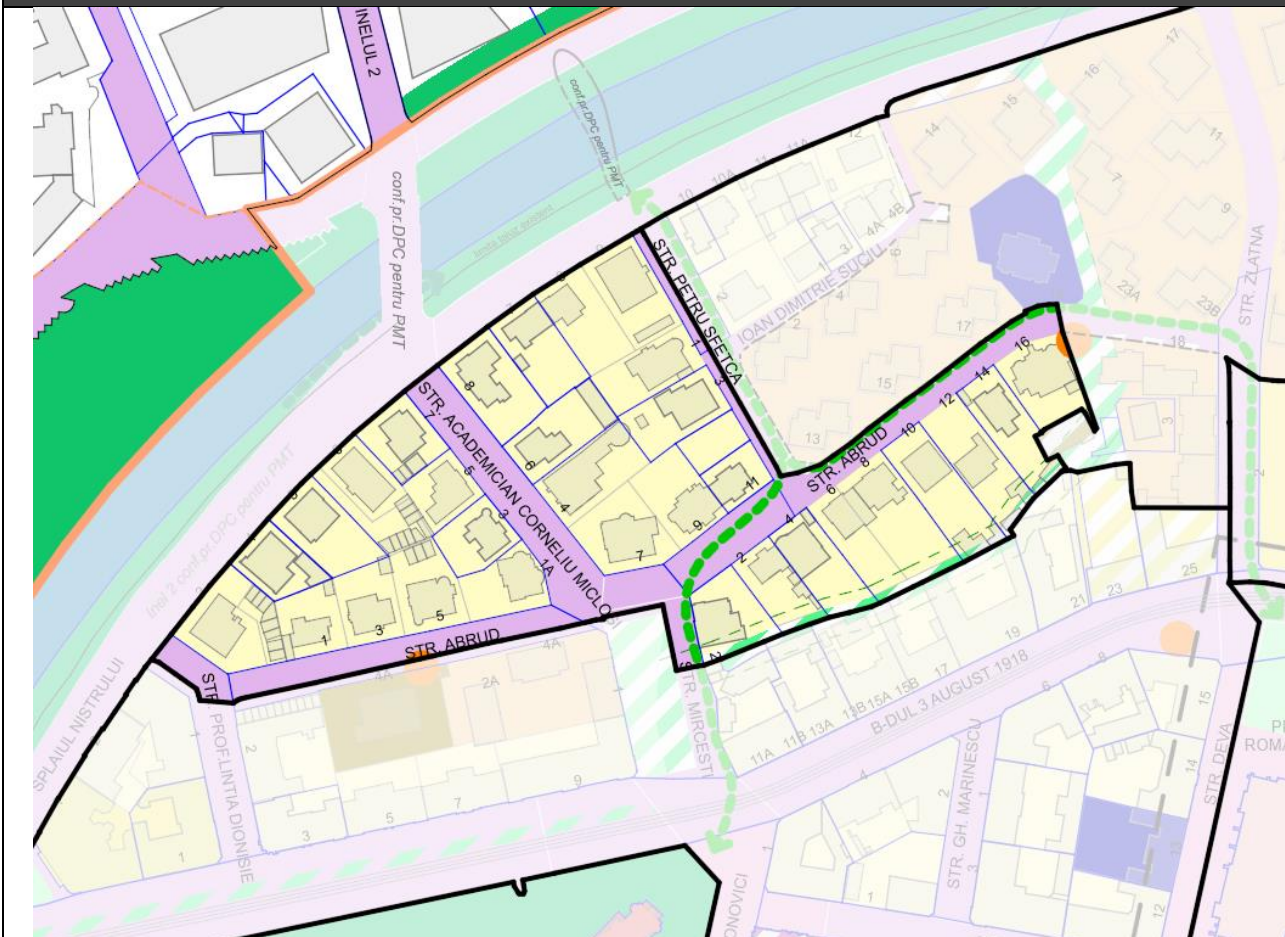


Management
System
certification

ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

Unitate Teritorială de Referință 13 – Zonă vile interbelice

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare UTR învecinat

Nord, Vest UTR 11

Sud UTR 12

Est UTR 14

Străzi componente

Splaiul Nistrului Nr. 3-9

Str. Abrud Nr. 1-12, 14, 16

Str. Academician Corneliu Micloși Nr. 1A-8

Str. Petru Șefcea Nr. 1, 3

Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP

13.1	Cvartal vile interbelice Lintia-Miklosi	Conservare caracter
13.2	Cvartal vile interbelice Miklosi-Sfetca	Conservare caracter
13.3	Vile interbelice front sudic Abrud	Conservare caracter



SUBCONTROL S.R.L.

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



Caracterul istoric:	UTR 13 este relevant datorită caracterului și coerenței parcelarului și țesutului construit definite mai ales între primul sfert și jumătatea secolului trecut, fiind însă lipsite de valoare istorică sau arhitecturală. Cele mai vechi străzi din trama stradală datează din primul sfert al secolului XX, respectiv segmentul estic al străzii Abrud și Splaiul Nistrului. Nu există parcellar cu caracter istoric, zona dezvoltându-se odată cu perioada interbelică. Modul de amplasare al parcelor și clădirilor este foarte diferit de parcelele și arealele istorice dezvoltate în prima perioadă a cartierului, prin densitatea mai scăzută, regimul de înălțime ușor mai ridicat (P/P+2E) și spațiul verde înconjurător generos. Construcțiile cele mai vechi datează din perioada interbelică și au regim de înălțime majoritar P+1E/2E. Punctual au fost inserate plombe de tipul locuințelor colective realizate între anii 1970-1980, toate având front către splaiul Nistrului. Construcțiile din perioada interbelică prezintă în câteva cazuri valori arhitecturale și ambientale, dar nu suscită interes pentru clasare.
Caracterul istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Canalul principal Bega, albia nouă delimitează la nord-vest unitatea. Canalul Morilor, străbătea unitatea pe latura sud-estică, continuându-se pe amprenta Pieței Acad. C. Micloși. Topografia elementului este conservată și vizibilă în prezent în punctul de contact al parcelor de pe bd. 3 August 1919 cu str. Abrud. Aliniamente stradale după sistematizarea unității în interbelic. Infrastructură verde minoră: Curțile-grădină afiliate vilelor (proprietate privată), inclusiv cu arbori și pomi fructiferi, cu gestiune domestică.
Caracterul urbanistic:	UTR 13 are un caracter rezidențial, de locuințe individuale sau locuințe colective mici. La începutul perioadei socialiste, doar două parcele au rămas libere de construcții – actualele nr. 6 și 9 ale Splaiului Nistrului, ulterior completate cu blocuri de locuințe socialiste, clădiri care fac notă discordantă cu restul UTR din punct de vedere al înălțimii și densității pe parcelă. Începând cu anii 2000, numeroase clădiri din UTR 13 au suferit modificări majore ale aspectului lor exterior: modificări ale învelitorii (atât ca material, cât și ca volumetrie), adăugarea a numeroase elemente decorative pe fațade (coloane, vazoane, ancadrame ale ferestrelor, elemente de feronerie la balustrade etc.), care fac notă discordantă cu restul clădirilor din UTR, rezultând un aspect incoerent al zonei. Au fost realizate și modificări ale împrejurimilor parcelor – de la înlocuirea împrejurimilor spre domeniul public cu elemente de feronerie puternic decorate, la eliminarea unor împrejurimi dintre parcele private, modificând relația dintre construcții și dimensiunile percepute ale parcelor. Fronturile stradale sunt discontinue, țesutul urban al UTR 13 fiind caracterizat prin construcții izolate pe parcelă, retrase de la aliniament, un țesut specific zonelor de vile și mici locuințe colective dezvoltate în perioada interbelică. Regimul de înălțime este în general de D+P sau D+P+1, cu câteva excepții de clădiri care nu au demisol, cele două blocuri din perioada socialistă (care au un regim de înălțime P+4) și clădirea cubistă de pe Spl. Nistrului nr. 4, cu un regim de înălțime P+2. Clădirile existente nu respectă cu strictețe alinierea cornișelor, însă înălțimea acestora nu variază foarte mult între clădirile de același regim de înălțime, creând un aspect uniform al UTR.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 13 este delimitat la nord de Spl.Nistrului, restul străzilor pe care le include fiind străzi locale.
Caracterul infrastructurii verzi și biodiversitate:	-aliniamentele stradale plantate fragmentate sunt prezente pe toate străzile UTR-ului; -grădinile private din incinta vilelor, inclusiv cu arbori cu valoare istorică, sunt gestionate domestic, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate, inclusiv sigilare totală în unele cazuri; -vegetație ierboasă relativ redusă și puternic ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	35 de proprietăți, 7 integral SR, 7 integral PMT, 3 parțial SR, 1 parțial PMT.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate: Nu este cazul.



SUBCONTROL S.R.L.

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



Construcții existente neprotejate: Nu este cazul.

Spații neconstruite protejate: Nu este cazul.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

Construcțiile din UTR13 se supun operațiunilor de conservare de caracter, conform definiției acestora din prezentul RLU.

Construcții noi vor prelua aliniamentele specifice fiecărui front.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Relația dintre anumite construcții din cadrul UTR 13 și țesutul învecinat valoros creează disonanță la nivel de percepție urbană. Este vorba în primul rând despre palatele atipice realizate în ultimele decade, care determină o scădere a calității percepției în relație cu țesutul la modul general și un impact negativ în zona proximală. Disonanța este datorată unor criterii multiple: susținerea unei siluete atipice, sistem de acoperire și rezolvări plastice scoase din context, un mod de ocupare atipic raportat la țesutul general.

Nu este permisă construcția pe limita de proprietate posterioară.

Cu excepția situațiilor existente din SIR 13.2 și 13.3, nu este permisă realizarea de construcții cuplate.

Nu este permisă alterarea parcelarului existent.

Nu este permisă alterarea caracterului constructiv istoric - regim de înălțime, raport plin-gol și caracter arhitectural.

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

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice în UTR.

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

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

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

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

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

Parcelarul este separat în 2 zone cu caracter compact distinct:

1) zona de locuire individuală de tip vile urbane, individuale sau colective, și locuințe colective socialiste în nord-vest (interbelic), distribuită în două cvartale, cu parcele de dimensiuni predominant dreptunghiulare cu laturi apropiate ca dimensiune,

2) zona de locuințe individuale de tip vilă cu parcelar derivat din parcele dreptunghiulare cu adâncimea sensibil mai mare la lățimea (ante 1930) organizate pe frontul nordic al străzii Abrud, corelate la spate cu grupajul de parcele definite la finalul secolului XIX. Linia de contact dintre aceste două tipuri de parcelar era reprezentată în trecut de fostul canal al morilor care se orienta către sud, reglementat ca perdea verde prin PUZCP. Astfel, se



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



interzice construcția pe fundul parcelelor, în vederea dezvoltării unei zone verzi compacte, cu coronament de arbori continuu.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

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

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

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

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

9. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

10. Procent de ocupare a terenului (POT)

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

11. Înălțimea construcțiilor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

12. Aspectul exterior al clădirilor

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană și vor exprima caracterul programului de arhitectură (locuire, servicii etc.). Nu sunt admise pastişele arhitecturale și imitarea stilurilor istorice. Construcțiile noi se vor integra în aspectul general al zonei, iar amplasarea acestora față de aliniament și în interiorul parcelei va ține cont de regulile de conformare spațială al zonei.

Construcțiile noi vor fi gândite împreună cu terenul pe care vor fi amplasate, pentru a valorifica mediul construit. Acestea se vor amenaja ținându-se cont de normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu programul de arhitectură. Prin amenajarea terenului se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, numărului de locuri de parcare necesare conform destinației parcelei/zonei, accesele în incintă (pietonal, carosabil, accesul utilităților de intervenție). Toți parametrii propuși vor ține cont de prevederile prezentei documentații – Fișe UTR, RLU, memoriu, parte desenată și alte părți componente ale documentației PUZCP și a ghidurilor locale de intervenție asupra clădirilor istorice.

Materialitate:

-fațade – materialele folosite pentru plastica construcțiilor noi vor fi alese în funcție de construcțiile învecinate și de caracterul SIR din care fac parte.
-învelitori – se vor alege materiale și nuanțe care să se încadreze în specificul zonei și care să nu schimbe imaginea SIR și a specificului frontului stradal.

Raport plin-gol:

-se va asigura un raport plin/gol care să se încadreze în specificul zonei și care să nu schimbe imaginea SIR.

Aliniere cornișă / registre fațadă:

-este permisă preluarea registrelor fațadelor învecinate, fără a se realiza pastişe arhitecturale
-chiar dacă nu există o aliniere continuă la cornișă, diferențele de regim de înălțime pot fi armonizate în cadrul registrelor fațadelor construcțiilor noi propuse prin marcarea acestora în mod diferit, prin elemente decorative de fațadă (brăuri, cornișe decorative, ancadrame, etc.)

Se vor menține și nu se vor altera punctele de perspective valoroase identificate, în cazul în care în una sau mai multe zone adiacente acestor perspective există zone pe care se pot amplasa construcții noi.



SUBCONTROL S.R.L.

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



Construcții existente

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

- intervențiile asupra monumentelor istorice se realizează conform regulilor expuse în RLU și în Studiul Istoric aferent PUZCP cu privire la categoria I de construcții sau fragmente de construcții existente clasate ca si monumente istorice, care nu se pot modifica
- pentru construcțiile categoria a II-a este interzisă mansardarea clădirilor existente, dacă noua mansardare nu se integrează armonios în ansamblul clădirilor vecine sau dacă nu este articulată volumetric cu părțile de construcții existente
- este interzisă demolarea totală sau orice acțiune care modifică radical conformarea construcțiilor existente din categoria a III-a – imobile construcții cu valoare ambientală. Intervențiile asupra acestor tipuri de construcții se poate face numai cu respectarea regulilor expuse în RLU și Studiul Istoric aferent PUZCP
- sunt interzise orice fel de operațiuni asupra construcțiilor existente (categoria I și II) care modifică substanțial aspectul acestora
- se interzic lucrările de intervenție asupra clădirilor istorice care folosesc materiale neconforme

Materialitate:

- sunt permise lucrări de conservare/restaurare a fațadelor monumentelor istorice, respectiv reparații curente.
- culorile și texturile materialelor admise la intervențiile asupra construcțiilor sau fragmentelor de construcții existente cu valoare, vor fi alese în concordanță cu materialele originale și care să nu aducă un prejudiciu acestora.
- Se vor respecta normele din Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara.

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

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

13. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

14. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

15. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

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

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

16. Spații libere și spații plantate

General:

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

Arborii maturi sănătoși cu valoare istorică/ bioculturală se vor păstra și vor fi integrați în proiectele de conservare - restaurare spațiu public și clădiri.

Creșterea gradului de acoperire cu acoperire cu coronament în zona urbană (*tree canopy cover*) pe spațiul public din suprafața totală a UTR. Se va asigura dispunerea echilibrată a acoperirii cu acoperire cu coronament în zona



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



urbană pe suprafața UTR-ului, în special pe străzile colectoare cu acces la funcțiuni complementare (comerciale, servicii, instituții, școli, social-culturale etc.)

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

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

Particularități:

Reglementări infrastructura verde existentă:

- **Plantații stradale:**
- str. Ac. C. Micloși, str. P. Șfetca, str. Abrud: se va conserva vegetația existentă.

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

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

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

Speciile horticole altoite pitice (ex. *Nana*, *Umbraculifera*) se vor înlocui gradual cu specii adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

Se vor institui Măsuri de protejare a vegetației în șantier vezi *RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*.

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

- **Grădini private, inclusiv arbori maturi izolați:**
- curțile interioare, care nu intră sub incidența legislației de patrimoniu: se va aplica o desigilare a suprafeței de minim 50%.
- arborii maturi existenți, specii autohtone cu valoare ecologică și culturală (*Tilia sp.*, *Juglans sp.*, *Fraxinus sp.*, *Acer sp.*, *Taxus sp.*, *Carpinus sp.*, *Picea sp.*, *Platanus sp.*), speciile fructifere și vița de vie: se vor conserva și se vor gestiona pentru ameliorarea stării de viabilitate și specificul peisager istoric.
- plantații noi de arbori: se vor realiza ținând cont de elementele constructive, vecinătate și caracterul peisager al UTR-ului respectând principiul *arborele potrivit la locul potrivit și în scopul potrivit*.

Reglementări Infrastructură verde nou:

-Coridor eco-peisager:

- Coridor eco-peisager care marchează amprenta paleo-albiilor (Canalul Morilor) realizat pe parcele proprietate privată între str. Abrud și P-ța Ac. C. Micloși: se va amenaja preluând caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă, pajiști umede vezi *RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*).

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

17. Spații amenajare cu rolul de a proteja, securiza, izola sau racorda UTR față de vecinătăți agresive

Nu este cazul.



SUBCONTROL S.R.L.

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



Posibilități maxime de utilizare a terenului

18. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

19. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.



SUBCONTROL S.R.L.

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

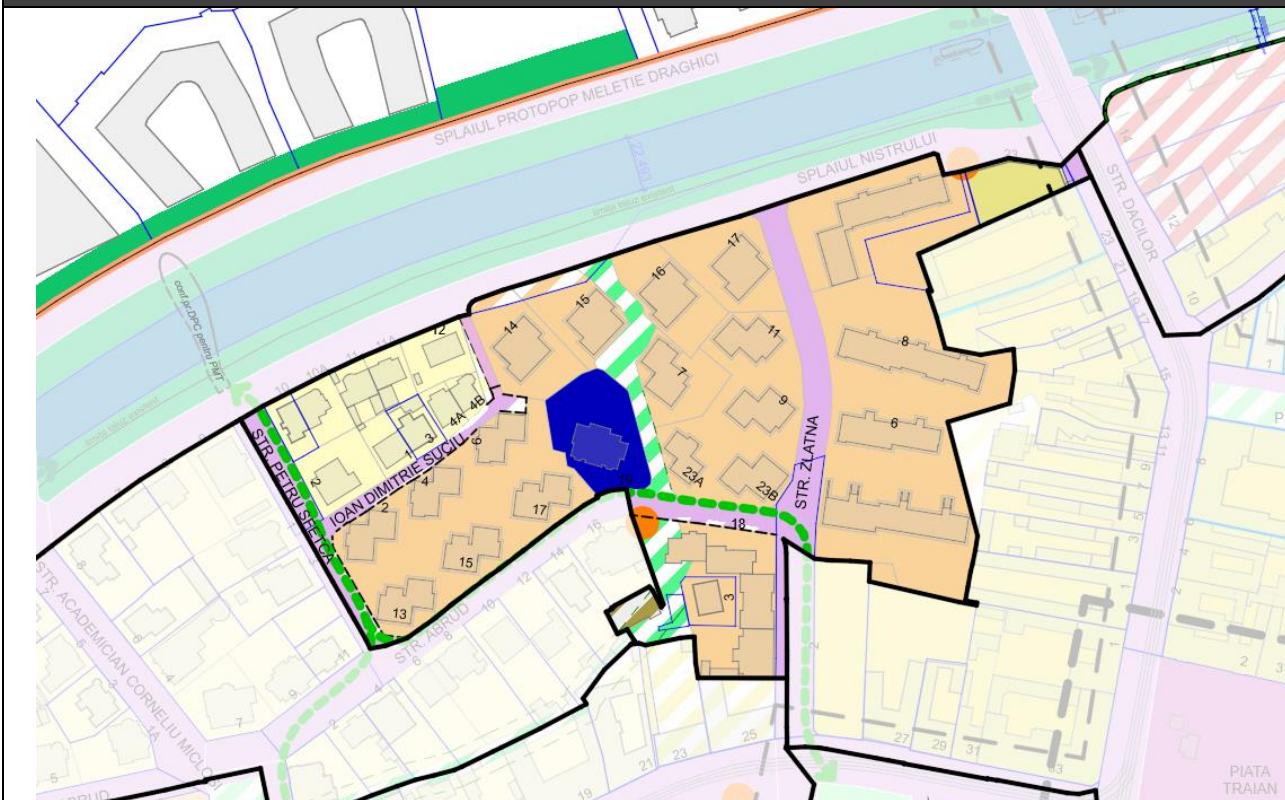


Management
System
certification

ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

Unitate Teritorială de Referință 14 – Zonă locuințe colective mici – Str. Abrud, Str. Zlatna

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat
Nord	UTR 11
Est, Sud-est	UTR 1
Sud-Vest, Vest	UTR 13
Sud	UTR 12
Străzi componente	
Str. Petru Sfetca	Nr.2, întregul front estic
Splaiul Nistrului	Nr. 10, 10A, 11, 11A, 12, 14, 15, 16, 17
Str. Ioan Dimitrie Suci	În întregime
Str. Abrud	Parțial frontul nordic, nr. 13, 15, 18, 19, 23A, 23B
Str. Zlatna	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP	

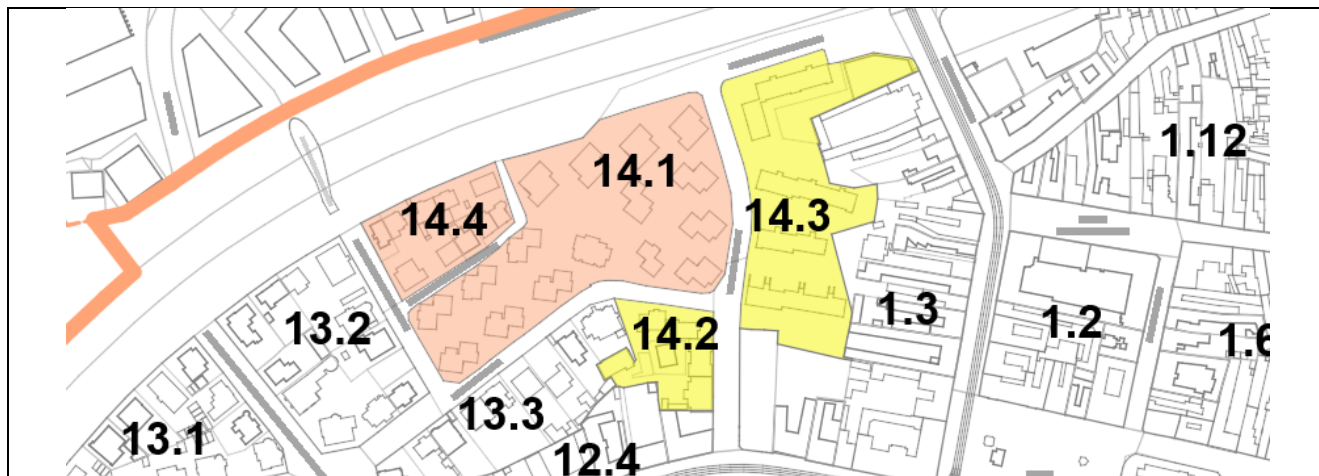


SUBCONTROL S.R.L.

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



Management
System
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001



14.1	Ansamblu blocuri Abrud-Nistrului	Conservare caracter
14.2	Locuințe colective Zlatna-Abrud	Completare
14.3	Ansamblu blocuri Zlatna-Nistrului	Completare
14.4	Cvartal locuințe Nistrului-Suciu	Conservare caracter

INDICI DE EVALUARE AI REZILIENȚEI / UTR

UTR 14	Suprafață UTR:	39.350 mp / 3,93 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ:	28.65%
	Regim de înălțime predominant:	P+3 / P+4
Populație	Densitate estimată existentă:	85 unități locative / ha
	Populație maximală estimată existentă:	863
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	333
Infrastruct. verde	Suprafața verde publică existentă:	12.500 mp, (conform RLSV în lucru) 13.277 mp, 51% din suprafața spațiului public al UTR 14
	Acoperirea coronament arbori zona urbană (<i>tree canopy cover</i>) existentă:	9.672 mp, 25% din suprafața totală a UTR 14
	Arbori:	583 exemplare
	Sol sigilat public existent:	9.837, 38% din suprafața spațiului public al UTR 14
	Suprafață albastră publică	0 mp
	Cel mai apropiat spațiu verde public	Malul canalului Bega
Guvernanta	Stakeholderi specifici UTR	Primăria Municipiului Timișoara

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, CCRp_F, ED_F, Iv_F, L_F, Lc_F, M_F, SVV_F
PUZ-uri în lucru	Plan Urbanistic Zonal Str. Dacilor nr.25 – Locuințe și funcțiuni complementare, servicii, comerț, birouri, aprobat prin HCL nr. 281/2006
Proiecte în desfășurare	Proiect al Primăriei Municipiului Timișoara - pod pietonal peste Bega în dreptul str. Petru Sfetca

CARACTERUL ZONEI

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



Caracterul istoric:	UTR 14 este relevant datorită caracterului și coerenței parcelarului și a țesutului construit definit între primul și ultimul sfert al secolului trecut, fiind însă lipsite de valoare istorică sau arhitecturală. Cele mai vechi străzi din trama stradală datează din cea de-a doua jumătate a secolului XX, respectiv strada Abrud și Splaiul Nistrului. Nu există parcelar cu caracter istoric, zona dezvoltându-se începând cu perioada interbelică. Parcelarul este clar separat în 5 zone cu caracter compact distinct: 1) zona de locuire individuală din nord-vest (interbelic), 2) zona de locuințe de densitate medie din sud-vest (post 1970) dezvoltată pe amplasamentul fostei piețe Detunata, 3) zona centrală de nord cu parcelar rotit (post 1970), 4) zona centrală de sud și unica care susține un front continuu relaționat cu parcelarul istoric al blv. 3 august 1919 (interbelic) și 5) zona de est definită printr-un parcelar de tip deschis care conține locuire colectivă de tip lamă dispuse paralel (post 1980). Din perspectiva vechimii, construcțiile cele mai vechi datează din perioada interbelică și sunt grupate în capătul de nord-vest spre splaiul Nistrului dar includ și o construcție izolată, respectiv Grădinița cu program prelungit nr. 16, în timp ce zona centrală a UTR-ului este ocupată cu locuințe colective cu densitate medie și regim de înălțime D+P+3E, realizate între anii 1970-1980. Construcțiile cele mai recente datează din jurul anilor 80 și sunt reprezentate de blocurile tip lamă cu regim de înălțime D+P+4E dispuse în frontul vestic al str. Zlatna și parțial orientate cu front către splaiul Nistrului. O singură construcție este mai recentă în cadrul UTR-ului decât cele enumerate, respectiv blocul realizat după anii 2000 în capătul de nord-est al UTR-ului, la intersecția splaiului Nistrului cu str. Dacilor. Unica construcție cu valoare arhitecturală și istorică este grădinița.
Caracter istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Canalul principal Bega, albia istorică limita la nord UTR-ul. Canalul Morilor, străbătea de la nord la sud UTR-ul. Infrastructură verde minoră: Nu este cazul.
Caracterul urbanistic:	UTR 14 are caracter rezidențial, de locuințe colective mici, construite în perioada interbelică și socialistă, intercalate cu spații verzi și circulații pietonale. UTR 14 are un caracter verde și liniștit, fiind caracterizat de vegetație densă și numeroși arbori înalți pe domeniul public, cu construcții retrase de la aliniament. Fronturile sunt discontinue, cu excepția parțială a Str. Zlatna la sud de intersecția cu Str. Abrud, unde cele două clădiri de locuințe colective, deși realizate în perioade istorice diferite, sunt ambele situate la același aliniament. Locuințele colective în regim P+2 din perioada socialistă sunt amplasate izolat pe parcelă, la distanțe semnificative între ele și rotite față de axele drumurilor, astfel încât să creeze un țesut urban aerisit. 4 blocuri de locuințe dinspre Splaiul Nistrului intervin ca un țesut diferit către malurile Begăi, restul Splaiului fiind caracterizat de construcții orientate conform Begăi și a căilor de circulație, cu retrageri de la aliniament de circa 4-5m și mai larg în apropierea podului Dacilor. Locuințele colective în regim P+4 perpendiculare pe Str. Zlatna, aflate la est de aceasta, au distanțe de cel puțin Hmax între ele, formând un țesut urban aerisit, însă prezintă probleme de însoțire, având numeroase locuințe pe laturile nordice. Clădirea de pe colțul dinspre podul Dacilor reprezintă un accent de înălțime, atât datorită cotei mai înalte a terenului sistematizat, dar și a învelitorii în 2 ape.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 14 este delimitat la nord de Spl. Nistrului, restul străzilor pe care le include fiind străzi locale.
Caracterul infrastructurii verde și biodiversitate:	-aliniamentele stradale plantate se regăsesc pe toate străzile UTR-ului și au continuitate; -spațiile verzi din jurul locuințelor de tip condominiu au o prezență dominantă în UTR, având loturi cultivate de riverani, mobilier urban și fragmentări ocazionale cu garduri; -spațiile verzi din interiorul instituțiilor publice (grădinița) sunt subordonate activităților specifice; -grădinile private sunt gestionate domestic, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate (curțile vilelor); -vegetație ierboasă relativ redusă și puternic ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	35 de proprietăți, 14 integral SR, 3 integral PMT, 2 parțial SR.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea 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



Construcții existente protejate: Nu este cazul.

Construcții existente neprotejate: Nu este cazul.

Spații neconstruite protejate: Nu este cazul.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

Construcțiile din UTR14 se supun operațiunilor de conservare de caracter sau de completare, conform definiției acestora din prezentul RLU.

Construcții noi vor prelua aliniamentele specifice fiecărui front.

Se va păstra caracterul specific al SIR 14.1 – orientarea construcțiilor, amplasarea lor izolate pe parcelă între zone verzi amenajate public accesibile.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Nu este permisă adăugarea de anexe și alte construcții provizorii în limita posterioară a parcelelor. Este interzisă alterarea parcelarului istoric prin moduri nespecifice de ocupare și generarea de amprente constructive necaracteristice, precum retrageri din front sau construirea pe fundul parcelei.

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

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice în UTR.

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

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

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

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

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

Nu există parcelar cu caracter istoric, zona dezvoltându-se începând cu perioada interbelică.

Parcelarul este clar separat în 5 zone cu caracter compact distinct:

- 1) zona de locuire individuală din nord-vest (interbelic) – SIR 14.4,
- 2) zona de locuințe de densitate medie din sud-vest (post 1970) dezvoltată pe amplasamentul fostei piețe Detunata – SIR SIR 14.2,
- 3) zona centrală de nord cu parcelar rotit (post 1970) – SIR 14.1
- 4) zona centrală de sud și unica care susține un front continuu relaționat cu parcelarul istoric al blv. 3 august 1919 (interbelic) – parțial SIR 14.2,
- 5) zona de est definită printr-un parcelar de tip deschis care conține locuire colectivă de tip lamă dispuse paralel (post 1980) – SIR 14.3



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



Cea mai veche formulă de organizare a parcelei o parcela grădiniței și parcelele din nord-estul UTR, orientate către canal, datând din perioada interbelică. Parcelarul din zona centrală a UTR-ului este stabilit după anii 70, după un model modernist în care pe un parcelar de tip liber se inserează construcții în regim izolat (imobile colective de densitate medie) care urmăresc o tramă rotită cu 45° față de rețeaua stradală și orientarea tramelor parcelarului învecinat. Modul de amplasare al acestora poate avea la bază conceptul de *oraș grădină*, dezvoltat la începutul secolului al XX-lea (în special prin intermediul coloniile muncitorești).

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

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

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

10. Înălțimea construcțiilor

Conform specificațiilor zonificărilor din RLU și a specificului fiecărui SIR.

Construcțiile din zona funcțională Iv_F din UTR 14 nu vor depăși regimul de înălțime $S+(D)+P+1E$.

Construcțiile din zonele funcționale Lc_F din UTR 14 nu vor depăși regimul de înălțime $S+(D)+P+3E+Er/M$.

11. Aspectul exterior al clădirilor

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană și vor exprima caracterul programului de arhitectură (locuire, servicii etc.). Nu sunt admise pastişele arhitecturale și imitarea stilurilor istorice. Construcțiile noi se vor integra în aspectul general al zonei, iar amplasarea acestora față de aliniament și în interiorul parcelei va ține cont de regulile de conformare spațială al zonei.

Construcțiile noi vor fi gândite împreună cu terenul pe care vor fi amplasate, pentru a valorifica mediul construit. Acestea se vor amenaja ținându-se cont de normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu programul de arhitectură. Prin amenajarea terenului se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, numărului de locuri de parcare necesare conform destinației parcelei/zonei, accesele în incintă (pietonal, carosabil, accesul utilitatelor de intervenție). Toți parametrii propuși vor ține cont de prevederile prezentei documentații – Fișe UTR, RLU, memoriu, parte desenată și alte părți componente ale documentației PUZCP și a ghidurilor locale de intervenție asupra clădirilor istorice.

Materialitate:

-fațade – materialele folosite pentru plastica construcțiilor noi vor fi alese în funcție de construcțiile învecinate și de caracterul SIR din care fac parte.

-învelitori – se vor alege materiale și nuanțe care să se încadreze în specificul zonei și care să nu schimbe imaginea SIR și a specificului frontului stradal.

Raport plin-gol:

-se va asigura un raport plin/gol care să se încadreze în specificul zonei și care să nu schimbe imaginea SIR.

Aliniere cornișă / registre fațadă:

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

-chiar dacă nu există o aliniere continuă la cornișă, diferențele de regim de înălțime pot fi armonizate în cadrul registrelor fațadelor construcțiilor noi propuse prin marcarea acestora în mod diferit, prin elemente decorative de fațadă (brăuri, cornișe decorative, ancadrame, etc.)



SUBCONTROL S.R.L.

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



Se vor menține și nu se vor altera punctele de perspective valoroase identificate, în cazul în care în una sau mai multe zone adiacente acestor perspective există zone pe care se pot amplasa construcții noi.

Construcții existente

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

-intervențiile asupra monumentelor istorice se realizează conform regulilor expuse în RLU și în Studiul Istoric aferent PUZCP cu privire la categoria I de construcții sau fragmente de construcții existente clasate ca și monumente istorice, care nu se pot modifica

-pentru construcțiile categoria a II-a este interzisă mansardarea clădirilor existente, dacă noua mansardare nu se integrează armonios în ansamblul clădirilor vecine sau dacă nu este articulată volumetric cu părțile de construcții existente

-este interzisă demolarea totală sau orice acțiune care modifică radical conformarea construcțiilor existente din categoria a III-a – imobile construcții cu valoare ambientală. Intervențiile asupra acestor tipuri de construcții se poate face numai cu respectarea regulilor expuse în RLU și Studiul Istoric aferent PUZCP

-sunt interzise orice fel de operațiuni asupra construcțiilor existente (categoria I și II) care modifică substanțial aspectul acestora

-se interzic lucrările de intervenție asupra clădirilor istorice care folosesc materiale neconforme

Materialitate:

-sunt permise lucrări de conservare/restaurare a fațadelor monumentelor istorice, respectiv reparații curente.

-culorile și texturile materialelor admise la intervențiile asupra construcțiilor sau fragmentelor de construcții existente cu valoare, vor fi alese în concordanță cu materialele originale și care să nu aducă un prejudiciu acestora.

-Se vor respecta normele din Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara.

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

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

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

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

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

15. Spații libere și spații plantate

General:

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

Arborii maturi sănătoși cu valoare istorică/ bioculturală se vor păstra și vor fi integrați în proiectele de conservare - restaurare spațiu public și clădiri.



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



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

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

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

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

- **Plantații stradale:**
- str. I. D. Suci, str. Zlatna, str. Abrud: se va conserva vegetația existentă.

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

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

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

Speciile horticole altoite pitice (ex. *Nana*, *Umbraculifera*) se vor înlocui gradual cu specii adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

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

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

- cvartalul cuprins între str. I. D. Suci, sp. Nistrului, str. Zlatna, str. Abrud, str. P. Sfetca; cvartalul delimitat de str. Abrud, str. Zlatna, frontul cu palate istorice pe latura sud la bv. 3 August 1919 și imobil nr. 16 str. Abrud: se va conserva suprafața de spațiu verde existentă compactă. Arborii maturi din incinta cvartalelor se vor conserva. Plantațiile noi vor cuprinde straturi multiple de vegetație cu facilitatea biodiversității.
- cvartalul cuprins între str. Zlatna, sp. Nistrului, frontul cu palate istorice pe latura est la str. Dacilor și frontul cu palate istorice de pe latura sud la bv. 3 August 1919: se va conserva suprafața de spațiu verde existentă compactă, inclusiv grădinile comunitare și comestibile. Arborii maturi din incinta cvartalelor se vor conserva. Plantațiile noi vor cuprinde straturi multiple de vegetație cu facilitatea biodiversității.
- **Spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele (Cf. Legea nr. 24/2007):**
- **Scuaruri cu folosință specializată (Grădinița cu program prelungit nr.16):** se va conserva suprafața de spațiu verde existentă compactă.

Arborii maturi din incinta cvartalelor se vor conserva.

Plantațiile noi vor cuprinde straturi multiple de vegetație cu facilitatea biodiversității, cu rol în educație.

Sunt permise pardoseli permeabile pentru locurile de joacă (tocătură vegetală din lemn, nisip cuarțos) și plantații de arbori, care participă la creșterea procentului de acoperire cu coronament (*tree canopy cover*).

Reglementări Infrastructură verde propus:

- **Coridor eco-peisager:**
- Coridor eco- peisager care marchează amprenta paleo- albiilor (Canalul Morilor) realizat pe direcția nord-sud între sp. Nistrului și str. Abrud continuându-se în UTR 13: se va amenaja preluând caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă, pajiști umede (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*).

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



Management
System
certification

ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

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

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.



SUBCONTROL S.R.L.

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

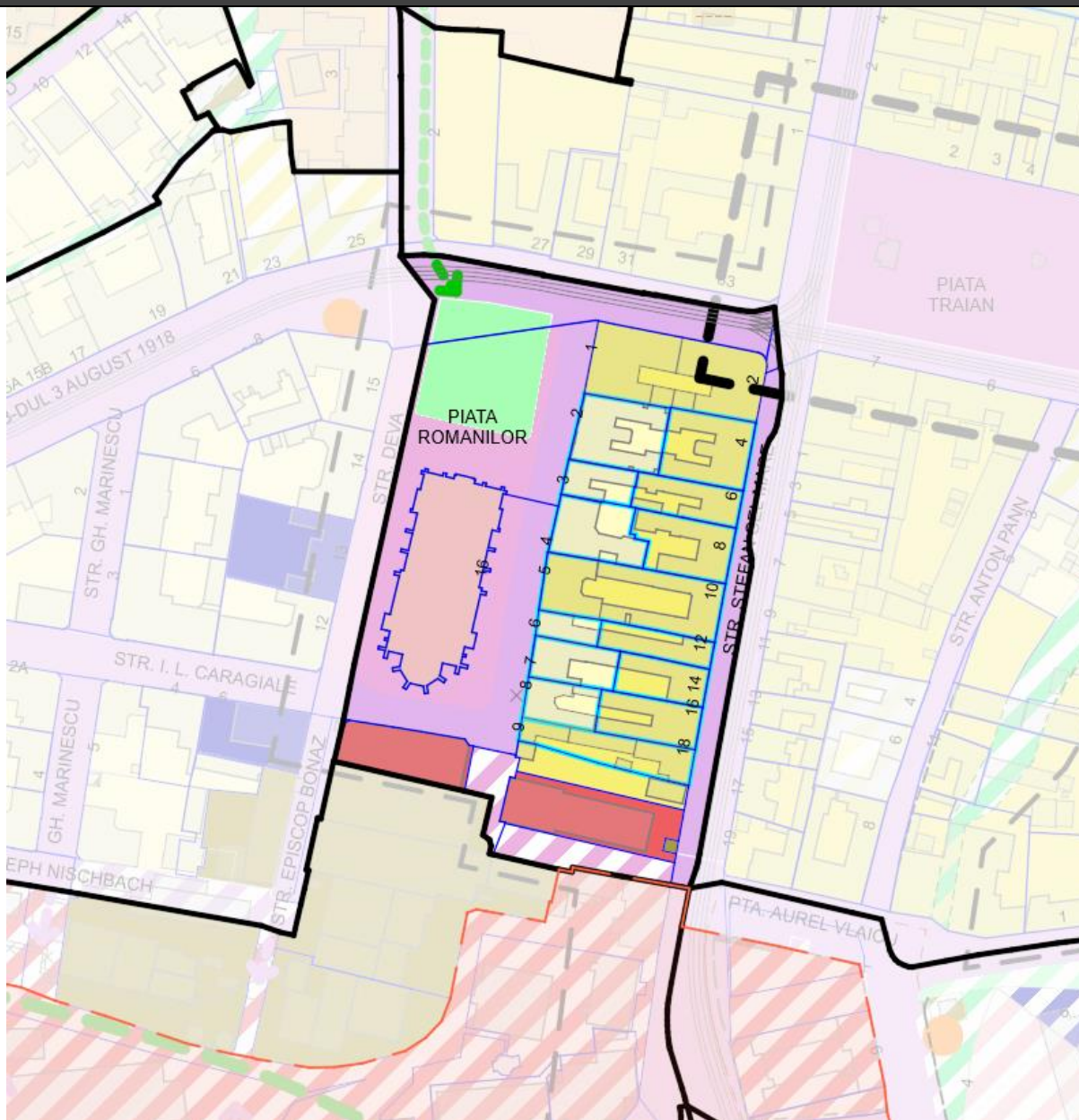


Management
System
certification

ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

Unitate Teritorială de Referință 15 – Piața Romanilor și palate de raport

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



DELIMITARE

Orientare	UTR învecinat
Nord	UTR 1
Est	UTR 1
Sud-Est	UTR 4
Sud	UTR 16
Vest	UTR 12
Străzi componente	
Piața Romanilor	Nr. 1,2,3, 4,5,6,7,8,9 (frontul sudic și estic), 11
Str. Ștefan cel Mare	Nr. 2,4,6,8,10,12,14,16,18



SUBCONTROL S.R.L.

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



Management
System
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP

15.1	Biserica Romano-Catolică Millenium	Conservare
15.2	Cvartal dublu front Romanilor-Ștefan cel Mare	Conservare
15.3	Transelectrica – zonă birouri	Conservare

INDICI DE EVALUARE

UTR 15	Suprafață UTR:	23.448 mp / 2,34 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ:	43,94%
	Regim de înălțime predominant:	P+1 / P+2
Populație	Densitate estimată existentă:	73 unități locative / ha
	Populație maximală estimată existentă:	441
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	170
Infrastruct. verde	Suprafața verde publică existentă:	1.851 mp, (conform RLSV în lucru) 1.853 mp, 18% din suprafața spațiului public al UTR 15 (conform Ridicare topografică)
	Acoperirea coronament arbori zona urbană (tree canopy cover) existentă:	1.497 mp, 8% din suprafața totală a UTR 15
	Arbori:	78 exemplare
	Sol sigilat public existent:	8.155, 81% din suprafața spațiului public al UTR 15
	Suprafață albastră publică	0 mp
	Cel mai apropiat spațiu verde public	Piața Romanilor
Guvernanță	Stakeholderi specifici UTR	Dieceza Romano-Catolică Timișoara, Transelectrica SA, Primăria Municipiului Timișoara

FUNCȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, CCRp_F, ED_F, Et_F, Ib_F, L_F, M_F, SVP_F
PUZ-uri în lucru	-
Proiecte în desfășurare	Regenerare urbană – Zona Piața Traian, Timișoara – proiectant general Planwerk arhitectură și urbanism SRL



SUBCONTROL S.R.L.

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



CARACTERUL ZONEI

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

Caracterul istoric:	UTR 15 este relevant pentru caracterul și coerența parcelarului și a țesutului construit, și autenticitatea tramei stradale care păstrează caracteristici specifice secolului XVIII și părții a doua a secolului XIX. La nivelul cartierului este unul dintre arealele urbane cele mai reprezentative pentru nucleul cartierului istoric. Spațiul urban, datorită scării dar și relației cu frontul vestic din UTR 12 conferă o coerență deosebită din punct de vedere al percepției. Pachetul de parcele estice reprezintă un parcelar istoric caracteristic secolului XVIII păstrat intact, parcelarul fiind mai vechi decât țesutul construit. Caracterul parcelarului este descris de loturi înguste și lungi, cu contur relativ neregulat care însă tinde spre o formă dreptunghiulară. Construcțiile urmăresc definirea unor fronturi continue, având amprentă compactă de forma literelor U sau L, determinând în interior curți de mică dimensiune. Dacă mai demult toate parcelele aveau fronturi către ambele limite longitudinale ale pachetului de parcele, în situația prezentă a parcelarului se mai mențin doar patru astfel de situații. Regimul de construcție specific actual este S+P+1E și S+P+2E, regimul mai înalt rezolvând în special construcțiile aflate în relație cu conturul spațiilor urbane reprezentative, dezvoltând volume tipice unor palate urbane, cu fațade ritmate de un raport plin-gol caracteristic perioadei finalului de secol XIX și început de secol XX. Toate aceste clădiri din cadrul UTR-ului au o mare valoare arhitecturală, istorică și ambientală. Biserica bisericii romano-catolice Millenium este obiectivul cel mai emblematic al UTR-ului, reprezentând punctul de interes și principala dominantă în țesut.
Caracterul istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Plantații de aliniament pe latura dreaptă a pieței Coronini. Infrastructură verde minoră: Curțile-grădină afiliate palatelor (proprietate privată), inclusiv cu arbori veterani și pomi fructiferi, cu gestiune domestică.
Caracterul urbanistic:	UTR 15 constă dintr-un monument emblematic al orașului – Biserica Millenium – și un cvartal dezvoltat în stil Secession/Art Nouveau. UTR 15 este caracterizat de un cvartal cu fronturi continue, cu clădiri organizate în jurul unor curți interioare, ocupând parcelele fie în formă de C/U (în cazul în care au un singur front), fie în formă de O. Regimul de înălțime variază între P+1 și P+2, cu excepția a două clădiri de nivel parter, aflate în colțul de sud-est al Pieței Romanilor. În ciuda diferenței de câte un etaj și a nealinierii cornişelor, clădirile care mărginesc Piața Romanilor formează un ansamblu unitar, fiind realizate în perioade apropiate și stiluri arhitecturale similare. Dominanta (atât verticală, cât și ca centru de interes vizual) este dată de Biserica Millenium.
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 15 este delimitată la nord de Bd. 3 August 1919 (arteră principală pe direcția est-vest), la est de str. Ștefan cel Mare (cat. III) și la vest de Piața Romanilor (arteră locală).
Caracterul infrastructurii verzi și biodiversitatea:	-aliniamente stradale plantate continue se făsc doar pe laturile pieței Romanilor; -scurturile publice precum P-ța Romanilor conțin vegetație dendrologică tânără, cu diversitate redusă; -grădinile private, posibil cu arbori cu valoare istorică, sunt gestionate domestic, cu tendința de creștere a suprafețelor sigilate (incinta curților palatelor); -vegetație ierboasă relativ redusă și puternic ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	22 de proprietăți, 2 integral SR, 6 integral PMT, 6 parțial SR.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

UTR 15 este traversat pe mai mult de jumătate din suprafața sa de *Ansamblul Urban „Fabric” (II)*, cod LMI 2015 TM-II-a-A-06097; restul (partea estică) făcând parte din situl istoric clasat *Situl Urban „Fabric” (I)*, cod LMI 2015 TM-II-s-B-06096.

Construcții existente protejate:



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



Pe lângă ansamblul și situl antemenționat, există și monumente de for public:
-Statuia "Sf. Ioan Nepomuk" în Piața Romanilor.

Construcții existente neprotejate:

UTR 15 conține construcții propuse spre clasare prin PUG, în prezent neprotejate, care fac parte din caracterul specific al cartierului Fabric și a căror conservare este deosebit de importantă:

- Biserica catolică din Fabric sau Biserica Mileniului, Piața Romanilor 16
- Palatul Ștefania, fosta Casă de Raport a Municipiului, Piața Romanilor 1 – Str. Ștefan cel Mare 2

Spații neconstruite protejate:

Piața Romanilor (parte din ansamblul clasat *Ansamblul Urban „Fabric” (II)*, cod LMI 2015 TM-II-a-A-06097) este o parte integrantă din specificul cartierului, astfel încât trebuie să rămână ca spațiu neconstruit, cu spațiu verde amenajat, alei, locuri de stat etc.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

SIR 15.1 constă strict din clădirea Bisericii Romano-Catolice, iar SIR 15.3 din clădirea istorică Transelectrica. Întregul UTR 15 este supus operațiunii de conservare.

SIR 15.2 constă din locuințe urbane multietajate, cu volume tipice unor palate urbane, cu fațade ritmate de un raport plin-gol caracteristic perioadei finalului de secol XIX și început de secol XX. Toate aceste clădiri din cadrul UTR-ului au o mare valoare arhitecturală, istorică și ambientală și sunt supuse operațiunii PUZCP de conservare.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

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

Pentru toate SIR din UTR 15 (supuse operațiunii de conservare) este interzisă modificarea caracterului urban și morfologic.

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice în UTR.

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

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

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

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

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelor

UTR 15 constă dintr-un peisaj construit tipic pentru nucleul istoric al cartierului Fabric, calibrat în relație cu spațiul public reprezentativ al Pieței Romanilor. Spațiul urban, datorită scării dar și relației cu frontul vestic din UTR 12 conferă o coerență deosebită din punct de vedere al percepției.

Piața Romanilor se conturează în corelare cu volumul bisericii romano-catolice Millenium la finalul secolului XIX.



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



O caracteristică specifică Fabricului îl reprezintă clădirile cu dublu front, care ocupă cvartalul transversal. Specific, în UTR 15 regăsim parcele dublu-front în întreg SIR 15.2 (în înțelesul lor urbanistic, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători în prezent).

Din punct de vedere istoric, parcelele cu acest specific au funcționat împreună sau au fost alipite inițial, la care **se încurajează menținerea unei circulații interioare de la un front la celălalt**, fără împrejmuiri sau fragmentări în interior ale vechii parcele dublu-front.



Elemente specifice ale Fabricului în UTR 15: parcele dublu-front, marcate cu oranj

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

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

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

SIR 15.2: construcții cu calcan în formă I, L, U sau O (în cazul parcelelor dublu-front complete) care formează fronturi continue către străzile perimetrale cvartalului.

SIR 15.1, 15.3: cu condiția păstrării construcțiilor existente, se acceptă ocuparea în totalitate a parcelei, după cum este în situația existentă.

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Strict în cazul SIR 15.1, 15.3: cu condiția păstrării construcțiilor existente, se acceptă ocuparea în totalitate a parcelei (POT = 100%), după cum este în situația existentă.

10. Înălțimea construcțiilor

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

11. Aspectul exterior al clădirilor



SUBCONTROL S.R.L.

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



Construcții existente

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

-intervențiile asupra monumentelor istorice se realizează conform regulilor expuse în RLU și în Studiul Istoric aferent PUZCP cu privire la categoria I de construcții sau fragmente de construcții existente clasate ca monumente istorice, care nu se pot modifica

-pentru construcțiile categoria a II-a este interzisă mansardarea clădirilor existente, dacă noua mansardare nu se integrează armonios în ansamblul clădirilor vecine sau dacă nu este articulată volumetric cu părțile de construcții existente

-este interzisă demolarea totală sau orice acțiune care modifică radical conformarea construcțiilor existente din categoria a III-a – imobile construcții cu valoare ambientală. Intervențiile asupra acestor tipuri de construcții se poate face numai cu respectarea regulilor expuse în RLU și Studiul Istoric aferent PUZCP

-sunt interzise orice fel de operațiuni asupra construcțiilor existente (categoria I și II) care modifică substanțial aspectul acestora

-se interzic lucrările de intervenție asupra clădirilor istorice care folosesc materiale neconforme

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. Pentru măsuri de reabilitare termică se impune un proiect de eficientizare energetică care să trateze diferite opțiuni de scădere ale consumului energetic, nu doar reducerea consumului de energie necesar încălzirii spațiilor.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite pentru clădiri realizarea de bovindouri de la o înălțime de cel puțin 4,0m măsurată de la nivelul trotuarului, cu o consolă de cel mult 1,5m și cu o lungime totală de cel mult o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperișul va tip șarpantă cu înclinația de cel puțin 36 de grade și coama orientată paralel cu frontul clădirii. Excepție fac imobile alipite de acoperiș tip terasă ridicată până în 1945 unde se poate admite acoperișul tip terasă. Cornișa va fi de tip urban iar jgheabul va fi amplasat retras față de limita exterioară maximă a învelitorii cu cel puțin 45cm dar nu mai mult de 90cm. Pe zonele de colț, terminația acoperișului se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Se admite realizarea unor volume construite cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare, cu condiția respectării înălțimii la coamă și a unghiului învelitorii clădirilor învecinate.

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

Materialitate:

-sunt permise lucrări de conservare/restaurare a fațadelor monumentelor istorice, respectiv reparații curente.

-culorile și texturile materialelor admise la intervențiile asupra construcțiilor sau fragmentelor de construcții existente cu valoare, vor fi alese în concordanță cu materialele originale și care să nu aducă un prejudiciu acestora.

-Se vor respecta normele din *Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara*.

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

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

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Piața Romanilor se va conecta la nivel de circulație pietonală cu Piața Aurel Vlaicu, prin redeschiderea cu acces public a vechii străzi care separă construcțiile Transelectrica de seria de parcele dublu-front din SIR 15.2.

PUZCP reglementează 3 străzi perpendiculare pe Str. Pestalozzi, care vor permite accesul în UTR 12 și UTR 15 și din sud, în 3 etape:

-Etapa 1: stradă cu circulație rutieră inițial, care leagă Pestalozzi de Str. E.J.Lonovici.



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



-Etapa 2: stradă cu circulație rutieră care leagă str. Cuvin de Str. Gh. Marinescu. În momentul execuției acestei străzi, strada din Etapa 1 devine pietonală+velo, cu acces auto restricționat, doar pentru mentenanță, reparații, aprovizionare etc.

-Etapa 3: stradă cu circulație pietonală+velo și zone verzi amenajate, care leagă Pestalozzi de Str. E.Bonaz. Strada din etapa 3 va conecta UTR 15 direct cu Str. Pestalozzi.

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Pentru Piața Romanilor se va prevedea un pavaj pe zona carosabilă care să încurajeze circulația auto cu viteze reduse.

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

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

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

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

15. Spații libere și spații plantate

General:

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

Arborii maturi sănătoși cu valoare istorică/ bioculturală se vor păstra și vor fi integrați în proiectele de conservare - restaurare spațiu public și clădiri.

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

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

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

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

- **Spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele (cf. Legea nr/ 24/2007)**
 - Scuar / Piața Romanilor, inclusiv str. Deva și bv. 3 August 1919: se vor respecta specificațiile proiectului de Regenerare urbană - Zona Traian.
- **Grădini private, inclusiv arbori maturi izolați:**
 - curțile monumentelor istorice (în sit, ansamblu și monument): raportul între suprafața sigilată și desigilată a curții, cât și materialitatea pavajelor se vor decide în baza Studiului istoric.



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

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

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

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

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

18. Condiții de depășire a CUT

CUT conform specificațiilor din RLU poate fi depășit strict în cazul mansardării construcțiilor existente, cu condiția cu condiția păstrării formei și a materialelor din prezent a învelitorii. În acest sens, CUT poate fi depășit și prin adăugarea unor circulații verticale suplimentare (cu scopul accesibilizării mansardelor sau de a asigura încadrarea în norme PSI) pe fațadele posterioare.

Orientare	UTR învecinat
Nord	UTR 12, 15
Est	UTR 4
Sud-Est	UTR 5
Sud	UTR 7
Sud-Vest	UTR 9
Vest	UTR 4
Străzi componente	
Str. Ștefan cel Mare	Nr. 24-26
Str. J.M. Pestalozzi	Nr. 1A, 3-5
Str. Episcop Joseph Nischbach	Întregul front sudic (FN)
Str. Episcop Joseph Lonovici	Frontul vestic
Bd. 3 August 1919	Nr. 2
Subzone istorice de referință componente (SIR) și operațiuni PUZCP	

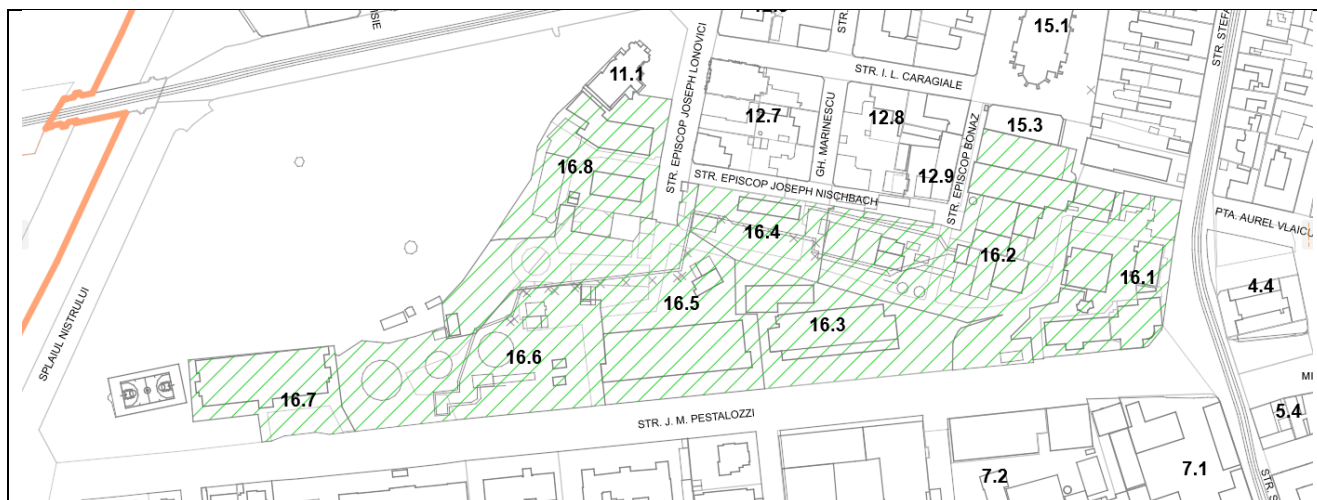


SUBCONTROL S.R.L.

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



Management System
certification
ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001



16.1	Ansamblu PPC	Transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare)
16.2	Cvartal edilitar – Romanilor – PPC - Pestalozzi	Transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare)
16.3	Construcție Pestalozzi - est	Transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare)
16.4	Construcții anexe Str. E.J.Nischbach	Transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare)
16.5	Construcție Pestalozzi - vest	Transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare)
16.6	Zonă bazine păcură	Transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare)
16.7	Hotel	Transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare)
16.8	Subzonă servicii Str. E.Joseph Lonovici	Transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare)

INDICI DE EVALUARE AI REZILIENȚEI / UTR

UTR 16	Suprafață UTR:	61.550 mp / 6,15 ha
Mediu construit	POT/UTR estimativ:	32%
	Regim de înălțime predominant:	Construcții edilitare de înălțimi variabile
Populație	Densitate estimată existentă:	Fără locuitori
	Populație maximală estimată existentă:	
	Apartamente/ unități locative maxime estimate existente:	
Infrastruct. verde	Suprafață verde publică existentă:	881 mp (conform RLSV în lucru) 887 mp, 15% din suprafața spațiului public al UTR 16 (conform Ridicare topografică)
	Acoperire coronament arbori zonă urbană (<i>tree canopy cover</i>) existentă:	2.942 mp, 11% din suprafața totală a UTR 16
	Arbori:	118 exemplare
	Sol sigilat public existent:	5.224, 90% din suprafața spațiului public al UTR 16
	Suprafață albastră publică	0 mp
	Cel mai apropiat spațiu verde public	Perdea verde care traversează SIR 16.3, 9.3, 17.2
Guvernanță	Stakeholderi specifici UTR	Colterm SA, PPC, Primăria Municipiului Timișoara, Servicii Energetice Banat SA, Smart SA



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



FUNȚIUNI, ZONIFICARE

Zonificări propuse:	CCR_F, ED_F, Et_F *arealul marcat pe planșa de reglementări
PUZ-uri în lucru	-
Proiecte în desfășurare	-

CARACTERUL ZONEI

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

Caracterul istoric:	UTR 16 este relevant pentru specificul morfologic și evolutiv al incintei Uzinei Electrice. Zona este reprezentativă pentru un parcellar atipic rezolvat în corelare cu incinta Uzinei Electrice și cu arealul care a derivat din suprafața fostului canal Bega care deservea morile din zonă. Parțial parcellarul este derivat din cel de secol XVIII și XIX (în partea de nord și nord-est), și înglobează foste străzi istorice care în trecut rezolvau conectivitatea la nivel urban. Este relevant și pentru specificul funcțional, cel de producție. Cele mai vechi străzi din cadrul tramei stradale contemporane interioare datează de la începutul sec. XIX, respectiv strada interioară în prelungirea circulației laterii vestice a Pieței Romanilor, str. Episcop Bonaz, și str. Episcop J. Lonovici spre nord-est, stabilită la finalul secolului XIX în relație cu malul unui fost canal dispărut pe direcția nord-sud. Zona cea mai veche de parcellar este prezentă la nord și nord-est, parcellarul aici fiind definit la finalul secolului XIX. Construcțiile din zona de nord mențin un sistem de organizare compact cu respectarea unei organizări ortogonale raportate la trama stradală istorică, în timp ce construcțiile dezvoltate în cea de-a doua jumătate a secolului XX spre sud au o orientare oblică către str. Pestalozzi. Zona de nord cuprinde fosta clădire administrativă, cu arhitectură specifică finalului de secol XIX, și hale construite între începutul secolului XX și anii 1935, în timp ce zona de sud cuprinde hale și clădiri construite între perioada socialistă și începutul secolului XXI, cu construcția administrativă înaltă ce domină colțul de sud-est. Caracterul arhitectural este neunitar, zona de nord-est prezentând concentrația cea mai mare de elemente valoroase. Volumul cel mai recent, corpul administrativ PPC de pe colțul străzilor Pestalozzi și Șt. cel Mare constituie o dominantă majoră la nivel de țesut, degradând percepția asupra nucleului istoric central al cartierului. Între schița de sistematizare din 1970, PUG 1991 și PUG 1998 se constată o micșorare a suprafeței parcului în avantajul extinderii zonei tehnico-edilitare. În PUG 1998 parcela ocupată în prezent de Hotelul Rivo este extrasă din suprafața Parcului Regina Maria.
Caracterul istoric peisajer:	Infrastructură verde majoră: Canalul principal Bega care domina peisajul UTR-ului, cu ambianță de zăvoi în anumite etape. Infrastructură verde minoră: Nu este cazul.
Caracterul urbanistic:	Caracter de zonă cu funcțiuni edilitare, care se reflectă în construcțiile și echipamentele de mari dimensiuni care ocupă UTR 16. Fronturile către est sunt deschise și discontinue. Retragerile construcțiilor de la aliniament sunt necorelate, atât pe Str. Ștefan cel Mare, cât și pe J.M. Pestalozzi. Există o compoziție dinamică pe verticală, dată de clădirea PPC și de turnurile Colterm. Clădirea PPC în regim P+7E accentuează colțul de la intersecția Pestalozzi cu Ștefan cel Mare. Fronturile stradale (spre J.M. Pestalozzi și Episcop J. Lonovici) sunt și ele discontinue, fără cornișe uniforme, cu corpuri de clădiri retrase de la aliniament. Subzona edilitară este împărțită în parcele neregulate, rezultante ale unor operațiuni cadastrale neorganizate din punct de vedere urbanistic de-a lungul timpului, ocupate în mod neregulat de construcții. Spre vest, UTR 16 reprezintă o bucată din vechea parcelă/ formă a Parcului Coronini (ulterior Regina Maria), ocupată inițial de canale și bazine de apă, aparținând inclusiv primei școli de înnot a orașului. Caracterul UTR 16 este de zonă nedefinită, rezultată în urma evoluției în timp a parcului și a cvartalelor



SUBCONTROL S.R.L.

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



	din jur. După eliminarea bazinelor, în loc de a se contura drept o zonă care face trecerea spre parc, UTR 16 a fost ocupat de construcții edilitare și, ulterior, de funcțiuni economice spre capete, în zonele cu acces mai facil spre artere de circulație. UTR 16, în forma sa actuală, reprezintă o barieră pentru accesul în Parcul Regina Maria dinspre sud și est
Caracterul infrastructurii de mobilitate:	UTR 16 este delimitată la nord de str. Ep.J.Nischbach, str. Dr.Gh.Marinescu și Str. Ep.J.Lonovici (străzi locale), iar pe latura de sud de str. J.H.Pestalozzi (arteră principală de legătură).
Caracterul infrastructurii verzi și biodiversitatea:	-aliniamente stradale plantate pe str. J.H.Pestalozzi și str. Ștefan cel Mare; -vegetație ierboasă redusă și puternic ruderalizată.
Analiză regim de proprietate:	40proprietăți, 12 integral PMT, 1 integral SR.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Construcții existente protejate: Nu este cazul.

Construcții existente neprotejate:

UTR 16 conține construcții propuse spre clasare prin prezentul PUZCP, în prezent neprotejate, care fac parte din caracterul specific al cartierului Fabric și a căror conservare este deosebit de importantă:

- fosta berărie "La ursu negru", Str. Ștefan cel Mare, incinta PPC
- castelul de aspirație al apei de răcire, clădire utilitară în incinta fostei Uzine Electrice (Colterm), Incinta Colterm
- Coș de fum în incinta fostei Uzine Electrice (Colterm), Incinta Colterm
- 3 hale în zona de nord a incintei fostei Uzine Electrice (Colterm), Incinta Colterm

Spații neconstruite protejate: Nu este cazul.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

UTR 16 este integral supus operațiunii de transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare), având, până la aplicarea operațiunii, un caracter edilitar și de servicii al cărui specific de ocupare a parcelelor se păstrează. Arterele principale care delimitează UTR – Str. Pestalozzi și Str. Ștefan cel Mare concentrează funcțiunile de servicii, interiorul UTR fiind dedicat în principal funcțiunilor edilitare și de gospodărire comunală, conformându-se specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

Restructurarea UTR 16 se va face asigurând flexibilitatea funcțiunilor, în limitele reglementărilor din RLU referitoare la zonele Et_F. Infrastructurile ecologice și de mobilitate sunt sugerate în planșa de *Reglementări urbanistice* din prezenta documentație, iar soluțiile finale de restructurare se vor stabili prin intermediul unui masterplan, plan urbanistic de detaliu, studiu de fundamentare sau documentație de avizare a lucrărilor de intervenție.

Ocuparea parcelelor se va face tratând latura dinspre parc ca un al doilea front principal, oferind deschidere și accesibilitate către și din parc.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

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

Nu este permisă împrejmuirea eventualelor perdele verzi la limita dinspre parc. Se va asigura conexiune pietonală nelimitată de pe arterele de circulație și perdelele verzi publice către Parcul Regina Maria.

4. Condiționări diverse

Nu sunt situri arheologice în UTR.



SUBCONTROL S.R.L.

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



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

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

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

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

Condiții de ocupare ale terenului

5. Caracteristici ale parcelelor

Parcelar de dată recentă, definitivat după astuparea fostului canal la finalul anilor 1960, în relație cu creșterea nevoilor urbane de suport tehnico-edilitar. Formele și dimensiunile parcelelor sunt variate, ele fiind fragmentate, cu forme neregulate, rezultante ale dezvoltării în funcție de necesitățile tehnologice ale momentului ale zonei edilitare. Între schița de sistematizare din 1970, PUG 1991 și PUG 1998 se constată o micșorare a suprafeței parcului în avantajul extin derii zonei tehnico-edilitare. În PUG 1998 parcela ocupată în prezent de hotel este extrasă din suprafața Parcului Regina Maria.

Construcțiile au un regim de ocupare izolat și sunt retrase din aliniament.

În procesul de restructurare al UTR, parcelele vor adopta forme regulate, definite de trama stradală și perdelele verzi propuse prin PUZCP.

6. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

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

7. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională

8. Implantarea construcțiilor în raport cu altele pe aceeași parcelă

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională

9. Procent de ocupare a terenului (POT)

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională

10. Înălțimea construcțiilor

Zonele funcționale ED_F din UTR 16, corespunzătoare arealului Colterm și Transelectrica (SIR 16.2) vor putea depăși înălțimea maximă prevăzută în RLU, astfel: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R.

Zonele funcționale Et_F din SIR 16.1 pot păstra regimul de înălțime existent în zonele de colț. În rest de vor aplica prevederile maxime legate de înălțime din RLU.



SUBCONTROL S.R.L.

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



11. Aspectul exterior al clădirilor

Construcțiile noi vor fi de factură contemporană și vor exprima caracterul programului de arhitectură (construcții tehnic-edilitare, servicii etc.). Construcțiile noi se vor integra în aspectul general al zonei, iar amplasarea acestora față de aliniament și în interiorul parcelei va ține cont de regulile de conformare spațială al zonei..

Construcțiile noi vor fi gândite împreună cu terenul pe care vor fi amplasate, pentru a valorifica mediul construit. Acestea se vor amenaja ținându-se cont de normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu programul de arhitectură. Prin amenajarea terenului se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, numărului de locuri de parcare necesare conform destinației parcelei/zonei, accesele în incintă (pietonal, carosabil, accesul utilităților de intervenție).

Materialitate:

-fațade – materialele folosite pentru plastica construcțiilor noi vor fi alese în funcție de construcțiile învecinate și de caracterul zonei. Culoarele vor se vor încadra în tonalitatea zonei, mai ales a zonei protejate

-învelitori – se vor alege materiale și nuanțe care să se încadreze în specificul zonei și care să nu schimbe imaginea UTR.

--se vor respecta normele din *Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara*.

Raport plin-gol:

-se va asigura un raport plin/gol care să se încadreze în specificul zonei și care să nu schimbe imaginea UTR.

-se va ține cont de conformarea volumetrică al volumelor propuse, raportată la volumele deja existente în UTR.

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

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

12. Accese și circulații

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională.

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

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

13. Staționări și pavaje

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională

14. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

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

15. Spații libere și spații plantate

General:

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



Arborii maturi sănătoși cu valoare istorică/ bioculturală se vor păstra și vor fi integrați în proiectele de conservare - restaurare spațiu public și clădiri.

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

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

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

Particularități:

Reglementări Infrastructura verde existente:

- **Plantații stradale:**
- str. Pestalozzi fâșii plantate: se vor conserva plantațiile existente.

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

Arborii existenți: vor intra în proces de monitorizare de către arborist certificat. În funcție de starea de vitalitate a acestora se pot propune lucrări de înlocuire cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare. Plantațiile cu arbori din specia *Prunus cerasifera Pissardii*, *Prunus cerasifera Nigra* se vor înlocui gradual (prin transplantare) cu specii cu specii autohtone, adaptate la condițiile urbane locale, cu valoare ecologică mare.

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

Reglementări Infrastructură verde nou:

- Coridor eco-peisager:**
- Coridor eco-peisager care marchează amprenta paleo-albiilor (Canalul principal Bega) realizat pe direcția est-vest: se va amenaja preluând caracterul peisager al habitatelor de zăvoi, păduri de luncă, pajiști umede (*vezi RLU- Prescripții cu privire la infrastructura verde albastră*).
- **Spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele (cf. Lege nr. 24/2007):**
- **Scuaruri cu folosiță specializată (Facultatea de medicină):** se vor respecta prevederile din RGU.

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

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

Nu este cazul.

Posibilități maxime de utilizare a terenului

17. CUT

Conform specificațiilor din RLU pentru fiecare zonă funcțională

18. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.