



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PRELIMINAR

---

Denumire proiect:	<b>Planul Urbanistic pentru Zone Construite Protejate “Zona Fabric” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent</b>
Adresa:	<b>Cartier Fabric, Timișoara, jud. Timiș</b>
Număr proiect:	<b>2920.05.7</b>
Faza:	<b>Etapa 3.1 – Întocmirea planului urbanistic pentru zone construite protejate și a regulamentului local de urbanism aferent și aprobare PUZCP</b>
Data:	<b>mai 2026</b>
Beneficiar:	<b>Primăria Municipiului Timișoara</b>
Proiectant de specialitate:	<b>SUBCONTROL SRL</b>
Specialist RUR:	<b>Dipl. Arh. Radu D. Radoslav, categoria D, E, F6, G</b>



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



## CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PRELIMINAR .....	3
DISPOZIȚII GENERALE .....	3
1) Aria de aplicare a regulamentului .....	3
2) Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul.....	4
3) Alte condiționări (avize suplimentare).....	6
4) Definiere POT și CUT .....	7
DIVIZAREA ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR) .....	7
Zonificări funcționale propuse .....	12
5) Zonificare funcțională existentă.....	12
6) Zonificare funcțională propusă .....	13
PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	15
CCR_F – Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente .....	15
ED_F – Gospodărire comunală – zonă aferentă infrastructurii edilitare .....	18
EI_F – Zonă de activități economice cu caracter industrial.....	22
Et_F – Zonă de activități economice cu caracter terțiar .....	27
Ib_F– Zonă de instituții de cult .....	33
Ic_F– Zonă de instituții și servicii publice de cultură.....	38
Is_F– Zonă de instituții și servicii de sănătate .....	42
Iv_F– Zonă de instituții și servicii publice de învățământ.....	46
L_F– Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime .....	51
Lc_F – Locuire colectivă.....	58
M_F – Zonă mixtă .....	65
SVV_F – Zonă culoare peisagere .....	72
SVP_F // Spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele .....	75
SVE_F //Coridor ecologic Bega .....	78
TFFP_F – Terenuri forestiere – Plantații de protecție .....	81
ZC – Zonă centrală .....	82
CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	84



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PRELIMINAR

## DISPOZIȚII GENERALE

Regulamentul Local de Urbanism - R.L.U. – este parte integrantă din Planul Urbanistic pentru Zone Construite Protejate, Zona „Fabric”, cu rolul de a detalia în formă scrisă reglementările acestuia.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul reglementat prin Planul Urbanistic Zone Construite Protejate, Zona „Fabric”.

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

Planul Urbanistic Zone Construite Protejate, Zona „Fabric”, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, odată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

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

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

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescripții generale la nivelul zonei reglementate, în raport cu zonele și subzonele funcționale propuse;
- Prescripții specifice la nivelul zonelor funcționale propuse – *Anexa 1: Fișe ale Unităților Teritoriale de Referință*
- *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice). Reguli de protecție ale infrastructurii ecologice existente în cartier.*

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zone Construite Protejate, Zona „Fabric”, se poate face numai în condițiile în care modificările nu contravin reglementărilor propuse la nivel funcțional pentru zona reglementată, și numai cu acordul inițiatorului PUZ.

### 1) Aria de aplicare a regulamentului

**Prezentul Regulament Local de Urbanism se va citi obligatoriu împreună cu Fișele Unităților Teritoriale de Referință – ZCP Fabric Situație propusă, acestea reprezentând completările specifice și mult mai detaliate pentru fiecare UTR în parte.**

Prezentul Regulament Local de Urbanism, împreună cu toate documentele prezentului P.U.Z.C.P. Zona Fabric, constituie un act legislativ al Administrației Publice Locale, fiind instrumentul care stă la baza administrării dezvoltării urbanistice și arhitecturale a zonei, a intervențiilor pentru regenerarea



## SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@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 și pentru fundamentarea proiectelor de investiții publice și atragerea de fonduri în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii care se pot aplica la întreg teritoriul unității administrativ-teritoriale, fie în ansamblu, fie parțial, până la nivelul fiecărei parcele cadastrale. Aceste reguli contribuie la definirea condițiilor și limitelor de exercitare a dreptului de construire.

La emiterea certificatelor de urbanism se va ține cont și vor fi aplicate prevederile prezentului RLU, asigurându-se astfel impunerea cerințelor necesare pentru respectarea prevederilor menționate.

Pe lângă prevederile prezentei documentații de urbanism, la emiterea autorizațiilor de construire se vor respecta și prevederile tuturor dispozițiilor legale/legilor în vigoare care stabilesc cerințe, obligații sau condiții speciale de utilizare a terenurilor, precum și regimuri speciale aplicabile anumitor categorii de terenuri sau construcții. În același timp se asigură respectarea tuturor măsurilor necesare pentru a garanta securitatea și sănătatea populației, se vor respecta cerințele privind protecția mediului, prevenirea și reducerea riscurilor naturale și cerințele pentru conservarea și protejarea patrimoniului construit natural, peisagistic sau arheologic.

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la patrimoniul existent și la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren reglementată a cartierului Fabric, aflată în intravilanul Municipiului Timișoara, având o suprafață de 103 ha și imobile care se află atât în proprietatea privată a persoanelor fizice, respectiv juridice, cât și parte din domeniul public și/sau privat al Municipiului Timișoara, respectiv al Statului Român, în care se includ și sarcinile aferente proprietăților.

Zona reglementată este delimitată astfel:

- La **nord, nord-est și nord-vest** – de canalul Bega, Splaiul Nistrului, Splaiul Protopop Meleție Drăghici, Splaiul Peneș Curcanul, Strada Viorelelor și Splaiul Grivița;
- La **est** – de strada Andrei Șaguna și de strada Baba Dochia;
- La **vest** – de canalul Bega, Splaiul Nistrului, Parcul Andrei Mocioni și Bulevardul Corneliu Coposu;
- La **sud** – de Strada Cornelia Sălceanu, Strada Gloriei și de strada Ștefan Octavian Iosif.

## 2) Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul

### Normative, cadru legislativ, hotărâri ale Consiliului Local sau Județean:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ), aprobat prin Ordinul M.T.C.T nr. 562/20.10.2003;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Locuinței nr. 114/1996, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism” – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor.
- HCL 208/2011 privind aprobarea Studiului de Fundamentare Istorică Zone construite protejate – Timișoara;
- Ordin nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului;
- HCLMT nr. 218/04.06.2020 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/19.04.2011 – privind aprobarea ”Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”;
- HG nr. 525/1996 privind aprobarea ”Regulamentului General de Urbanism”, republicată;
- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
- HCLMT nr. 61/28.02.2022 privind aprobarea Etapei 2: ”Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan)” al municipiului Timișoara;
- HCLMT nr. 289/21.06.2022, privind aprobarea actualizării și prelungirii ”Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a municipiului Timișoara 2010-2020”;
- Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică;
- Legea nr. 287/17.07.2009 republicată, modificată și completată privind Codul de procedură Civilă;
- Legea nr. 134/01.07.2010 republicată, modificată și completată privind Codul de procedură Civilă;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – Zone protejate;
- Legea nr. 442/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența, la 20.10.2000;
- Ordin nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația publică a terenurilor;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea nr. 378/2001, cu modificările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 732/2002 privind înființarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate;
- PUZ ”Malurile Begăi” aprobat prin HCL nr. 27/2010;
- HCL nr. 3/30.01.2007 privind aprobarea Conceptului integrat de măsuri pentru reabilitarea prudentă și revitalizarea economică a cartierelor istorice din Timișoara;



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Ordin nr. 1330/17.06.2014 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții", NP 074/2014;
- Codul Deontologic din 27 noiembrie 2011 al profesiei de arhitect, publicat în M.Of. nr. 342/21 mai 2012;
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Ordinul MCPN nr. 2495 din 26 august 2010 pentru aprobarea Normei metodologice privind atestarea specialiștilor, experților și verficatorilor tehnici în domeniul protejării monumentelor istorice;
- Hotărârea Guvernului nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor;
- Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor. Construcții P118/1/2013, actualizat 2025;
- Toate reglementările legislative din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și cele din domeniile conexe.

Prezenta documentație are la bază prevederile cuprinse în **studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile PUZCP „Fabric”**, respectiv:

- P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023;
- Etapa 2 P.U.G. al Municipiului Timișoara-Concept general de dezvoltare urbană (Masterplan) 2012.
- "Biodiversitatea și protecția naturii – o abordare responsabilă a problemelor de mediu a două orașe înfrățite (BIOTOWNS), proiect HURO/0901/128/1.3.4, derulat în cadrul Programului de Cooperare Transfrontalieră Ungaria-România 2007-2013;
- International Guidelines on Urban and Territorial Planning – 2015, UN-Habitat;
- Global Street Design Guide – Global Designing Cities Initiative;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru polul de creștere Timișoara, aprobat prin HCL 186/10.05.2016, actualizat prin HCL 322/06.08.2020;
- "Studiu de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic pentru municipiul Timișoara, jud. Timiș – PUG 2016", Universitatea de Vest din Timișoara, nr. 15492/04.07.2016;
- Proiect Regenerare urbană – Zona Piața Traian, Timișoara;
- Proiect Inel II;
- PUZ aprobat prin HCL 95/1998 – Zona Piața Traian Timișoara;
- PUZ aprobat prin HCL 460/2019 – Reconversie incintă industrială în zonă mixtă;
- PUZ aprobat prin HCL 419/2020 – Centru de reabilitare pentru copii cu dizabilități Speranța;

Suplimentar reglementărilor funcționale din prezentul Regulament Local de Urbanism și al Fișelor de Unități Teritoriale de referință din Anexa 1, se stabilesc și o serie de **reguli de protecție ale infrastructurii ecologice existente în cartier**, parte din documentul anexat *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.

### 3) Alte condiționări (avize suplimentare)

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



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



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.

#### 4) Definiere POT și CUT

Conform Legii nr. 350 din 06/06/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul următorii indicatori urbanistici se definesc astfel:

- **POT – procentul de ocupare al terenului** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor, se include în suprafața construită
- **CUT – coeficient de utilizare al terenului** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de la calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

**Indicatorii POT și CUT sunt definiți pentru fiecare zonă și subzonă funcțională în capitolul IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale, însă li se suprascriu regulile prevăzute în Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație propusă, fiind adaptări specifice pentru anumite parcele sau zone ale cartierului, necesare pentru transformarea sa rezilientă sau pentru conservarea strictă a caracterului acestuia.**

### DIVIZAREA ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

Ca parte integrantă a Regulamentului Local de Urbanism au fost stabilite 16 Unități Teritoriale de Referință (UTR), aceste unități având fiecare o fișă care tratează în detaliu reglementările specifice pentru fiecare UTR în parte (și SIR în parte, după caz), completând Regulamentul Local de Urbanism cu norme sau excepții care se aplică în mod specific fiecărui UTR (sau SIR), în vederea conservării caracterului acestuia și a încurajării posibilității de dezvoltare armonioase a UTR, fără a contraveni caracteristicilor acestuia. **Reglementările fișelor de UTR completează și suprascriu reglementările din cap. IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale al prezentului Regulament.**

Divizarea spațială a zonei reglementate prin prezentul PUZ a fost realizată astfel:

- 16 Unități Teritoriale de Referință (UTR) ce conțin:



**SUBCONTROL** s.r.l.

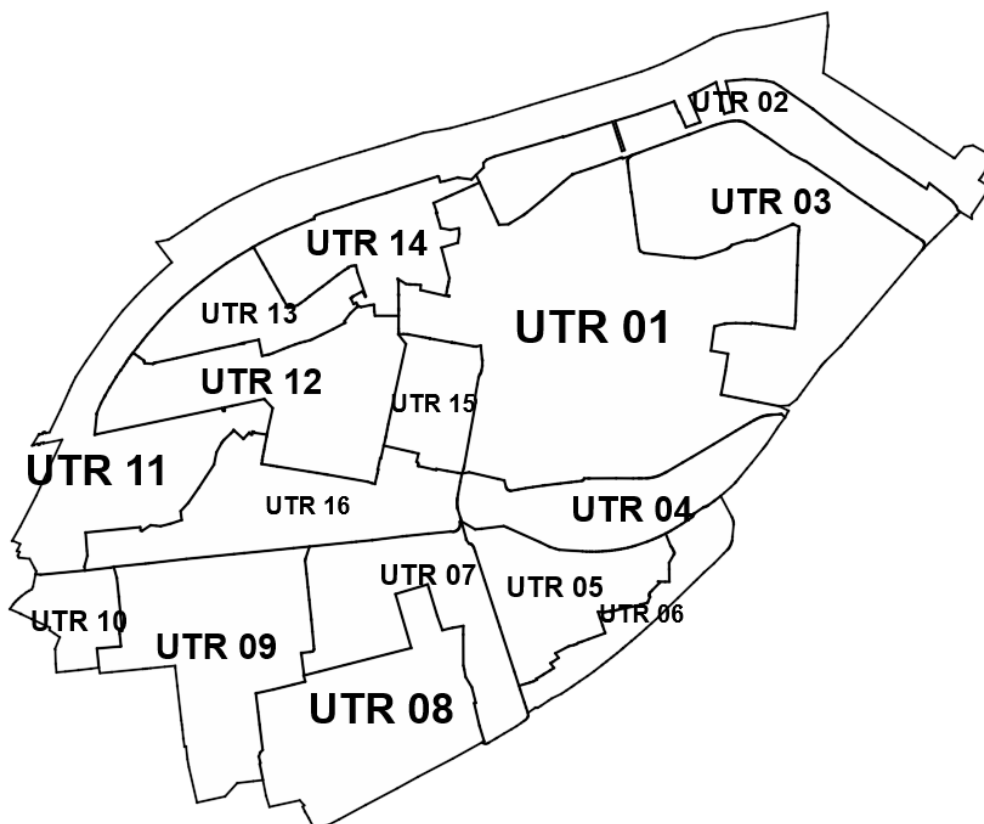
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;  
Capital social 47.380.-Lei



- 83 de Subzone Istorice de Referință (SIR) (SIR 1.1 – SIR 16.8)

UTR-urile au fost stabilite astfel:

- UTR 1 – Zonă istorică dezvoltată în jurul Pieței Traian
- UTR 2 – Malul Begăi – Zonă în proces de reconversie
- UTR 3 – Zonă locuințe colective – sistematizare Prințul Turcesc-Timocului
- UTR 4 – Zonă funcțiuni social-culturale și locuire
- UTR 5 – Zonă istorică dezvoltată în jurul Școlii nr.1
- UTR 6 – Zonă locuințe colective Șt.O.Iosif
- UTR 7 – Zonă servicii, industrie și reconversie
- UTR 8 – Zonă industrială Fabrica de Bere
- UTR 9 – Nucleu funcțiuni social-culturale
- UTR 10 – Zonă locuințe colective mici
- UTR 11 – Coridor ecologic Bega
- UTR 12 – Zonă palate de raport – Bd. 3 August 1919 și cvartale Fabric Vorpark
- UTR 13 – Zonă vile interbelice
- UTR 14 – Zonă locuințe colective mici – Str. Abrud, str. Zlatna
- UTR 15 – Piața Romanilor și palate de raport
- UTR 16 – Zonă servicii și funcțiuni tehnico-edilitare



Pentru detalii legate de suprafețe, delimitări și caracteristici ale UTR-urilor, se va consulta *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație propusă*.

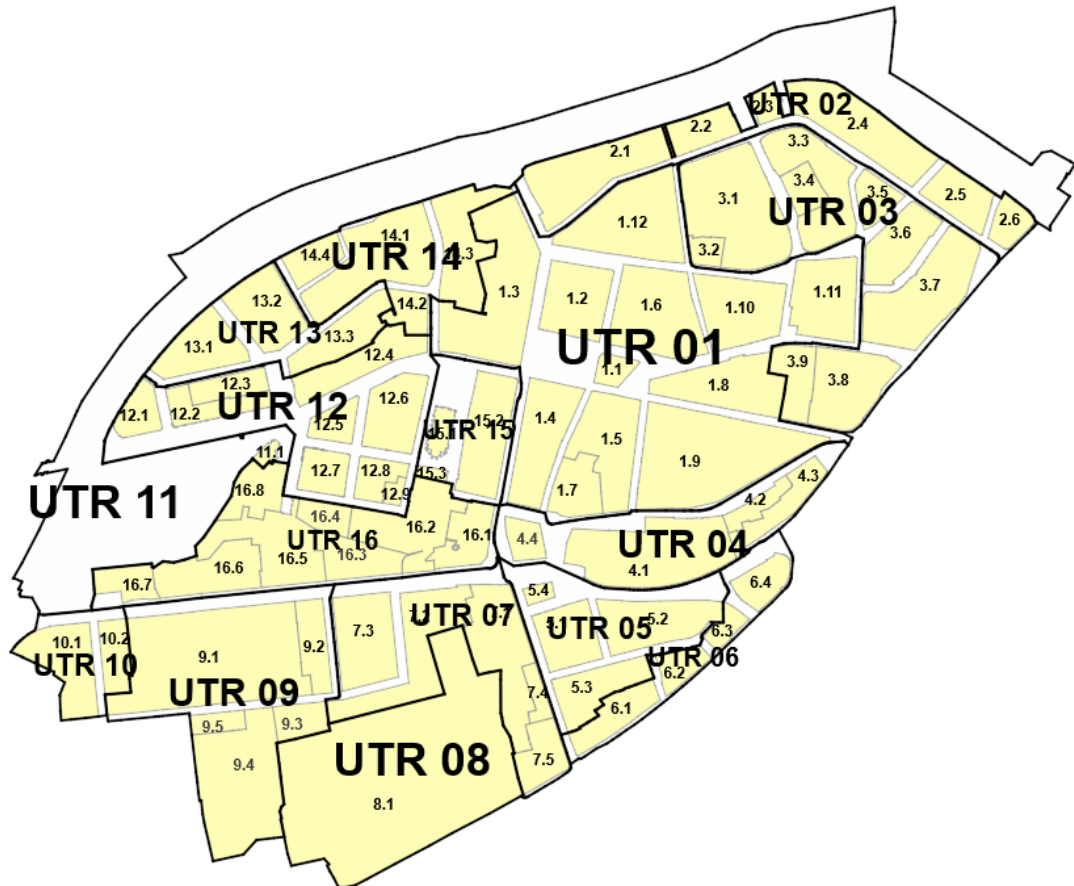


**SUBCONTROL** s.r.l.

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



Subzone Istorice de Referință (SIR) au fost stabilite astfel:



SIR sunt supuse unor operațiuni prin PUZCP: conservare, conservare caracter, completare discretă și transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare). Un SIR poate fi supus mai multor operațiuni. Hașurile de pe planul de operațiuni aferente SIR indică principiile generale (operațiunile preponderente aplicate pe fiecare cvartal) ale PUZCP. La nivel de parcelă/corp clădire pot exista excepții, marcate ca atare în planșa *Plan intervenții* sau enumerate în Fișa de UTR, care suprascriu regulile din documentul de față.

De exemplu, într-o zonă supusă în general operațiunii de conservare (regim de protecție), sunt permise densificări doar prin mansardarea în volumetria existentă a șarpantei, fără alterarea acesteia, dacă este posibil din punct de vedere constructiv; însă planșa *Plan intervenții* poate nominaliza un anume corp de clădire (de regulă, cele cu valoare arhitectural-ambientală mai reduse) care poate fi și supraetajat, în condițiile reglementate prin *Regulamentul pentru supraetajare și mansardare*.

Tipurile de operațiuni sunt:

**Conservare (regim de protecție):** Are ca obiectiv menținerea integră a fondului construit și a spațiilor publice valoroase (imobile clasate, situri sau ansambluri clasate, fronturi istorice, rezervații de arhitectură 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



Nu se iau în considerare construcțiile neconforme locuirii existente pe teren care nu sunt identificate ca fiind specifice morfologiei și țesutului istoric al zonei (conform planșelor *PL01-07 Evoluție/elemente caracteristice* din Studiul Istoric aferent prezentului PUZCP), acestea putând fi demolate.

**Sunt permise:** lucrări de întreținere, reparații, restaurare, lucrări de eficientizare energetică neinvazive (izolații interioare, tâmplării cu profil istoric etc.), refaceri de finisaje, mansardări cu condiția menținerii intacte a formei exterioare a învelitorii. Sunt permise intervenții de consolidare structurală și de adaptare la normele PSI. Este permisă introducerea de circulații verticale noi pe fațadele posterioare sau laterale.

**Sunt interzise, cu excepția celor indicate pe planșa *Plan intervenții*:**

-demolări, extinderi volumetrice altele decât cele menționate mai sus, mansardări vizibile din spațiul public, eliminarea ornamentelor originale de pe fațade (brâuri, ancadramente ferestre, cornișe, muluri, basoreliefuri etc.)

Demolarea clădirilor din zona de conservare, altele decât cele menționate ca excepții în Fișele de UTR sau identificate ca având valoare arhitectural-ambientală scăzută (culoare neagră pe planșa *PO06-Analiză diferențiată valoare fond construit*), nu se poate realiza decât în cazul în care se prezintă un Studiu Istoric și o Expertiză Tehnică ce atestă o degradare foarte avansată a construcției, avizate de către Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, parte a documentației de autorizare a lucrărilor de demolare.

**Conservare caracter (conservare adaptivă):** Are ca obiectiv păstrarea caracterului urban/morfologic, permițând ajustări funcționale și volumetrice minime.

Nu se iau în considerare construcțiile neconforme locuirii existente pe teren care nu sunt identificate ca fiind specifice morfologiei și țesutului istoric al zonei (conform planșelor *PL01-07 Evoluție/elemente caracteristice* din Studiul Istoric aferent prezentului PUZCP), acestea putând fi demolate.

**Sunt permise** (condiționat de studii care argumentează soluțiile): conversii funcționale compatibile, mansardări în volumul acoperișului, extinderi ale amprentei existente conform modului de ocupare al parcelei specific SIR (mai ales în scop de accesibilizare – pentru introducerea unor scări suplimentare, lifturi etc.), refaceri de goluri cu condiția respectării ritmului existent al frontului stradal în cauză. Supraetajările sunt limitate la înălțimea conform planșei *Plan intervenții* și a specificațiilor din fișa UTR aferentă pentru locația specifică, cu preluarea unor elemente specifice existente în front în fațadă (de ex – preluarea cornișei clădirilor învecinate sunt forma unui brâu, unui registru pe fațadă, unor ornamente contemporane etc.). Sunt permise intervenții de consolidare structurală și de adaptare la normele PSI.

**Sunt interzise, cu excepția celor indicate pe planșa *Plan intervenții*:**

-Volumetrii discordante cu tipologia frontului/a cvartalului (retrageri sau console excesive).  
- Eliminarea ornamentelor originale de pe fațade (brâuri, ancadramente ferestre, cornișe, muluri, basoreliefuri etc.)

Demolarea clădirilor din zona de conservare a caracterului, altele decât cele menționate ca excepții în Fișele de UTR sau identificate ca având valoare arhitectural-ambientală scăzută (culoare neagră pe planșa *PO06-Analiză diferențiată valoare fond construit*), nu se poate realiza decât în cazul în care se prezintă un Studiu Istoric și o Expertiză Tehnică ce atestă o degradare foarte avansată a construcției,



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



avizate de către Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, parte a documentației de autorizare a lucrărilor de demolare.

**Completare discretă:** Are ca obiectiv ocuparea echilibrată a golurilor în țesut (loturi libere, capete de front), fără a rupe ritmul existent al cvartalului și fără a altera indicatorii la nivel de UTR (de exemplu: nu se suprapune cu perdele verzi propuse sau alte obiective de utilitate publică).

**Se permite:** 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.).

**Sunt interzise, cu excepția celor indicate pe planșa *Plan intervenții*:**

- depășirea aliniamentului sau a retragerii de la aliniament existente, culori/materiale pe fațade care intră în discordanță cu cele din restul frontului.

**Transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare):** Are ca obiectiv restructurarea pe termen mediu-lung a cvartalelor sau subzonelor disfuncționale, cu țesut urban istoric drastic alterat de-a lungul timpului, ducând la pierderea caracterului său specific, sau de restructurare a terenurilor subutilizate/ brownfield.

**Se permite:** conversii/demolări selective, rețrasere trame stradale (pasaje, străzi, legături pietonale și velo etc.), desigilare etapizată a solului, creșteri controlate de densitate/înălțime, echipamente și obiective de utilitate publică.

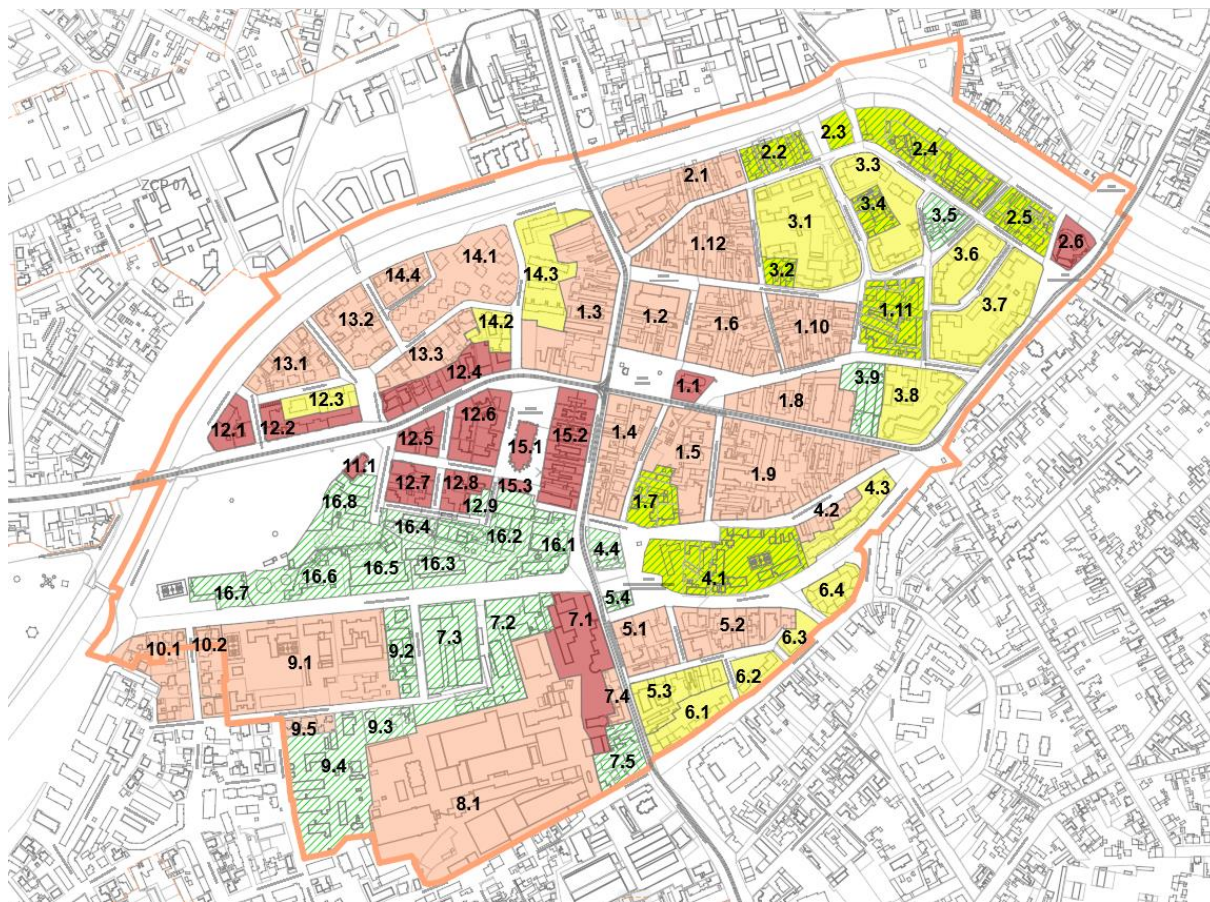
**Se interzice:** realizarea unor dezvoltări ascalare față de caracterul cartierului (prin densitate sau înălțime mult prea mare), care nu sunt susținute de toate infrastructurile urbane (de mobilitate, ecologice, edilitare și social-culturale).

Există SIR care pot fi supuse, etapizat, mai multor operațiuni: SIR 1.11, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 3.2, 3.4, 4.1. Acestea intră sub incidența conservării caracterului la nivel de parcelă (pot conține imobile sau porțiuni care sunt clasate sau propuse spre clasare), însă pot fi restructurate prin operațiunea de transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare), cu condiția elaborării unui studiu de mobilitate pe întregul SIR, în vederea asigurării potențialului de dezvoltare coerent pentru toate parcelele.



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



*Operațiuni pe SIR: roșu - conservare, oranj - conservare caracter, galben - completare discretă, hașură verde - transformare rezilientă (cu potențial de dezvoltare), oranj+hașură verde presupune conservarea caracterului până la transformarea la nivelul întregului SIR.*

Imobilele clasate în Lista Monumentelor Istorice, indiferent că sunt clasate individual sau ca parte dintr-un ansamblu sau sit, se supun legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, iar normele din lege suprascriu punctual pentru monumentele clasate prevederile date de operațiunile propuse prin PUZCP.

## Zonificări funcționale propuse

Zonificările funcționale propuse prin PUZCP vor asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunile dominante ale zonei, și sunt prezentate în planșa de reglementări urbanistice anexată.

### 5) Zonificare funcțională existentă

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara funcțiunile terenurilor din zona reglementată sunt:

- **ED** – gospodărire comunală – zonă aferentă infrastructurii edilitare
- **EI** – zonă de activități economice cu caracter industrial
- **Et** – zonă de activități economice cu caracter terțiar



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- **S\_Et** – subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial
- **Is\_A** – zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente
- **S\_Is** – subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale
- **Lc\_A** – locuire colectivă în ansambluri
- **Li/C** – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici
- **M1** – zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic
- **M2** – zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă arterelor de importanță locală
- **M3** – zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic
- **M4** – zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală
- **Va** – zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
- **ZCP\_Is** – instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri individuale dedicate în afara zonei centrale și în afara unor ansambluri dedicate
- **ZCPS\_Is** – subzonă de instalații și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale
- **ZCPet** – zonă de activități economice cu caracter terțiar
- **ZCPIs\_A** – zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente
- **ZCPL1** – locuințe colective, în conformitate cu caracterul ansamblului
- **ZCPLc** – locuințe colective
- **ZCPLi/c** – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici
- **ZCPLiu** – zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban
- **ZCPM1** – zonă construită protejată, zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic
- **ZCPM3** – zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic
- **ZCPS\_Ed** – Zona include elementele nodale ale infrastructurii edilitare - stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz etc. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice sau sunt propuse spre clasare prin prezenta documentație, ca urmare a studiului de fundamentare prin care au fost identificate elemente urbanistice și arhitecturale definitorii
- **ZCPVa – S\_va** – subzonă verde, scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat
- **ZCPVe** – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

### 6) Zonificare funcțională propusă

Zonificările funcționale propuse prin PUZCP se bazează pe premisele zonificărilor funcționale din PUG, însă le adaptează la specificul cartierului, atât prin prescripțiile din prezentul RLU, cât și prin detalierea lor până la nivel de SIR, stradă sau parcelă, după caz, în **Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă.**

- **CCR\_F** – căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, cu subzonele **CCRp\_F** și **CCRc\_F**
- **ED\_F** – gospodărire comunală – zonă aferentă infrastructurii edilitare
- **EI\_F** – zonă de activități economice cu caracter industrial
- **Et\_F** – zonă de activități economice cu caracter terțiar



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- **Ib\_F** – zonă de instituții de cult
- **Ic\_F** – zonă de instituții și servicii publice de cultură
- **Is\_F** – zonă de instituții și servicii publice de sănătate
- **Iv\_F** – zonă de instituții și servicii publice de învățământ
- **L\_F** – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime
- **Lc\_F** – zonă locuire colectivă
- **M\_F** – zonă mixtă
- **SVP\_F** – spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele
- **SVV\_F** – culoare peisagere
- **TFPP\_F** – plantații de protecție
- **SVE\_F** – coridor ecologic Bega
- **ZC\_F** – Zonă centrală



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



## PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE CCR\_F – Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

### Cap. 1 – Generalități

#### Art.1 Caracterul zonei

CCR\_F cuprinde infrastructura de mobilitate din cartier, în general artere de transport rutier, fără cadru arhitectural adiacent. În profilele căilor de comunicație trebuie să fie incluse, după caz: carosabilul, trotuare și piste velo, fâșii cu plantații de aliniament, zonele afectate de lucrări de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerescă etc. Parcelele aferente CCR trebuie comasate astfel încât să cuprindă toate amenajările aferente descrise mai sus, nu doar carosabilul. Infrastructura de mobilitate argumentează densitatea pe care fiecare UTR o poate avea, împreună cu infrastructurile ecologice, sociale și edilitare.

**Toate zonele funcționale din prezentul capitol sunt completate de reglementările specifice fiecărui UTR sau SIR în care se află parcelele vizate, așa cum apar în *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*. Reglementările fișelor de UTR suprascriu reglementările din prezentul capitol.**

#### Art. 2 Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale CCR\_F sunt de mai multe subtipuri:

##### CCRc\_F – Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, caracter central

Cuprinde arterele cu caracter central, nuclee principale ale cartierului, piațete cu caracter preponderent mineral, zone cu folosință cu alte scopuri decât circulație (organizarea de târguri, evenimente, expoziții în aer liber etc.). CCRc\_F are un caracter de zonă comercială, loisir și nu adună trafic intens și nu generează poluare. Se încurajează traficul pietonal și velo în subzonele CCRc\_F.

Zona CCRc\_F este recomandat a fi accesată doar de către vehiculele riveranilor, cele pentru funcțiunile de servicii sau aprovizionare, și se recomandă o viteză maximă de deplasare de 15km/h. În acest sens, 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.

Reglementările CCRc\_F sunt aplicabile Pieței Traian.

##### CCRp\_F – Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, caracter de promenadă

Cuprinde arterele adiacente coridoarelor ecologice și punctelor majore de interes din cartier (de exemplu, Biserica Romano-Catolică Millennium, Sinagoga din Fabric) sau străzi și alei cu caracter predominant pietonal care leagă diverse puncte de interes. Zona CCRp\_F are un caracter de zonă de promenadă și loisir, nu adună trafic intens și nu generează poluare. Se încurajează traficul pietonal și velo pe aceste artere.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



Zona CCRp\_F poate fi accesată de către vehiculele riveranilor, cele pentru funcțiunile de servicii sau aprovizionare, însă se recomandă o viteză maximă de deplasare de 15km/h. În acest sens, se recomandă tratarea suprafeței carosabile în mod diferit de arterele din zone CCR\_F, prin folosirea pietrei cubice sau a unui dalaj care să descurajeze traficul intens și circulația cu viteză mare.

### Art. 3 Servituți pentru obiective de utilitate publică

- Căile de comunicație rutieră sunt publice și au acces public nelimitat.
- Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în Anexele prezentului RLU, *Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică și Lista servituțiilor*.
- Pentru arterele de circulație se aplică profilele transversale reglementate prin prezentul PUZCP ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei.

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

### Art.4 Utilizări permise

- Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerască, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- Circulație pietonală, velo, fâșii de vegetație, arbori de aliniament etc.
- Zone de infrastructură publică deservite de căile de comunicație rutieră, stații de transport în comun
- Puncte de servicii publice ca și echipamente pentru colectarea deșeurilor selective, fântâni, coletării, etc.
- Parcărilor publice auto sau de biciclete

### Art.5 Utilizări permise cu condiții

- Echipamente edilitare, cu condiția să se încadreze în ambianța și caracterul străzilor, fie integrate în clădiri (în afara zonei CCR), sau îngropate în subteran.

### Art. 6 Utilizări interzise

- Orice utilizări altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Clădiri de orice tip.

## Cap. 3 – Condiții de amplasare

### Art. 7 Caracteristicile parcelelor

- Parcelele aferente CCR vor cuprinde toate elementele din profilul transversal (trotuare, carosabil, plantații de aliniament etc.), nu doar carosabilul.

### Art. 8 Aspectul exterior al 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



- Pentru organizarea spațiului public și pentru proiectarea construcțiilor de artă inginerescă (pasaje denivelate, poduri etc.), elemente deosebit de importante în peisajul urban, se recomandă organizarea de concursuri de idei/ soluție de urbanism / arhitectură / inginerie civilă.

### Art. 9 Condiții de echipare edilitară

- În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran.
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

### Art.10 Împrejmuiri

- Împrejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință (UTR) din care fac parte, conform prevederilor din Anexa prezentului Regulament.

### Art. 11 Spații verzi

- Prezentele reglementări se vor citi împreună *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice.*
- Fâșiile plantate vor asigura o acoperire minimă a spațiului public cu coronament al arborilor , conform specificațiilor aplicabile pentru fiecare UTR, care se găsesc în Anexa la prezentul Regulament.
- Tot conform Anexei, fâșiile plantate vor avea asigurată o diversitate minimă a speciilor.
- Se recomandă evitarea eliminării arborilor maturi și sănătoși. Se va încerca integrarea acestora în orice tip de amenajare propusă a spațiilor verzi.



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



## ED\_F – Gospodărire comunală – zonă aferentă infrastructurii edilitare

### A. Caracterul zonei

Zona include elementele nodale ale infrastructurii edilitare - stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz etc.

#### Art.1 Condiționări primare

Orice documentație P.U.Z. sau P.U.D. va prelua integral și detalia obiectivele și servituțiile de utilitate publică, anexate prezentei documentații.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări.

**Toate zonele funcționale din prezentul capitol sunt completate de reglementările specifice fiecărui UTR sau SIR în care se află parcelele vizate, așa cum apar în Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă. Reglementările fișelor de UTR suprascriu reglementările din prezentul capitol.**

#### Art.2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții

Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în anexa *Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică* și în anexa *Lista servituțiilor*.

Servituțiile de utilitate publică:

Conform prevederilor din planșa de *Reglementări propuse* parte din prezenta documentație. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de transport public și rețeaua de parcaje/garaje publice.

### B.Utilizarea funcțională

Se va aplica lista utilizărilor/activităților corespunzătoare fiecărei categorii de tip de funcțiuni – conform *Anexei 1 – Clasificare a utilizărilor admise după categorii de funcțiuni* a Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, cu suprascrierea regulilor din *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*, după caz.

#### Art.4 Utilizări permise

- Activități tehnologice specifice profilului fiecărei zone
- În situația în care echipările tehnico-edilitare existente își pierd funcțiunea, devin neutilizate sau sunt dezafectate ca urmare a modernizării, relocării ori reorganizării rețelelor și sistemelor tehnice, este permisă schimbarea funcțiunii în activități conexe, cu condiția eliminării servituțiilor tehnice și a lipsei necesității menținerii amplasamentului pentru utilități publice.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



Activități conexe – administrative, sociale, culturale, alimentație publică, laboratoare, locuințe de serviciu etc.

### Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Dezvoltarea activităților de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitară.
- Activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază. În situațiile în care reglementarea de bază se suprapune cu Perimetrul Nightlife (conform planșei Reglementări urbanistice propuse), se încurajează menținerea, introducerea și dezvoltarea funcțiilor compatibile cu viața de noapte, precum cluburi, baruri, berării, spații pentru concerte și evenimente, performance, alimentație publică cu program prelungit și alte utilizări culturale, recreative și de socializare similare.

### Art. 6 Utilizări interzise

- Depozitare de deșuri tehnologice etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Garaje în clădiri provizorii.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Condiții de amplasare

### Art. 7 Caracteristicile parcelelor

Regulile de comasare / dezmembre ale parcelelor se vor subscrie prevederilor specifice UTR, care se regăsesc în *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*, respectându-se cu strictețe eventualele interdicții de modificare ale parcelarului istoric propus spre conservare.

### Art. 8 Amplasarea față de aliniament

- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUZCP prevede realinierea.
- În caz de realiniere sau propuneri de noi construcții, acestea se vor amplasa conform planșei *1007 Reglementări propuse* din prezentul PUZCP.

### Art. 9 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.
- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m



## SUBCONTROL s.r.l.

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



### Art. 10 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă/ în aceeași incintă a două sau mai multe corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

### Art. 11 Circulații și accese

- Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.
- Ca regulă, în cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc. - se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### Art. 12 Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform RGU.
- Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților de gospodărire comunală. Alternativ, se pot realiza spații subterane dedicate parcării, înglobate în clădiri.
- Mijloacele de transport, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.
- Se va asigura în condiții de siguranță traversarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de vârstă și de persoane cu dizabilități și se vor minimiza riscurile de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase/ inexistente, rampe pietonale în pante de max. 5% etc.).

### Art.13 Înălțimea maximă admisă

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 10 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 14 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+2+R.
- Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art.14 Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

### Art.15 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

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



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).
- Se va încuraja utilizarea de surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectelor, conform planșei *1006 Infrastructura edilitară* din prezenta documentație.

### Art. 16 Spații verzi și spații plantate

- Prezentele reglementări se vor citi împreună *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantiierelor și a evenimentelor publice.*
- Suprafața spațiilor verzi, organizate pe solul natural va ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Fâșii de teren cu o lățime de minim 3 m se vor amenaja obligatoriu ca spații verzi cu rol de protecție (vegetație înaltă) atunci când se află pe laturi de parcelă învecinate cu zone rezidențiale, de locuire, educaționale.
- Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Se recomandă evitarea eliminării arborilor maturi și sănătoși. Se va încerca integrarea acestora în orice tip de amenajare propusă a spațiilor verzi.

### Art.17 Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 3 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 3 m.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

## D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RLU și cu respectarea reglementării prezente.

### Art. 18 Procentul maxim de ocupare al terenului

- Pentru utilizările admise P.O.T. maxim - 60%

### Art. 19 Procentul maxim de ocupare al terenului

- Pentru utilizările admise C.U.T. maxim - 1,2



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



## El\_F – Zonă de activități economice cu caracter industrial

### A. Caracterul zonei

Zonă dedicată activităților economice industriale, unitatea Fabricii de Bere din Timișoara.

El\_F – zonă de activități economice cu caracter industrial

#### Art.1 Condiționări primare

- Zona este complet echipată edilitar.
- Orice documentație P.U.Z. sau P.U.D. va prelua integral și detalia obiectivele și servituțile de utilitate publică.
- Nu se admit derogări pentru reglementări cu caracter definitiv.

**Toate zonele funcționale din prezentul capitol sunt completate de reglementările specifice fiecărui UTR sau SIR în care se află parcelele vizate, așa cum apar în *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*. Reglementările fișelor de UTR suprascriu reglementările din prezentul capitol.**

#### Art.2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

Servituțile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în anexele: *Lista obiectivelor de utilitate publică* și *Lista servituțiilor* din prezenta documentație.

Servituțile de utilitate publică:

Conform prevederilor din planșa *Reglementări propuse*. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

#### Art.3 Reglementări pentru spațiul public

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în anexele menționate la articolul anterior și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare, modernizare și extindere a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de Instituția Arhitectului Șef.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, conform *Planului de Circulație*. Acestea se vor structura conform specificațiilor din Fișa Unității Teritoriale de Referință specifică.

### B. Utilizarea funcțională

Se va aplica lista utilizărilor/activităților corespunzătoare fiecărei categorii de tip de funcțiuni – conform *Anexei 1 – Clasificare a utilizărilor admise după categorii de funcțiuni* a Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, cu suprascrierea regulilor din *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*, după caz.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



### Art. 4 Utilizări admise

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial:

- producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc.
- servicii de tip industrial sau cvasi-industrial
- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial - administrative, de depozitare, comerciale etc.
- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial
- formare profesională
- poli tehnologici, de cercetare și dezvoltare etc.

### Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni administrative, comerciale, de alimentație publică, de cazare, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin PUZCP ca zone de servire special instituite.
- Infrastructură tehnico-edilitară condiționată de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.
- În situațiile în care reglementarea de bază se suprapune cu Perimetrul Nightlife (conform planșei de *Reglementări propuse*), se încurajează menținerea, introducerea și dezvoltarea funcțiunilor compatibile cu viața de noapte, precum cluburi, baruri, berării, spații pentru concerte și evenimente, performance, alimentație publică cu program prelungit și alte utilizări culturale, recreative și de socializare similare.

### Art. 6 Utilizări interzise

- Locuire de orice tip.
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Garaje în clădiri provizorii.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Art. 7 Amplasarea față de drumurile publice

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

#### Art. 8 Amplasarea față de aliniament

- Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul PUZCP prevede mutarea aliniamentului.

#### Art. 9 Amplasarea în interiorul parcelei



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte măsurată la cel mai înalt punct al aticului, dar nu mai puțin de 6 m.

### Art. 10 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6.
- Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului PUZCP (vezi PUZCP planșa 1007 *Reglementări propuse*).
- Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

## Cap.4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

### Art. 11 Accesuri carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice.
- Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologie (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### Art.12 Accesuri pietonale

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

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

### Art. 13 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu producă prejudicii aspectului arhitectural al construcției, construcțiilor vecine sau al zonei înconjurătoare.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.
- Se va încuraja utilizarea de surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.

### Art.14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate costurile extinderii rețelilor locale necesare pentru realizarea proiectului reglementat prin prezentul PUZCP și branșările vor fi suportate de către investitor.
- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile necesare pentru realizarea propunerilor prezentului proiect reglementat prin PUZCP (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectelor.

### Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- Conform anexei *Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică și Planului de acțiuni*.

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

### Art.16 Înălțimea construcțiilor

- În funcție de nevoile tehnologice pentru halele de producție.
- Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R pentru alte funcțiuni decât cele de producție.
- Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 17 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

### Art. 18 Procentul de ocupare al terenului

- Procentul maxim de ocupare a terenului – 60%
- Coeficientul de utilizare maxim a terenului – 1,2

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

### Art. 19 Parcaje



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a Planului Urbanistic General. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza în clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.
- Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

### Art. 20 Spații verzi

- Prezentele reglementări se vor citi împreună *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice.*
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- În funcție de necesarul și prevederile proiectelor de specialitate pentru rețele edilitare și gestionarea apelor industriale și pluviale se vor prevedea bazine de retenție a apelor în mod natural, care vor fi considerate ca parte a spațiilor libere și plantate.
- Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- Se recomandă evitarea eliminării arborilor maturi și sănătoși. Se va încerca integrarea acestora în orice tip de amenajare propusă a spațiilor verzi.

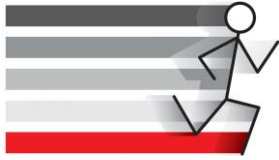
### Art. 21 Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 3 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 3 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

### Art. 22 Reglementări pentru spațiul public

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul PUZCP.
- Procesul de reabilitare, modernizare și extindere a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, conform planșelor anexate prezentului RLU.
- Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



## Et\_F – Zonă de activități economice cu caracter terțiar

### Cap. 1 – Generalități

#### Art.1 Zone și subzone funcționale

Et\_F – zonă de activități economice cu caracter terțiar și serviciilor.

#### Art. 2 Caracterul zonei

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar și serviciilor.

#### Art.3 Funcțiuni complementare admise ale unității

Toate zonele funcționale din prezentul capitol sunt completate de reglementările specifice fiecărui UTR sau SIR în care se află parcelele vizate, așa cum apar în *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*. Reglementările fișelor de UTR suprascriu reglementările din prezentul capitol.

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

#### Art.4 Utilizări permise

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- administrative – birouri, sedii de companii etc.
- financiar-bancare
- alimentație publică (restaurante, cafenele, terase, berării, baruri etc.)
- comerciale
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- cazare turistică
- cercetare științifică, centre de cercetare (*Research & development*)
- cultural (teatre, cluburi, centre comunitare etc.)

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

#### Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaje publice sau private sub- și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
  - accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Activități de mică producție, cu următoarele condiții:
  - să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație
  - spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
  - nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă



## SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@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 situațiile în care reglementarea de bază se suprapune cu Perimetrul Nightlife (conform planșei *Reglementări propuse*), se încurajează menținerea, introducerea și dezvoltarea funcțiunilor compatibile cu viața de noapte, precum cluburi, baruri, berării, spații pentru concerte și evenimente, performance, alimentație publică cu program prelungit și alte utilizări culturale, recreative și de socializare similare

### Art. 6 Utilizări interzise

- Locuire de orice tip
- Activități sau servicii de tip industrial sau poluante
- Depozitare en gros
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

## Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Art. 7 Amplasarea față de drumurile publice

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

#### Art. 8 Amplasarea față de aliniament

- Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul PUZCP prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție locală a aliniamentului, la nivel de parcelă, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.

#### Art. 9 Amplasarea în interiorul parcelei

- Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

#### Art. 10 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim.
- Retragera minimă este de 6m.
- Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului PUZCP (vezi planșa 1007 *Reglementări propuse*).
- Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

## Cap.4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

#### Art. 11 Accesuri carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.



## SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@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 prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### Art.12 Accesuri pietonale

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

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

### Art. 13 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu producă prejudicii aspectului arhitectural al construcției, construcțiilor vecine sau al zonei înconjurătoare.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate
- Se va încuraja utilizarea de surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.

### Art.14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate costurile extinderii rețelelor locale necesare pentru realizarea proiectului reglementat prin prezentul PUZCP și branșările vor fi suportate de către investitor.
- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile necesare pentru realizarea propunerilor prezentului proiect reglementat prin PUZCP (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectelor, conform planșei 1006 *Infrastructura edilitară*.

### Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- Conform anexei Lista amplasamentelor rezervate pentru *obiective de utilitate publică* și *Planului de acțiuni*.



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



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

### Art.16 Înălțimea construcțiilor

Et\_F

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+5+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

### Art. 17 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32), așa cum a fost el descris în preambul, și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

### Art. 18 Procentul de ocupare al terenului

Et\_F

Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%

- Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50%
- Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 60%
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc.), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.
- Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Et\_F

- Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,6
- Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8
- Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim=3,2
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- 
- Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR/SIR destinate locuirii de tip individual C.U.T. maxim = 1,2



## SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@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 parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR/SIR destinate locuirii de tip individual C.U.T. maxim = 1,8
- Pentru parcele situate în interiorul unor UTR/SIR de orice alt tip C.U.T. maxim = 2,2
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc.), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.
- Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T.

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

### Art. 19 Parcaje

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a Planului Urbanistic General. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.
- Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

### Art. 20 Spații verzi

- Prezentele reglementări se vor citi împreună *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice.*
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- Exemplarul de *Platanus sp.* din incinta de pe str. Dacilor nr.14 se va conserva și va intra în proces de monitorizare de către arborist certificat.
- Se recomandă evitarea eliminării arborilor maturi și sănătoși. Se va încerca integrarea acestora în orice tip de amenajare propusă a spațiilor verzi.

### Art. 21 Împrejuriri

- Împrejuririle spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

### **Art. 22 Reglementări pentru spațiul public**

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul PUZCP.  
Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice.
- Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcerii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor publice vor avea acces public nelimitat.
- Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



## **Ib\_F– Zonă de instituții de cult**

### **Cap. 1 – Generalități**

#### **Art.1 Zone și subzone funcționale**

**Ib\_F** – zonă de instituții și edificii de cult

Clădiri individuale dedicate, aparținând instituțiilor și edificiilor de cult. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

#### **Art. 2 Caracterul zonei**

Zonă a instituțiilor și edificiilor de cult, recunosibile ca atare în structura orașului, amplasate uzual ca obiecte izolate pe parcelă. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate, precum și accente verticale, adeseori chiar capete de perspectivă de pe diferite artere din cartier. Accentele verticale ale edificiilor de cult din cartier creează un *skyline* dinamic, specific al Fabricului.

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

#### **Art.3 Utilizări permise**

- Instituții și edificii de cult (biserici, sinagogi, temple, case de rugăciuni etc.)

#### **Art. 5 Utilizări permise cu condiții**

- Casă parohială (locuință de serviciu), cantină socială, spații pentru organizarea evenimentelor specifice comunității confessionale etc.
- Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, în subteran sau în afara spațiului public.

#### **Art. 6 Utilizări interzise**

- Locuire de orice tip, cu excepția locuințelor de serviciu (case parohiale).
- Garaje individuale sau în baterii în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase, structuri independente sau pe împrejmuiri.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 7 Amplasarea față de drumurile publice**

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

#### **Art. 8 Amplasarea față de aliniament**

- Se conservă aliniamentul existent.
- Acolo unde este se pot edifica noi construcții, retragerea față de aliniament va prelua specificul 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



### Art. 9 Amplasarea în interiorul parcelei

- Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

### Art. 10 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

## Cap.4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

### Art. 11 Accesuri carosabile

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

### Art.12 Accesuri pietonale

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

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

### Art. 13 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurii sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

### Art.14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile necesare pentru realizarea propunerilor prezentului proiect reglementat prin PUZCP (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectelor, conform anexei 1006 *Infrastructura edilitară*.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



### Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.  
Conform anexei *Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică și Planului de acțiuni*.

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

### Art.16 Înălțimea construcțiilor

- Se admit accente verticale (turnuri, fleșe, alte construcții specifice edificiilor de cult) peste nivelul cornișei reprezentative din cvartal.
- Imobilele existente își vor păstra regimul de înălțime.
- Corpuri noi de clădire din interiorul parcelei vor respecta înălțimea de cornișă maximă chiar dacă pe parcelă există deja un corp de clădire cu înălțime mai mare.
- Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 17 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

### Art. 18 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului

- Pentru parcele comune P.O.T. maxim 60%
- Pentru parcele pe colț P.O.T. maxim 75%

Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- Pentru parcele comune C.U.T. maxim 2,4
- Pentru parcele de colț C.U.T. maxim 3

În sălile edificiilor de cult sau a spațiilor pentru organizarea evenimentelor specifice comunității profesionale nu se va permite accesul unui număr de persoane mai mare decât capacitatea proiectată și autorizată sanitar. În funcție de cubaj și de ventilație se va asigura un volum minim de aer conform normelor în vigoare.



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



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

### Art. 19 Parcaje

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform RGU. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.
- Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

### Art. 20 Spații verzi

- Prezentele reglementări se vor citi împreună *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice.*
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pentru construcțiile existente, amplasate pe parcele conforme parcelarului istoric, ale căror amprentă la sol depășește 80% din suprafața parcelei, se admite, după caz, realizarea unor spații verzi amenajate sub 20% din suprafață, atât cât permite situația existentă și caracterul specific al UTR/SIR în care se află parcela.
- Se recomandă evitarea eliminării arborilor maturi și sănătoși. Se va încerca integrarea acestora în orice tip de amenajare propusă a spațiilor verzi.

### Art. 21 Împrejurimi

- În situația în care împrejurimile sunt obligatorii datorită normativelor, a regimului imobilului, a siguranței publice, a utilizatorilor etc. acestea vor respecta următoarele reguli:
  - Împrejurimile orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,20 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.
  - Excepție la regula de mai sus se face strict pentru împrejurimile istorice, proiectate odată cu edificiile de cult, care formează împreună cu acestea un ansamblu coerent și se vor păstra ca atare.
  - Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.
  - Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
  - Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

### Art. 22 Reglementări pentru spațiul public

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul 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



Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice.

- Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor publice vor avea acces public nelimitat.
- Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



## Ic\_F– Zonă de instituții și servicii publice de cultură

### Cap. 1 – Generalități

#### Art.1 Caracterul zonei

Ic\_F – zonă de instituții culturale publice sau private, cu funcțiuni de tip cultural – muzee, cămin cultural, teatre, case memoriale etc., cu arhitectură specifică funcțiunii  
Clădiri individuale dedicate, se pot remarca prin prezența deosebită în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament și a normelor din *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*.

Nu sunt acceptate alte derogări de la prezentul regulament, în afara celor antemenționate.  
Amenajarea zonelor de instituții publice - cultură este permisă doar cu respectarea reglementărilor din planșa 1005 *Infrastructură Socială*, anexată prezentului regulament.

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

#### Art.3 Utilizări permise

- Construcții de interes public, având funcțiuni culturale – muzeu, cămin cultural, teatru, casă memorială, spațiu concerte/ evenimente, centru comunitar etc.

#### Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, în subteran sau în afara spațiului public.

#### Art. 6 Utilizări interzise

- Locuire de orice tip, cu excepția locuințelor temporare (ex: apartamente pentru rezidențe artiști).
- Garaje individuale sau în baterii în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase, structuri independente sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

#### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Art. 7 Amplasarea față de drumurile publice

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

#### Art. 8 Amplasarea față de aliniament

- Se conservă aliniamentul existent.
- Acolo unde este se pot edifica noi construcții, retragerea față de aliniament va prelua specificul SIR.

#### Art. 9 Amplasarea în interiorul parcelei



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

### Art. 10 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

## Cap.4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

### Art. 11 Accesuri carosabile

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

### Art.12 Accesuri pietonale

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

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

### Art. 13 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejmuri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

### Art.14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile necesare pentru realizarea propunerilor prezentului proiect reglementat prin PUZCP (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectelor, conform anexei 1006 *Infrastructura edilitară*.

### Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare



## SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@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 legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- Conform anexei *Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică și Planului de acțiuni*.

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

### Art.16 Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor noi nu va depăși 12 m și respectiv 2S+(D)+P+2E+M/Er.
- Înălțimea maximă în cel mai înalt punct nu va depăși 18m și se admite strict pentru realizarea unor corpuri tehnice, învelitori peste scenă, corpuri pentru scenotehnică sau alte echipamente necesare desfășurării normale a funcțiunii propuse (în cazul teatrelor sau a sălilor de concerte).
- Imobilele existente își vor păstra regimul de înălțime.
- Corpuri noi de clădire din interiorul parcelei vor respecta înălțimea de cornișă maximă chiar dacă pe parcelă există deja un corp de clădire cu înălțime mai mare.
- Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 17 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

### Art. 18 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului

- Pentru parcele comune P.O.T. maxim 60%
- Pentru parcele pe colț P.O.T. maxim 75%

Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- Pentru parcele comune C.U.T. maxim 2,4
- Pentru parcele de colț C.U.T. maxim 3

În sălile pentru organizarea evenimentelor cu public numeros nu se va permite accesul unui număr de persoane mai mare decât capacitatea proiectată și autorizată sanitar. În funcție de cubaj și de ventilație se va asigura un volum minim de aer conform normelor în vigoare.

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

### Art. 19 Parcaje

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform RGU. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.



## SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@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 clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.
- Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

### Art. 20 Spații verzi

- Prezentele reglementări se vor citi împreună *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice.*
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Se recomandă evitarea eliminării arborilor maturi și sănătoși. Se va încerca integrarea acestora în orice tip de amenajare propusă a spațiilor verzi.

### Art. 21 Împrejmuiri

- În situația în care împrejmuirile sunt obligatorii datorită normativelor, a regimului imobilului, a siguranței publice, a utilizatorilor etc. acestea vor respecta următoarele reguli:
  - Împrejmuirile orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
  - Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.
  - Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
  - Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

### Art. 22 Reglementări pentru spațiul public

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul PUZCP.  
Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice.
- Obligativu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor publice vor avea acces public nelimitat.
- Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



## **Is\_F– Zonă de instituții și servicii de sănătate**

### **Cap. 1 – Generalități**

#### **Art.1 Caracterul zonei**

**Is\_F** – zonă de instituții publice sau private, cu servicii de sănătate.

Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament și a normelor din *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*.

Nu sunt acceptate alte derogări de la prezentul regulament, în afara celor antemenționate.

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

#### **Art.3 Utilizări permise**

- Policlinici, clinici, dispensare, centre de permanență, centre de recuperare, centre de recoltare sânge, medicină preventivă, clinici veterinare etc.

#### **Art. 5 Utilizări permise cu condiții**

- Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, în subteran sau în afara spațiului public.

#### **Art. 6 Utilizări interzise**

- Garaje individuale sau în baterii în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele principale imobilelor.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 7 Amplasarea față de drumurile publice**

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

#### **Art. 8 Amplasarea față de aliniament**

- Se conservă aliniamentul existent.
- Acolo unde este se pot edifica noi construcții, retragerea față de aliniament va prelua specificul SIR.

#### **Art. 9 Amplasarea în interiorul parcelei**

- Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

#### **Art. 10 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

### Cap.4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

#### Art. 11 Accesuri carosabile

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

#### Art.12 Accesuri pietonale

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

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

#### Art. 13 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

#### Art.14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile necesare pentru realizarea propunerilor prezentului proiect reglementat prin PUZCP (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectelor, conform anexei 1006 *Infrastructura edilitară*.

#### Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- Conform anexei *Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică și Planului de acțiuni*.



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



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

### Art.16 Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor noi nu va depăși 15 m, respectiv 2S+(D)+P+3E.
- Echipamente tehnico-edilitare montate pe învelitoare pot depăși cei 15m pe învelitori de tip terasă, cu condiția retragerii cu cel puțin 2m de la atic.
- Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 17 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

### Art. 18 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim 60%

Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- Pentru parcele comune C.U.T. maxim 2
- Pentru parcele de colț C.U.T. maxim 2,4

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

### Art. 19 Parcaje

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform RGU. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.
- Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

### Art. 20 Spații verzi

- Prezentele reglementări se vor citi împreună *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Se recomandă evitarea eliminării arborilor maturi și sănătoși. Se va încerca integrarea acestora în orice tip de amenajare propusă a spațiilor verzi.

### Art. 21 Împrejmuiri

- În situația în care împrejmuirile sunt obligatorii datorită normativelor, a regimului imobilului, a siguranței publice, a utilizatorilor etc. acestea vor respecta următoarele reguli:
  - Împrejmuirile orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
  - Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.
  - Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
  - Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

### Art. 22 Reglementări pentru spațiul public

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul PUZCP.  
Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice.
- Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcerii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor publice vor avea acces public nelimitat.
- Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



## **Iv\_F – Zonă de instituții și servicii publice de învățământ**

### **Cap. 1 – Generalități**

#### **Art.1 Caracterul zonei**

**Is\_F** – zonă de instituții publice sau private de învățământ, în clădiri dedicate, amplasate izolat pe parcelă sau în front continuu, după caz, conform specificului UTR/SIR.

Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament și a normelor din *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*.

Nu sunt acceptate alte derogări de la prezentul regulament, în afara celor antemenționate.

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

#### **Art.3 Utilizări permise**

- Construcții de învățământ – școli și/sau complexe școlare, grădinițe, afterschool, școli profesionale etc.;
- Terenuri de sport și instalații sportive în aer liber aparținând școlilor, care după program pot deservi comunitatea locală;
- Sală de sport aparținând instituțiilor de învățământ, care după program poate deservi comunitatea locală;
- Locuri de joacă aparținând instituțiilor de învățământ, care după program pot deservi comunitatea locală;
- Sală de spectacole și/sau sală multifuncțională care pot deservi și comunitatea locală;
- Internate școlare;
- Centre comunitare de toate tipurile;
- Creșe;
- Universități, campusuri universitare, centre de cercetare etc.;
- Servicii conexe funcționării de învățământ.

#### **Art. 5 Utilizări permise cu condiții**

- Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, în subteran sau în afara spațiului public.

#### **Art. 6 Utilizări interzise**

- Garaje individuale sau în baterii în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele principale imobilelor.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 7 Amplasarea față de drumurile publice**



## SUBCONTROL s.r.l.

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



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

### Art. 8 Amplasarea față de aliniament

- Se conservă aliniamentul existent.
- Acolo unde este se pot edifica noi construcții, retragerea față de aliniament va prelua specificul SIR.

### Art. 9 Amplasarea în interiorul parcelei

- Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.
- Se recomandă orientarea clădirii școlii astfel încât sălile de clasă să aibă orientarea care asigură lumină naturală optimă pe parcursul orelor de curs.
- Orientarea și amplasarea clădirilor școlii vor ține cont de normativul în vigoare privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee.

### Art. 10 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

## Cap.4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

### Art. 11 Accesuri carosabile

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Se permit zone „kiss & go”, corelate cu infrastructura de mobilitate din zonă.
- Accesibilitatea se va studia în conformitate cu planșa de Infrastructură Socială.

### Art.12 Accesuri pietonale

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

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

### Art. 13 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



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

### Art.14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile necesare pentru realizarea propunerilor prezentului proiect reglementat prin PUZCP (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectelor, conform anexei 1006 *Infrastructura edilitară*.

### Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- Conform anexei *Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică și Planului de acțiuni*.

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

### Art.16 Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor noi nu va depăși 25m, respectiv  $2S+(D)+P+5E$ .
- Imobilele existente își vor păstra regimul de înălțime.
- Corpuri noi de clădire din interiorul parcelei vor respecta înălțimea de cornișă maximă chiar dacă pe parcelă există deja un corp de clădire cu înălțime mai mare.
- Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 17 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

### Art. 18 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim 60%

Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- Pentru parcele comune C.U.T. maxim 2
- Pentru parcele de colț C.U.T. maxim 2,4



**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



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

### Art. 19 Parcaje

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform RGU. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.
- Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

### Art. 20 Spații verzi

- Prezentele reglementări se vor citi împreună *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice.*
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Se recomandă evitarea eliminării arborilor maturi și sănătoși. Se va încerca integrarea acestora în orice tip de amenajare propusă a spațiilor verzi.

### Art. 21 Împrejmuiri

- În situația în care împrejmuirile sunt obligatorii datorită normativelor, a regimului imobilului, a siguranței publice, a utilizatorilor etc. acestea vor respecta următoarele reguli:
  - Împrejmuirile orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
  - Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.
  - Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
  - Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

### Art. 22 Reglementări pentru spațiul public

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul PUZCP.  
Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice.
- Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcerii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor publice vor avea acces public nelimitat.
- Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



## L\_F – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime

### Cap. 1 – Generalități

#### Art. 1 Caracterul zonei

L\_F– zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

Zone cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – și locuințe colective mici, grupate tipologic în teritoriu).

Zone cu structură funcțională omogenă, dominată de locuire, cu un specific de construcție urbană de tip închis, dezvoltată înainte de primul război mondial, cu parcele mobilate cu aliniamente continue, cornișe variabile datorită dezvoltărilor din diferite etape.

#### Art. 2 Condiționări primare

**Toate zonele funcționale din prezentul capitol sunt completate de reglementările specifice fiecăru UTR sau SIR în care se află parcelele vizate, așa cum apar în *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*. Reglementările fișelor de UTR suprascriu reglementările din prezentul capitol.**

- Orice intervenție în zonele L\_F se vor raporta la anexa *Lista servituților*, o proporție considerabilă din zonele L\_F fiind sub servituți impuse de monumentele istorice clasate sau propuse spre clasare prin prezentul PUZCP.
- Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
- Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Direcției Județene de Cultură Timiș.
- Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Direcției Județene de Cultură Timiș și autorizării.

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor planșei anexa *1007 Reglementări propuse și a prevederilor din Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*.
- Procesul de reabilitare, modernizare și extindere a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de Instituția Arhitectului Șef.
- Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, conform *Planului de circulație*.
- Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



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

### Art.4 Utilizări permise

- Locuințe individuale (cu una sau două unități locative) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor, conform caracterului SIR/UTR vizat.
- Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe parcelă.
- Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun.
- Locuințe colective mici în conformitate cu caracterul ansamblului, atunci când se realizează completări în țesut urban existent.
- Locuințe colective cu peste 6 unități locative existente în palatele de raport.

### Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Activități comerciale (terțiare) sau de învățământ, conform Anexei 1 la Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, cu următoarele condiții:
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea de tip comercial (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor.
- Servicii generate prin activități liberale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
  - să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

### Art. 6 Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus. Această reglementare nu poate fi modificată prin PUZ.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Art. 7 Amplasarea față de drumurile publice

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

#### Art. 8 Amplasarea față de aliniament



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Clădirile se vor dispune în aliniament sau se vor retrage, în funcție de specificul frontului stradal existent. În acest sens, se va consulta *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă* pentru prevederi aferente diferitelor străzi/SIR/UTR.
- Pentru parcelele de colț, alinierea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor.
- Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 10% din suprafața terenului.

### Art. 9 Amplasarea în interiorul parcelei

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

### Art. 10 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- În cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.
- În cazul locuințelor individuale, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.
- Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

## Cap.4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

### Art. 11 Accesuri carosabile

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de stratificații permeabile.
- Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică etc.).

### Art.12 Accesuri pietonale

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

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

### Art. 13 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

### Art.14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectelor, conform planșei *1006 Infrastructura edilitară*.

### Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- Conform anexei *Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică și Planului de acțiuni*.

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

### Art.16 Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative:
  - pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de  $(2-1S)+P+4+M$ .
  - pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 22m, pe o lungime de cel mult un sfert din lungimea totală a fațadei către spațiul public și distribuită pe cele două fațade care formează colțul, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de  $(2-1S)+P+5+M$ .
  - se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.

**Regimul de înălțime din punctele anterioare este unul maximal, fiind la rândul său supus reglementărilor specifice fiecărui UTR/SIR/stradă care îl suprascriu.** Acestea sunt normate în *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*.

- Imobilele existente clasate ca monumente istorice sau parte din situri și/sau ansambluri istorice sau propuse spre clasare prin PUG ori prin prezentul PUZCP își vor păstra regimul de înălțime.
- Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



### Art. 17 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Prevederile privind aspectul construcțiilor variază în funcție de UTR/SIR/stradă și sunt normate în *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*.

### Art. 18 Procentul de ocupare al terenului

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. Eventualele derogări pentru utilizările admise se regăsesc în *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*, în capitolele *Condiții de depășire a CUT* și *Procent de ocupare a terenului (POT)*.

#### Procentul maxim de ocupare a terenului

- Pentru utilizările admise –35%
- Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 35
- Imobilele existente clasate ca monumente istorice sau parte din situri și/sau ansambluri istorice sau propuse spre clasare prin PUG ori prin prezentul PUZCP care se află pe parcele conforme cu parcelarul istoric și au un mod de ocupare specific al terenului, care reiese astfel din *Studiul Istoric Zonal* din prezentul PUZCP, își pot păstra P.O.T. din prezent, însă nu pot adăuga construcții noi dacă acesta depășește indicatorii de mai sus.

Excepțional, P.O.T. 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.

#### Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- Pentru utilizările admise - 0,9
- Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 0,5
- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (sn) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).
- Imobilele existente clasate ca monumente istorice sau parte din situri și/sau ansambluri istorice sau propuse spre clasare prin PUG ori prin prezentul PUZCP care se află pe parcele conforme cu parcelarul istoric și au un mod de ocupare specific al terenului, care reiese astfel din *Studiul Istoric Zonal* din prezentul PUZCP, își vor păstra C.U.T. din prezent, însă nu pot adăuga construcții noi dacă acesta depășește indicatorii de mai sus.
- Excepțional, C.U.T. 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.

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

### Art. 19 Parcaje

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje subterane sau în demisol. În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la spațiile de locuit până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.
- Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.
- Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

Necesarul de parcaje:

- Conform RGU.

### Art. 20 Spații verzi

- Prezentele reglementări se vor citi împreună *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice.*
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pentru construcțiile existente, amplasate pe parcele conforme parcellarului istoric, ale căror amprentă la sol depășește 60% din suprafața parcelei, se admite, după caz, realizarea unor spații verzi amenajate sub 20% din suprafață, atât cât permite situația existentă și caracterul specific al UTR/SIR în care se află parcela.
- Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Exemplarul de *Taxus baccata* din curtea imobilului aflat pe Bul. 3 august 1919 nr. 19 se va conserva și va intra în proces de monitorizare de către arborist certificat.
- Se recomandă evitarea eliminării arborilor maturi și sănătoși. Se va încerca integrarea acestora în orice tip de amenajare propusă a spațiilor verzi.

### Art. 21 Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

### Art. 22 Reglementări pentru spațiul public

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și a anexei *Reglementări urbanistice.*
- Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conf. prezentei documentații PUZCP (vezi *Plan de circulație*), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Profilele transversale vor cuprinde plantații de aliniament după caz, așa cum sunt prevăzute în *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*.
- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- Pentru străzile de interes local se vor lua măsuri de reducere a vitezei pentru automobile.
- Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, ca regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor fi avizate de Instituția Arhitectului Șef.
- Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



## Lc\_F – Locuire colectivă

### Cap. 1 – Generalități

#### Art.1 Zone și subzone funcționale

Lc\_A – locuire colectivă, care poate avea ca subzone:

Et\_F – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

SVP\_F – Subzonă verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat, locuri de joacă, sport în aer liber, echipamente sportive etc.

Ib\_F/ Ic\_F/ Is\_F/ Iv\_F – Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate

#### Art. 2 Caracterul zonei

Zonă de locuire colectivă, care poate avea diferite caractere:

-zonă a marilor ansambluri monofuncționale rezidențiale construite în perioada socialistă – UTR 3, 6 și parțial UTR 4 – sistematizarea Baba Dochia-Prințul Turcesc

-zonă cu ansamblu de locuințe colective dispuse izolat pe parcelă, intercalate cu spații verzi publice – UTR 14

-locuire colectivă care completează cvartale istorice, UTR 12

#### Art.3 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflată în zonă

Conform anexei *Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică, Lista servituților și Planul de acțiuni.*

Planșa 1007 *Reglementări propuse* indică regulile de restructurare a tramei stradale din UTR 3.

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

#### Art.4 Utilizări permise

- Locuințe colective și dotări aferente
- Zone verzi amenajate, locuri de joacă
- Parcaje la sol și construcții dedicate de parcaje colective

#### Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Funcțiuni terțiare: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public (hotel, pensiune, casă de bătrâni, grădinițe, afterschool etc.), servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale, cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. , cu ADC de maximum 1500mp și cu următoarele condiții:
  - atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc.) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.
  - să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Funcțiunile respective pot avea instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Activități de tip terțiar ale locatarilor, desfășurate în interiorul locuințelor, fără conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 a Planului Urbanistic General, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
  - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
  - să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

### Art. 6 Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refofosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ ferestre.
- Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Art. 7 Amplasarea față de drumurile publice

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

#### Art. 8 Amplasarea față de aliniament

- Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul PUZCP prevede mutarea aliniamentului sau este necesară o corecție locală a aliniamentului, la nivel de parcelă, datorată unui decalaj existent între parcela respectivă și parcelele vecine, caz în care se va retrage aliniamentul parcelei celei mai avansate la nivelul parcelelor vecine.
- În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea vor respecta zonele de implantare ale construcțiilor conform planșei 1007 Reglementări urbanistice.

#### Art. 9 Amplasarea în interiorul parcelei

În interiorul cvartalelor de ansambluri de locuințe colective este permisă amplasarea de parcaje colective, cu respectarea distanței minime de 5m de la ferestrele apartamentelor de locuit, care va fi prevăzută cu plantații pentru protecția locatarilor.

#### Art. 10 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim.
- Retragerea minimă este de 6m.
- Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform prezentului PUZCP (vezi planșa 1007 *Reglementări propuse* și SIR propuse spre restructurare – pag.11).
- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

## Cap.4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

### Art. 11 Accesuri carosabile

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de stratificații permeabile.
- Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică etc.).

### Art.12 Accesuri pietonale

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

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

### Art. 13 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.
- Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 10m.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



### Art.14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate costurile extinderii rețelelor locale necesare pentru realizarea proiectului reglementat prin prezentul PUZCP și branșările vor fi suportate de către investitor.
- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile necesare pentru realizarea propunerilor prezentului proiect reglementat prin PUZCP (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectelor, conform planșei *Plan de coordonare rețele tehnico-edilitare*.

### Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.  
Conform anexei *Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică și Planului de acțiuni*.

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

### Art.16 Înălțimea construcțiilor

- Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la o cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului.
- În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
  - clădirile noi se vor înscrie în regimul de înălțime dominant al zonei. În orice caz, vor avea un regim de înălțime maxim egal cu al celor direct învecinate, existente (în cazul în care acestea au înălțimi diferite, se va lua în considerare regimul de înălțime mai ridicat).
  - pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-1-5S)+P+5E+1ER$ . Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m.
  - pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-1-5S)+P+6E$ , fără a depăși cu mai mult de două nivele regimul de înălțime dominant al zonei.
  - se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 17 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri existente:

- Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc., se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de



## SUBCONTROL s.r.l.

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



specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale originale. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.

- Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.
- Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea, fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

### Art. 18 Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare al terenului:

- Aceste reglementări se vor aplica și în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
- Pentru construcțiile existente, cu parcelar rezultat din perioada socialistă, ale căror POT depășește valorile admise, se va calcula POT la nivel de cvartal. Construcțiile existente cu POT depășit sunt admise, cu condiția reconversiei lor funcționale și a păstrării lor în parametri actuali. În cazul demolării lor (parțiale sau totale), se va asigura infrastructura necesară conform RLU.

Pentru construcții noi:

- Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter dotări/alte funcțiuni pe cel puțin 75% din AU:
  - cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) -P.O.T. maxim = 40%
  - de la (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult -P.O.T. maxim = 20%
- Pentru imobilele de locuit ce nu au la parter cel puțin 75% din AU destinată altor funcțiuni decât locuirii:
  - cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) - P.O.T. maxim = 35%
  - cu (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult - P.O.T. maxim = 20%

Pentru alte funcțiuni (dotări)

- P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși P.O.T. maxim = 60%
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Coeficientul de utilizare al terenului:

- Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter dotări/alte funcțiuni pe cel puțin 75% din AC:
  - C.U.T. maxim = 1,5
- Pentru imobilele de locuit ce nu au la parter cel puțin 75% din AU destinată altor funcțiuni decât locuirii:
  - C.U.T. maxim = 1,2
- Pentru alte funcțiuni (dotări)
  - C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși C.U.T. maxim = 1,2

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

### Art. 19 Parcaje

- Staționarea autovehiculelor se poate organiza:



## SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@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 pachete de parcaje amplasate la sol, pe terenuri destinate acestui scop
- în clădiri pentru parcaje / garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri
- la subsolul / demisolul clădirilor noi cu altă destinație
- în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori
- Parcajele colective se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită.
- În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.
- În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.
- Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului/alinerii, destinate amplasării construcțiilor.
- Necesarul de parcaje: conform RGU.

### Art. 20 Spații verzi

- Prezentele reglementări se vor citi împreună *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice.*
- Pe ansamblul unei parcele, respectiv a teritoriului rezidențial neparcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
  - Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
  - Se recomandă evitarea eliminării arborilor maturi și sănătoși. Se va încerca integrarea acestora în orice tip de amenajare propusă a spațiilor verzi.
- În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semi îngropat) astfel încât să fie integrate în amenajările peisagere ale curților interioare conturate de ansamblurile de locuințe colective.

### Art. 21 Împrejmuiri

- Împrejmuirile sunt permise doar înspre partea posterioară a clădirilor, și doar acolo unde există locuințe la parter care au acces direct către grădini.

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

### Art. 22 Reglementări pentru spațiul public

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos și a anexei *Prescripții – Infrastructură verde albastră.*
- Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conf. prezentei documentații PUZCP (vezi anexa *Plan de circulație și Reglementări urbanistice*), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Detalii specifice pentru fiecare arteră se găsesc în *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă.*
- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.



## SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@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 străzile de interes local se vor lua măsuri de reducere a vitezei pentru automobile.
- În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
- Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



## M\_F – Zonă mixtă

### Cap. 1 – Generalități

#### Art. 1 Caracterul zonei

Zonă mixtă cu front comercial spre artere importante (fie ca infrastructură de mobilitate, fie ca axe comerciale istorice sau propuse), caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și eventuala locuire de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale.

Mobilarea parcelelor este caracterizată de aliniamente continue, fără retrageri și cu o înălțime de cornișă variabilă, datorată blocajului de dezvoltare în această zonă odată cu mijlocul secolului XX. Specific e modul de construcție urbană de tip închis. Înălțimea de cornișă este dată de imobile situate pe parcele de colț, la un maxim de 18 – 20 m măsurat la punctul cel mai înalt al aticului.

#### Art. 2 Condiționări primare

**Toate zonele funcționale din prezentul capitol sunt completate de reglementările specifice fiecărei UTR sau SIR în care se află parcelele vizate, așa cum apar în *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*. Reglementările fișelor de UTR suprascriu reglementările din prezentul capitol.**

- Orice intervenție în zonele M\_F se vor raporta la anexa *Lista servituților*, o proporție considerabilă din zonele M\_F fiind sub servituți impuse de monumentele istorice clasate sau propuse spre clasare prin prezentul PUZCP.
- Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.
- Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Direcției Județene de Cultură Timiș.
- Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Direcției Județene de Cultură Timiș și autorizării.

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

#### Art.4 Utilizări permise

- Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.
- Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor de pe front. În interiorul parcelei, pot fi spații de locuit și la parter. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu servicii.
- În cazul palatelor de raport și a clădirilor cu locuințe existente la parter spre spațiul public la momentul aprobării prezentului Regulament, se poate păstra status quo până la o eventuală conversie funcțională a parterului.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



### Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Conversia funcțională, în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din gang sau din curtea imobilului.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 a Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
  - să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

### Art. 6 Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Art. 7 Amplasarea față de drumurile publice

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

#### Art. 8 Amplasarea față de aliniament



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUZCP prevede realinierea, conform *Planului de circulație* și a planșei 1007 Reglementări urbanistice parte din prezenta documentație.

### Art. 9 Amplasarea în interiorul parcelei

- În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).
- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

### Art. 10 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.
- Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.
- În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se pot amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m, iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.
- Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 3 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.
- În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR/SIR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 9 m.

## Cap.4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

### Art. 11 Accesuri carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



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

### Art.12 Accesuri pietonale

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

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

### Art. 13 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Se interzice amplasarea pe fațadă la vedere, a cablurilor de orice fel.
- Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

### Art.14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile necesare pentru realizarea propunerilor prezentului proiect reglementat prin PUZCP (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectelor, conform planșei 1006 *Infrastructura edilitară*.

### Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- Conform anexei *Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică și Planului de acțiuni*.

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

### Art.16 Înălțimea construcțiilor

- Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului, cu excepția situației în care o clădire vecină, alipită prin calcan, are o cotă de cornișă mai mare, caz în care se va prelua această cotă. O variație de 0,50m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:



## SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@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 clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (2-1S)+P+4+M/Er.
- pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 22 m, pe o lungime de cel mult un sfert din lungimea totală a fațadei către spațiul public și distribuită pe cele două fațade care formează colțul, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (2-1S)+P+5+M/Er.
- se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
- înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

**Regimul de înălțime din punctele anterioare este unul maximal, fiind la rândul său supus reglementărilor specifice fiecărui UTR/SIR/stradă care îl suprascriu.** Acestea sunt normate în *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*.

- Imobilele existente clasate ca monumente istorice sau parte din situri și/sau ansambluri istorice sau propuse spre clasare prin PUG ori prin prezentul PUZCP își vor păstra regimul de înălțime.
- Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

### Art. 17 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Pentru reglementările privind aspectul exterior al construcțiilor se va consulta *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă* pentru specificul fiecărei UTR/SIR/străzi, după caz.

- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în *Regulamentul privind publicitatea stradală în Municipiul Timișoara*.

### Art. 18 Procentul de ocupare al terenului

- Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 50%
  - Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim =70%
  - Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=50% x St (suprafața terenului)
- Imobilele existente clasate ca monumente istorice sau parte din situri și/sau ansambluri istorice sau propuse spre clasare prin PUG ori prin prezentul PUZCP care se află pe parcele conforme cu parcelarul istoric și au un mod de ocupare specific al terenului, care reiese astfel din *Studiul Istoric Zonal* din prezentul PUZCP, își pot păstra P.O.T. din prezent, însă nu pot adăuga construcții noi dacă acesta depășește indicatorii de mai sus.

Excepțional, P.O.T. 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.



## SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@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 parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțele urbanistic.
- În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată/ expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.
- Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.
- Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 2.4
- Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,6
- Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțele urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).
- În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.
- Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

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

### împrejmuiri

#### Art. 19 Parcaje

- Se admit doar zone de parcare cu limită de timp pe domeniul public.
- Se admit parcări colective supraterane pe parcele adiacente perimetrului UTR 1 și 15, unde se regăsesc zonele M\_F.

#### Art. 20 Spații verzi

- Prezentele reglementări se vor citi împreună *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice.*
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 10% în cazul P.O.T. max = 70% și minimum 5% în cazul P.O.T. maxim 85% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.
- Pentru imobilele existente clasate ca monumente istorice sau parte din situri și/sau ansambluri istorice sau propuse spre clasare prin PUG ori prin prezentul PUZCP care se află pe parcele conforme



## SUBCONTROL s.r.l.

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



cu parcelarul istoric și au un mod de ocupare specific al terenului, care reiese astfel din *Studiul Istoric Zonal* din prezentul PUZCP se admite mai puțin de 10, respectiv 5% zone verzi. În cazuri excepționale, în care un studiu istoric elaborat conform *Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice* indică posibilitatea de a avea curtea interioară a parcelei complet sigilată și lipsită de spații verzi, se admite sigilarea completă a acesteia și structurarea ei conform tipologiei istorice sigilate.

- Se recomandă evitarea eliminării arborilor maturi și sănătoși. Se va încerca integrarea acestora în orice tip de amenajare propusă a spațiilor verzi.

### Art. 21 Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

### Art. 22 Reglementări pentru spațiul public

- *Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și a reglementărilor de mai jos.*
- Procesul de reabilitare, modernizare și extindere a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de Instituția Arhitectului Șef.
- Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Plan de circulație*).
- Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.
- Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



## SVV\_F – Zonă culoare eco-peisagere

### Caracterul zonei

Zona cuprinde totalitatea culoarelor (eco)peisagere situate pe paleoalbiile canalelor care au traversat Fabricul de-a lungul istoriei sale. Aceasta are un caracter verde, cu scop de protecție ambientală și de uz recreațional. Poate include amenajări de rezervoare de apă stătătoare și adăposturi pentru specii de amfibieni și reptile (grădini de ploaie, canal modelat) căi de acces sub formă de promenadă pietonală și terase de cafenele/baruri/unități de alimentație publică de pe fronturile perimetrare, după caz.

Culoarele pot fi:

-public accesibile în mod nelimitat, indiferent de tipul de proprietate al terenului (public sau privat)

-îngrădite și parte din zona posterioară a parcelelor private, cu rol ecologic de asigurare a unei continuități al coronamentului arborilor.

Tipologia culoarelor peisagere care traversează diferitele cvartale poate fi identificată verificând art. 15 *Spații libere și spații plantate* corespunzător fiecărui UTR din *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație propusă*.

### Condiționări primare

Schimbarea de destinație a terenurilor din această categorie de zonă nu este posibilă prin PUZ, această reglementare având caracter definitiv. Se recomandă ca, acolo unde este posibil, zonele SVV de culoare peisagere să fie, în totalitatea lor, spații verzi neîngrădite cu acces public nelimitat.

Zonele SVV de culoare peisagere pot fi declarate de către administrație ca zone de interes public. În acest caz, ele vor fi obligatoriu neîngrădite cu acces public nelimitat.

Zonele SVV prezintă interdicție de construire. Această reglementare nu poate fi schimbată prin PUZ sau PUD și are caracter definitiv.

Zonele SVV se iau în considerare în calculul procentului de zone verzi amenajate pentru fiecare parcelă.

**Toate zonele funcționale din prezentul capitol sunt completate de reglementările specifice fiecărui UTR sau SIR în care se află parcelele vizate, așa cum apar în *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*. Reglementările fișelor de UTR suprascriu reglementările din prezentul capitol.**

- **Pentru orice fel de intervenții asupra acestor zone, se va consulta anexa *Prescripții – Infrastructura verde-albastră*(biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice.**

### Utilizare funcțională

#### Art. 1 Utilizări admise

- Plantații joase, medii și înalte.
- Introducerea elementelor naturale și antropice de amenajare de-a lungul acestora (plantații de



## SUBCONTROL s.r.l.

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



arbori și arbuști, alei pietonale și trasee velo din materiale poroase, locuri de stat) prin urmărirea unui concept de amenajare holistic.

- Poldere.
- Amenajări de rezervoare de apă stătătoare și adăposturi pentru specii de amfibieni și reptile (grădini de ploaie, canal modelat).
- Sistem de alei, platforme cu stratificare permeabilă, pentru circulații pietonale și velo (trasee velo), conectate la rețelele de circulații pietonale și velo de pe drumurile de categoria I, II și III.
- Mobilier urban – locuri de stat etc.

### Art. 2 Utilizări permise cu condiții

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Acolo unde există deja pe teren acces auto cu platforme impermeabile, acesta se poate păstra cu condiția refacerii stratificației din materiale permeabile (piatră cubică, nisip stabilizat etc.)

### Art. 3 Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

Accesul cu orice vehicule motorizate, cu excepția cazurilor menționate mai sus.

## Condiții de amplasare:

### Art. 4 Spații verzi

- Prezentele reglementări se vor citi împreună *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice.*
- Se vor amenaja masive de arbori, arbuști și plante perene pentru a defini ambianța de canal / mal de apă, se vor crea ambianței peisagere inspirate din habitate de zăvoi, păduri de luncă și pajiști umede, care se îmbina sensibil cu funcțiuni comunitare, agrement și educație. Se vor utiliza soluții bazate pe natură, inclusiv materiale naturale locale sau care reintegrează materiale considerate deșeu (ex. alei de tocătură lemnoasă).
- Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei Analize de risc a arborelui care să confirme un risc pentru siguranța publică.
- Scenariile luminotehnice vor evita generarea de poluare luminoasă în relație cu biodiversitatea.

Se vor respecta întocmai prescripțiile specifice fiecărui UTR pentru realizarea și amenajarea culoarelor peisagere.

## Indici de ocupare și utilizare a terenului:

### Înălțimea maximă admisă

Nu este cazul.

### Procentul de ocupare al 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



Pentru zonele SVV, procentul de ocupare a terenului maxim admis (pentru utilizările permise) este  $POT = 0 \%$ .

**Coeficientul de utilizare al terenului**

Pentru zonele SVV, coeficientul de utilizare a terenului maxim admis (pentru utilizările permise) este  $CUT = 0$ .



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



## SVP\_F // Spații verzi de tip parc, grădini, scuaruri și altele

### Cap. 1 – Generalități

#### Caracterul zonei

Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, cu plantații de toate tipurile, alei, zone de stat, sport în aer liber, locuri de joacă etc. Zone verzi cu caracter verde și peisager pronunțat, cu scop recreațional, grădini comunitare etc.

#### Art. 1 Condiționări primare

- Schimbarea de destinației de utilizare a terenurilor din această categorie nu este posibilă prin P.U.Z., această reglementare având caracter definitiv.
- Sunt interzise măsuri care duc la permanentizarea corpurilor parazitare, a anexelor neautorizate existente în zonele SVP\_F.
- Este obligatorie o raportare prudentă la fondul dendrologic existent și la zonele limitrofe a ochiurilor de apă existente. Se interzice eliminarea acestora și limitarea accesului public la acestea.
- Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Direcției Județene de Cultură Timiș, pentru zonele verzi SVP\_F clasate ca monumente, ansambluri sau situri istorice, precum și pentru cele aflate în zonele de protecție, conform anexei *Lista de servituți*. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.
- Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare existente (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor existente relevante și permise în SVP\_F, a amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.
- Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.

**Toate zonele funcționale din prezentul capitol sunt completate de reglementările specifice fiecărui UTR sau SIR în care se află parcelele vizate, așa cum apar în *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*. Reglementările fișelor de UTR suprascriu reglementările din prezentul capitol.**

- **Pentru orice fel de intervenții asupra acestor zone, se va consulta anexa *Prescripții – Infrastructura verde-albastră* (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice).**

#### Art.2 Servituțiile de utilitate publică:

Conform anexei *Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică, Lista servituțiilor și Planului de acțiuni*.

#### Art. 3 Reglementări pentru spațiul public

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în planșa *1004 Infrastructura verde*.
- Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană.
  - Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent.
- Scenariile lumino tehnice vor evita generarea de poluare luminoasă în relație cu biodiversitatea.

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

### Art.4 Utilizări permise

- Plantații înalte, medii și joase
- Sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- Edicule, componente ale amenajării peisagere (foișoare, punct de belvedere/observație etc.)
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

### Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
- Tonete sau alte vehicule/echipamente pe roți cu unități de alimentație publică cu caracter provizoriu, cu condiția obținerii unui permis de la autoritățile locale.

### Art. 6 Utilizări interzise

- Orice utilizări sau construcții, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.

### Art. 7 Caracteristicile parcelelor

Planul cadastral existent se va conserva ca atare și sunt interzise dezmembrări sau diminuarea acestuia ca suprafață și formă.

### Art. 8 Circulații și accese

- Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.
- Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă.
- Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil 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



### Art. 11 Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces în SVP\_F ca parte a sistemului de parcaje publice.
- Necesarul de parcaje: conform RGU
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### Art. 12 Spații libere și spații plantate

- Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Se recomandă evitarea eliminării arborilor maturi și sănătoși. Se va încerca integrarea acestora în orice tip de amenajare propusă a spațiilor verzi.

### Art. 11 Împrejmuiri

Nu sunt permise împrejmuiri.

### Indici de ocupare și utilizare a terenului

- Pentru utilizările admise P.O.T. - 5%
- Pentru utilizările admise C.U.T. - 0,1



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



## SVE\_F //Coridor ecologic Bega

### Cap. 1 – Generalități

#### Caracterul zonei

Zonă constituită ca un culoar în lungul canalului Bega, cu biodiversitate ridicată, ce constă dintr-o rețea de trasee verzi destinate agrementului și mobilității alternative, neproducătoare de poluare fonică și a aerului, precum și din spațiile verzi adiacente canalului (parte din salba de parcuri de pe malul Begăi, inclusiv Parcul Regina Maria).

#### Art. 1 Condiționări primare

- Schimbarea de destinației de utilizare a terenurilor din această categorie nu este posibilă prin P.U.Z., această reglementare având caracter definitiv.
- Eventuale modificări, desființări, extinderi de clădiri existente sau construirea unei clădiri noi pe parcele atinse parțial sau în totalitate de regulamentul din capitolul de față, se va face doar în urma elaborării unei teme de proiectare avizată în prealabil de Instituția Arhitectului Șef.
- Sunt interzise măsuri care duc la permanentizarea corpurilor parazitare, a anexelor neautorizate.
- Este obligatorie o raportare prudentă la fondul dendrologic existent în toate etapele unui proces de construire sau remodelare a traseelor.

**Toate zonele funcționale din prezentul capitol sunt completate de reglementările specifice fiecărui UTR sau SIR în care se află parcelele vizate, așa cum apar în *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*. Reglementările fișelor de UTR suprascriu reglementările din prezentul capitol**

**Pentru orice fel de intervenții asupra zonelor SVE\_F, se va consulta anexa *Prescripții – Infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.**

#### Servituțiile de utilitate publică:

Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în *Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică, Lista servituțiilor și în Planul de acțiuni*.

#### Art. 2 Reglementări pentru spațiul public

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în planșa *1004 Infrastructură verde*, precum și cu respectarea normelor din anexa *Prescripții – Infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.
- Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul de spații verzi și coridoare ecologice.
- Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.
- Scenariile lumino tehnice vor evita generarea de poluare luminoasă în relație cu biodiversitatea.

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

### Art. 3 Utilizări admise

- Plantații cu vegetație înaltă, medie și joasă
- Sistem de alei și platforme cu stratificare permeabilă pentru circulații pietonale și velo
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- Edicule, componente ale amenajării peisagere, pontoane pe apă
- Amenajare hidrotehnică (puncte de acostare pentru bărci sau de lansare a ambarcațiunilor pe apă)

### Art. 5 Utilizări admise cu condiții

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
- Se admite conversia construcțiilor existente în Parcul Regina Maria în funcțiuni de alimentație publică (bar, terasă, cafenea etc.) și grupuri sanitare publice, cu condiția păstrării aspectului exterior al construcțiilor, prin intervenții care păstrează caracterul acestora.

### Art. 6 Utilizări interzise

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Pentru Parcul Regina Maria se instituie interdicție de intervenție până la elaborarea Proiectului de restaurare integrală a parcului, în sensul Legii nr. 422/2001.

## Cap.3 – Condiții de amplasare

### Art. 7 Caracteristicile parcelelor

- Planul cadastral existent se va conserva ca atare și sunt interzise dezmembrări sau diminuarea acestuia ca suprafață și formă, exceptând rezolvarea disfuncționalităților existente.

### Art. 8 Circulații și accese

- Traseele vor urma cursul natural sau artificial existent al unor canale sau cursuri de apă. Acestea pot fi modificate doar în urma unui Plan director și P.U.Z. al cărui temă de proiectare să aibă ca obiectiv principal racordarea la sistemul existent sau propus de trasee de mobilitate alternativă, piste velo, pietonale, coridoare ecologice etc.
- Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități sau persoane în vârstă și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil)

### Art. 9 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.

### Art.10 Înălțime maximă admisă

Nu este cazul.

### Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul.

### Art. 12 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

### Art. 13 Spații libere și spații plantate

- Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de Studiu peisagistic și analiză de risc a arborilor.
- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală a zonei exceptând albia cursului de apă și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pentru Parcul Regina Maria se instituie interdicție de intervenție până la elaborarea Proiectului de restaurare integrală a parcului, în sensul Legii nr. 422/2001.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei Analize de risc a arborelui care să confirme un risc pentru siguranța publică.
- Este interzisă îndiguirea sau betonarea albiilor cursurilor de apă, amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor, reducerea biodiversității adiacente cursului de apă.

### Art. 14 Împrejmuiri

- Este interzisă împrejmuirea malurilor canalului Bega, accesul populației fiind liber și necondiționat.
- Parcul Regina Maria își va păstra împrejmuirea existentă, care este parte a ansamblului parcului (alături de porțile de acces). Aceasta se va menține și se va integra în proiectul de restaurare al parcului.

### Art. 15 Indici de ocupare și utilizare a terenului

- Pentru utilizările admise P.O.T. maxim – 0,5%,
- Pentru utilizările admise C.U.T. maxim - 0,1



**SUBCONTROL** s.r.l.

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



## TFPP\_F – Terenuri forestiere – Plantații de protecție

### Caracterul zonei

Zona cuprinde totalitatea plantațiilor de protecție cu rol prioritar în delimitarea parcelelor cu funcțiuni incompatibile sau în ameliorarea zonelor în care țesuturi urbane diferite intră în conflict  
Această zonă constă strict din vegetație pe sol natural.

Tipologia plantațiilor de protecție poate fi identificată verificând art. 15 *Spații libere și spații plantate* corespunzător fiecărui UTR din *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație propusă*, precum și planșa 1007 *Reglementări propuse*.

### Condiționări primare

Plantațiile de protecție prezintă interdicție de construire. Această reglementare nu poate fi schimbată prin PUZ sau PUD și are caracter definitiv.

**-Pentru orice fel de intervenții asupra acestor zone, se va consulta anexa *Prescripții – Infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejare vegetație șantierelor și a evenimentelor publice)*.**

Se recomandă evitarea eliminării arborilor maturi și sănătoși. Se va încerca integrarea acestora în orice tip de amenajare propusă a spațiilor verzi.

### Utilizare funcțională

#### Utilizări admise

- Spații verzi cu plantații de vegetație înaltă pentru protecția infrastructurii edilitare.
- Spații verzi cu plantații de vegetație exclusiv joase pentru protecția LEA.
- Spații verzi cu plantații de vegetație înaltă pentru a media relația conflictuală dintre zonele cu țesut urban din etape istorice diferite.
- Spații verzi cu plantații de vegetație înaltă pentru a oferi protecție fonică și olfactivă teritoriilor protejate față de alte funcțiuni necomplementare din vecinătate.
- Panouri fonoabsorbante, dacă este cazul.
- Este permisă amenajarea acceselor spre parcelele învecinate.

#### Utilizări interzise

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Este interzisă amplasarea oricărui tip de construcție în zonele TFPP, exceptând cele enumerate mai sus.

### Indici de ocupare și utilizare a terenului:

#### Înălțimea maximă admisă

Nu este cazul.

#### Procentul de ocupare al terenului

Nu este cazul.

#### Coeficientul de utilizare al terenului

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



## ZC – Zonă centrală

### Art.1 Caracterul zonei

Cuprinde arterele cu caracter central, nuclee principale ale cartierului, piațete cu caracter preponderent mineral, zone cu folosință cu alte scopuri decât circulație (organizarea de târguri, evenimente, expoziții în aer liber etc.), scuaruri, zone tratate unitar din punct de vedere peisajer etc. ZC are un caracter de zonă comercială, loisir și nu adună trafic intens și nu generează poluare. Se încurajează traficul pietonal și velo.

Prevederile ZC – Zonă centrală se corelează cu planșa 1007 *Reglementări urbanistice*, cu reglementările specifice fiecărei zone funcționale din prezentul RLU care se intersectează cu arealele ZC, precum și cu prevederile specifice din Anexa 1 la RLU, *Fișe Unități Teritoriale de Referință* și din documentul *Prescripții cu privire la infrastructura verde-albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejarea vegetației pe durata șantierelor și a evenimentelor publice)*.

În cazul PUZCP:

-Zona Centrală e reprezentată de Piața Traian – caracter preponderent mineral, spații de stat, spațiu suficient pentru organizare de evenimente, târguri etc.

-Există alte 12 piațete/ scuaruri identificate, după cum urmează:

- Piața Romanilor (anterior Piața Coronini)
- Piața Academician C.Miklosi
- Zona pietonală din fața Sinagogii neologe, propuse prin proiectul de Regenerare Urbană Traian
- Piața Petru Rareș
- Scuarul de la intersecția Str. C.Negruzzi cu Str. C.T.Petrescu, propus prin proiectul de Regenerare Urbană Traian
- Piața Aurel Vlaicu
- Piața Rozelor / Rosenplatz (anterior Rosza Ter)
- Piața Mitropolit Alexandru Șterca-Suluțiu
- Scuarul din dreptul accesului în incinta Fabricii de Bere
- Scuarul de la intersecția Str. Ion Creangă și Str. Costache Negruzzi
- Piața Sarmizegetusa, inclusiv scuarul verde SVP\_F
- Scuaruri intersecție Prințul Turcesc

### Art. 2 Utilizări permise

- Fronturi stradale cu parter comercial – comerț, servicii, alimentație publică (terase amplasate pe domeniul public – cu respectarea regulamentului local privind comerțul în zone publice pe terase - baruri, cafenele, restaurante, bistro etc.)
- Funcțiuni culturale – galerii, muzee, centre culturale etc.
- Funcțiuni de învățământ – școli, creșe, grădinițe etc.
- Funcțiuni de cult – edificii de cult, repere ale cartierului istoric
- Locuire, conform specificațiilor zonelor funcționale L\_F și M\_F
- Spații verzi amenajate, piațete publice, scuaruri, culoare peisajere, grădini publice etc.
- Toate funcțiunile conform planșei 1007 *Reglementări urbanistice* și ale prezentului RLU

### Art. 3 Utilizări permise cu condiții



## SUBCONTROL s.r.l.

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



- Zone industriale ED\_F: sunt admise în perimetrul Zonei Centrale subzonele de comerț, birouri, funcțiuni de interes pentru circuitul turistic, nu și zonele de producție – cazul Fabricii de Bere.

### Art. 4 Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

### Art. 5 Reglementări pentru spațiul public

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos și a anexei *Prescripții – Infrastructură verde albastră (biodiversitate, tehnologii pentru plantații și însămânțare, protejarea vegetației pe durata șantiierelor și a evenimentelor publice)*.
- Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conf. prezentei documentații PUZCP (vezi anexa *Plan de circulație și Reglementări urbanistice*), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Detalii specifice pentru fiecare arteră se găsesc în *Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință – Situație Propusă*.
- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- Pentru străzile de interes local se vor lua măsuri de reducere a vitezei pentru automobile.
- În cadrul spațiilor verzi/libere publice se pot organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
- Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.
- Scenariile lumino tehnice vor evita generarea de poluare luminoasă în relație cu biodiversitatea.

### Art. 6 Înălțimea maximă admisă

Construcțiile de colț aflate în Zonă Centrală sau Piațete/Scuaruri vor avea colțul marcat prin soluții arhitecturale potrivite (frontoane, texturi diferite, registre marcate în mod diferențiat, înălțări ale volumetriei în concordanță cu regulile specifice SIR și cu direcțiile de vizibilitate indicate prin planșa anexă *Regim de înălțime propus etc.*), în armonie cu silueta piațetei/scuarului în care sunt amplasate.



## SUBCONTROL s.r.l.

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



### CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al Documentațiilor de Urbanism pentru Zone Construite Protejate PUZ aprobat prin Ordinul nr. 562 din 20/10/2000 al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și prevederile legale în vigoare.

Prezentul PUZCP are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona reglementată. Prezentul PUZCP, Regulamentul aferent acestuia, precum și Anexa 1 – Fișe Unități Teritoriale de Referință devin documente necesar de coroborat și introduse în prevederile P.U.G. Municipiul Timișoara odată cu actualizarea acestuia.

Întocmit:

SUBCONTROL SRL

Arh. Sandra Andrei

Arh. Diana Lucaciu

Specialist RUR:

Arh. Radu D. Radoslav