



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24, tel./ fax 0256 228717  
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315  
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.  
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



## PLAN URBANISTIC ZONAL

### ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE : SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, UNITĂȚI DE CAZARE SI DOTĂRI AFERENTE

intravilan municipiul Timișoara  
județul Timiș, C.F. 403943, 49.659mp

**Beneficiar S.C. TIMCO S.A.**  
Timișoara, Str. Circumvalațiunii nr. 8-10,  
CUI 1828959

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### afereant P.U.Z.



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24, tel./ fax 0256 228717  
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315  
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.  
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



## **Reglementări zonă cu funcțiuni mixte: spații comerciale, birouri, servicii, unități de cazare și dotări aferente**

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limita parcelei reglementate: la nord de strada C. Brediceanu, la sud de strada Gheorghe Lazăr la est de strada Calea Circumvalațiunii și la vest calea ferată.

Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața acestei zone este de 4,9659ha.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de spații comerciale, birouri, servicii, unități de cazare și dotări aferente, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 65,00%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul municipiului Timișoara.

## **PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE**

### **Conținutul Regulamentului**

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24, tel./ fax 0256 228717  
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315  
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.  
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi cu referire la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

## **ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE: SPATII COMERCIALE, BIROURI, SERVICII, UNITATI DE CAZARE SI DOTARI AFERENTE**

### **Cap. 1 Generalități**

#### **Art. 1. Tipuri de zonă funcțională**

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc:

- **subzona 1**- zona birouri, spatii comerciale, servicii, unitati de cazare
  - regim de inaltime de la 2S+P+3E la maxim 2S+P+16E
  
- **subzona 2**- zona comerciala
  - regim de inaltime S+P+3E(max.20m)
  - zona birouri si unitati de cazare
  - regim de inaltime 2S+P+8E
  
- **subzona 3**- zona birouri si unitati de cazare
  - regim de inaltime max 2S+P+5E
  
- **parcaje**
- **spatii verzi**

#### **Art. 2. Funcțiunea dominantă**

Este cea de comerț și spații pentru birouri cu regim de înălțime maxim ( în nordul parcelei) de 2S+P+16E ( birouri). Zona comercială are un regim de înălțime de S+P+3E.

#### **Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

### **Cap. 2 Utilizarea funcțională**

#### **Art. 4. Utilizări permise**

- instituții servicii și echipamente publice
- sedii firme, servicii diversificate, nepoluante, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- spații cazare
- spații polifuncționale



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24, tel./ fax 0256 228717  
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315  
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.  
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- complexe comerciale cu vânzări en-gros, en-detail
- bănci finanțe, credit
- spații de prezentare și expunere
- alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.
- agenții de turism,
- construcții cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc, precum și echipamente legate de funcționarea zonei
- spații pentru administrația coordonatoare a zonei
- parcaje, parking-uri
- spații publice plantate, parcuri, grădini publice, cu amenajările specific: alei pietonale, pergole monumente de artă plastică, mobilier urban, fântâni

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

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

#### Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

#### Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele:

- construcții pentru activități de producție, activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stații de întreținere auto;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare
- construcții și amenajări care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea , salubritatea și confortul zonei
- depozite de deșeuri.

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

#### 3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

##### Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare. Se vor respecta normele de igienă.

##### Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Se va ține cont de zona drumurilor propuse.

##### Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

##### Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Se va tine cont de zonele de protecție pentru traficul feroviar. Se va respecta interdicția de construire de 20 m față de axul căii ferate ( zona de siguranță feroviară).

##### Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24, tel./ fax 0256 228717  
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315  
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.  
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Nu este cazul.

#### Art. 13. **Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.

#### Art. 14. **Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

- pentru parcela delimitată la nord de strada Gh. Lazăr, la vest de str. Calea Circumvalațiunii la sud de str. Constantin Brediceanu și la est de calea ferată, clădirile vor fi amplasate astfel:

-față de limita de nord, clădirile se vor retrage astfel încât să se preia aliniamentul de la zona de birouri CAVANARO pentru cladiri de birouri cu regim de inaltime de max 2S+P+3E, iar pentru implementarea cladirilor cu regim de inaltime de maxim 2S+P+16E se va tine cont de aliniamentul impus de cladirea de birouri CAVANARO cu regim de 3S+P+14E+nivel tehnic+ etaj retras

-față de limita din vest ( la strada Circumvalatiunii) , clădirile se vor retrage cu cu 5m fata de limita de proprietate a parcelei pentru un regim de inaltime de maxim 2S+P+3E si cu 17m pentru cladiri cu regim de inaltime de maxim 2S+P+16E

-față de limita din sud (str. C. Brediceanu), clădirile se vor retrage cu 5m fata de limita de proprietate a parcelei pentru cladiri cu regim de inaltime de maxim S+P+3E si cu 13m pentru cladiri cu regim de inaltime de maxim 2S+P+8E preluand aliniamentul cladirilor de la Modatim

-față de limita din est, zona de birouri va prelua aliniamentul blocului de locuinte de langa calea ferata din partea de nord a amplasamentului; retragerea minima impusa va fi de 10m fata de profilul nou al strazii propuse sub calea ferata

#### Art. 15. **Amplasarea în interiorul parcelei**

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă.

### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 16. **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, salvării.

Lucrările rutiere propuse constau în:

- amenajarea unei intersecții tip „cruce” pe strada Circumvalațiunii prevăzută cu benzi speciale pentru efectuarea virajelor stânga/dreapta ce va funcționa semaforizat. Intersecția propusă ce va asigura accesul principal la obiectiv urmează a funcționa în **regim de undă verde** cu intersecțiile strada Circumvalațiunii – Ghe. Lazăr, respectiv strada Circumvalațiunii – Brediceanu.
- amenajarea unui racord la strada Ghe. Lazăr ce va funcționa numai cu relația de viraj dreapta;
- amenajarea unui acces (intrare- iesire) la strada Brediceanu
- pe fronturile stradale ce delimitează incinta s-au prevăzut piste pentru biciclete și trotuare tip portic pentru circulația pietonală;



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24, tel./ fax 0256 228717  
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315  
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.  
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- în incinta, se prevede a se amenaja o rețea de străzi cu caracter de deservire locală racordate între ele cu un sens giratoriu;

#### Art. 17. **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesul pietonal principal pe teren se va realiza prin crearea unei legături la nivelul solului între vestul și estul parcelei (dinspre strada Calea Circumvalatunii înspre calea ferată). Aceasta traversare pietonală a zonei este situată central pe teren. Totodată mai există un acces pietonal în nordul parcelei (dinspre strada Gheorghe Lazar), continuat cu o alee pietonală, care facilitează accesul la clădirile cu funcțiunea de birouri din nordul parcelei.

Clădirea cu funcțiunea de spațiu comercial are mai multe accese pietonale, din strada Constantin Brediceanu și strada Calea Circumvalatunii, cel principal fiind situat în apropierea colțului de sud-vest al parcelei.

#### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### Art. 18. **Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

#### Art. 19. **Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

#### Art. 20. **Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

##### Alimentare cu apă-canal

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua localității. Evacuarea apelor uzate se va realiza prin intermediul racordării la rețeaua de canalizare a orașului.

##### Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

##### Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

##### Alimentarea cu energie electrică



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24, tel./ fax 0256 228717  
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315  
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.  
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la un Post Trafo prefabricat și racordul de 20kV aferent, din sursă SC ENEL ELECTRICA BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafo se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu.

Toate lucrările se vor realiza de către SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

#### Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, ROMTELECOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

#### Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune prin cablu.

### 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

#### **Art. 21. Parcelarea**

Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta plansele din prezenta documentație. Se propune o zonă care să acomodeze funcțiuni de tipul spațiilor comerciale, birouri, servicii, unități de cazare și dotări aferente.

#### **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea înșurii construcțiilor pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul înșurii acestora.
- regimul de înălțime maxim al construcțiilor este de 2S+P+16E cu Hmax - 60m, pentru clădirile de birouri, și S+P+3E cu o înălțime maximă de 20 m pentru spațiul comercial.

#### **Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor**

##### **a) Dispoziții generale**

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

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

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

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

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade.

##### **b) Fațade**

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24, tel./ fax 0256 228717  
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315  
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.  
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

### c) Acoperișuri

Construcțiile vor avea învelitori tip terasă.

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceleași tipologie de acoperiș.

### Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are un **P.O.T. maxim admis = 70,00%**.

Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **3,0**.

### 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

#### Art. 25. Parcaje

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Parcajele, parking-urile aferente serviciilor (zone comerciale, instituții financiar-bancare, etc.) vor fi dimensionate conform normelor în vigoare de către proiectanți de specialitate și vor fi prevăzute obligatoriu cu două accese distincte. Cele situate la intersecția unor căi rutiere, vor avea accesul din străzi diferite.

Locurile de parcare propuse, în număr de 1750 se vor amenaja în subsolul corpului nord (2 nivele de subsol, 255 locuri de parcare / nivel) și la nivelul 2 și 3 al corpului sudic. Accesul la parcaje se asigură din rețeaua drumurilor de deservire din incintă prin amenajarea unor rampe de acces cu declivități de cca. 10%.

#### Art. 26. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Se va realiza un procent de spații verzi de 15,00% la nivelul solului +min 10% zona verde amenajată peste nivelul 3 al zonei comerciale din partea de sud a amplasamentului; (min. 25% zona verde amenajată în cadrul ansamblului propus).

### CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC ZONAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirmă corectitudinea trasării.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit, Arh. Emilia DUMITRELE

Sef proiect, Arh. Cătălina BOCAN