



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF  
Serviciul Planificare Urbană  
Compartiment Atelier de Urbanism



## Regulament Local de Urbanism

---

|                            |                                                                                                                                                              |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Denumire proiect:</b>   | <b>P.U.Z. – Parc Urban Ciarda Roșie</b>                                                                                                                      |
| <b>Adresa:</b>             | <b>Intravilan, Timișoara, Timiș</b><br><b>CF nr. 445188, nr. cad. 445188; CF nr. 445189, nr. cad. 445189;</b><br><b>Cf. nr. 442936, nr. cad. De1497/1/14</b> |
| <b>Număr proiect:</b>      | <b>U004PMT</b>                                                                                                                                               |
| <b>Faza:</b>               | <b>P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)</b>                                                                                                                        |
| <b>Data:</b>               | <b>Mai 2026</b>                                                                                                                                              |
| <b>Inițiator:</b>          | <b>Primăria Municipiului Timișoara</b>                                                                                                                       |
| <b>Proiectant general:</b> | <b>Compartiment Atelier de Urbanism</b>                                                                                                                      |
| <b>Specialist R.U.R.:</b>  | <b>Arh. Titus Gabriel Almăjan</b>                                                                                                                            |



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF  
Serviciul Planificare Urbană  
Compartiment Atelier de Urbanism

## Listă de semnături

| Firma/ Specialitate /Nume                                                                   | Parafa/Semnatura |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Primăria Municipiului Timișoara<br>Specialist RUR / Proiectat<br>Arh. Titus Gabriel Almăjan |                  |
| Primăria Municipiului Timișoara<br>Proiectat<br>Arh. Răzvan Popescu                         |                  |
| Primăria Municipiului Timișoara<br>Proiectat<br>Arh. Bettina Basarabă Varga                 |                  |
| Primăria Municipiului Timișoara<br>Proiectat<br>Arh. Șerban-Tudor Marineasa                 |                  |



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF  
Serviciul Planificare Urbană  
Compartiment Atelier de Urbanism

## Cuprins Regulament Local de Urbanism

---

|          |                                                                                    |          |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Dispoziții generale</b>                                                         | <b>4</b> |
| 1.1      | <i>Rolul R.L.U.</i>                                                                | 4        |
| 1.2      | <i>Baza legală a elaborării</i>                                                    | 5        |
| 1.3      | <i>Domeniul de aplicare</i>                                                        | 5        |
| <b>2</b> | <b>Zonificarea funcțională</b>                                                     | <b>6</b> |
| <b>3</b> | <b>Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale</b>                | <b>6</b> |
| 3.1      | <i>UTR Va // Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat</i> | 6        |
| 3.1.1    | Caracterul zonei                                                                   | 6        |
| 3.1.2    | Utilizarea funcțională                                                             | 7        |
| 3.1.3    | Condiții de amplasare                                                              | 8        |
| 3.1.4    | Indicii de ocupare și utilizare a terenului                                        | 10       |
| 3.2      | <i>UTR Ve // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic</i>  | 11       |
| 3.2.1    | Caracterul zonei                                                                   | 11       |
| 3.2.2    | Utilizarea funcțională                                                             | 12       |
| 3.2.3    | Condiții de amplasare                                                              | 13       |
| 3.2.4    | Indici de ocupare și utilizare a terenului                                         | 14       |



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF  
Serviciul Planificare Urbană  
Compartiment Atelier de Urbanism

## 1 Dispoziții generale

### 1.1 Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia, în formă scrisă, reglementările acestuia. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație având caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul R.L.U. sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei reglementate, prevăzute în planșa de „Reglementări”.

Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal „Parc Urban Ciarda Roșie”, explicitează și detaliază prevederile având caracter de reglementare ale P.U.Z..

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

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

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

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

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului;
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

Zona reglementată este alcătuită din UTR Va – *Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat*, UTR Ve – *Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și zona destinată căilor de comunicație*, iar prevederile Regulamentului cuprinde reglementări specifice în parte pe fiecare UTR, cu articole grupate în 4 capitole:

- Cap. 1 – Caracterul zonei
- Cap. 2 – Utilizarea funcțională
- Cap. 3 – Condiții de amplasare
- Cap. 4 – Indicii de ocupare și utilizare a terenului

Orice documentație de urbanism, ulterioară Planului Urbanistic Zonal „Parc Urban Ciarda Roșie”, care schimbă conceptul general care a stat la baza P.U.Z.-ului, determină modificarea P.U.Z. și aprobarea conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism al Planul Urbanistic Zonal „Parc Urban Ciarda Roșie”, se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea parcursului de avizare/aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF  
Serviciul Planificare Urbană  
Compartiment Atelier de Urbanism

## 1.2 Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal „Parc Urban Ciarda Roșie” au stat, în principal:

- Planul de amenajare al teritoriului național;
- Planul de amenajare al teritoriului Județean Timiș;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. 457/2023;
- Studiu topometric întocmit al terenurilor propuse spre reglementare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPDA nr. 3454/2019 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPDA nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul nr. 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;
- Legea nr. 107/1996, legea apelor.

## 1.3 Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent „Parc Urban Ciarda Roșie” cuprind norme obligatorii, în ceea ce privește modul de sistematizare al teritoriului, și autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin P.U.Z., definită conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023.

Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023 și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată, au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul Local de Urbanism, și fiind corelați cu prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția admiterii funcțiunii propuse în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită la nivel de R.L.U. și cu prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023.



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF  
Serviciul Planificare Urbană  
Compartiment Atelier de Urbanism

## 2 Zonificarea funcțională

Zonele funcționale au fost stabilite prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023. La nivelul zonei reglementate se regăsesc două unități teritoriale de referință (U.T.R.) după cum urmează:

- **Va // Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**
- **Ve // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic**

| UTR | Subzonă | POT <sub>max</sub> | CUT <sub>max</sub> | Regim maxim de înălțime | H <sub>max</sub> (m) |
|-----|---------|--------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|
| Va  | -       | 5%                 | 0,1                | (S)+P                   | 5                    |
| Ve  | -       | 0,5%               | 0,01               | -                       | -                    |

## 3 Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

### 3.1 UTR Va // Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

#### 3.1.1 Caracterul zonei

Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

##### 3.1.1.1 Condiționări primare

- (1) Schimbarea de destinației de utilizare a terenurilor din această categorie de U.T.R. nu este posibil prin P.U.Z., această reglementare având caracter definitiv.
- (2) Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.
- (3) Eventuale modificări, desființări, extinderi de clădiri existente sau construirea unei clădiri noi, se va face doar în urma elaborării unui P.U.Z. al cărui teritoriu de studiu va fi zona verde marcată de U.T.R. în totalitate, iar tema de proiectare de va fi avizată în prealabil de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (4) Sunt interzise măsuri care duc la permanentizarea corpurilor parazitare, a anexelor neautorizate.
- (5) 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.

##### 3.1.1.2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții

- (1) Servituțile de utilitate publică instituite prin P.U.G. Municipiul Timișoara sunt preluate și detaliate prin prezenta documentație de urbanism, fiind adaptate soluției propuse pentru amenajarea parcului și dezvoltarea infrastructurii publice aferente.

**Servituțiile de utilitate publică propuse prin prentul P.U.Z. sunt următoarele:**



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF  
Serviciul Planificare Urbană  
Compartiment Atelier de Urbanism

- (2) Se rezervă suprafețele de teren necesare modernizării și dezvoltării infrastructurii rutiere prin lărgirea Străzii Neajlov (dezvoltarea unui profil complet pentru toate categoriile de utilizatori) și a străzii situate la limita estică a zonei reglementate (prelungirea străzii Dafinului), precum și pentru realizarea circulațiilor pietonale, velo și a echipării tehnico-edilitare aferente. În acest scop, prin planșa „U05 - Circulația terenurilor”, parte din prezentul P.U.Z., se introduce posibilitatea de dezmembrare a suprafețelor necesare determinate și alipirea acestora la cărțile funciare ale drumurilor publice, în vederea facilitării implementării unor viitoare proiecte integrate de infrastructură.
- (3) Amenajarea parcului urban reprezintă un obiectiv de utilitate publică, realizat pe teren aflat în proprietatea Municipiului Timișoara și destinat unei funcțiuni publice. Reglementările prezentului P.U.Z. asigură cadrul necesar pentru dezvoltarea și administrarea acestuia ca spațiu verde cu acces public nelimitat.

### 3.1.1.3 Reglementări pentru spațiul public

- (1) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prevederile PUG (în vigoare – Anexa 4 „Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public” aferent PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023) și a reglementărilor de mai jos.
- (2) 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. Temele de proiect și proiectele vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (3) 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.
- (4) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte). Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale, ținând cont inclusiv de necesitatea reducerii poluării luminoase și a impactului asupra biodiversității, prin utilizarea unor soluții de iluminat adecvate care să protejeze habitatele și fauna specifică spațiilor verzi.

### 3.1.2 Utilizarea funcțională

#### 3.1.2.1 Utilizări admise

- (1) Plantații înalte, medii și joase;
- (2) Sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- (3) Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (4) Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (5) Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF  
Serviciul Planificare Urbană  
Compartiment Atelier de Urbanism

- (6) Unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 120 mp (cofetărie, cafenea, bufet etc.);
- (7) Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale;
- (8) Sunt admise construcții pentru expoziții și activități culturale.

### 3.1.2.2 Utilizări cu condiții

- (1) 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.
- (2) Conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile/ amenajările/ clădirile existente.
- (3) 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.

### 3.1.2.3 Utilizări interzise

- (1) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## 3.1.3 Condiții de amplasare

### 3.1.3.1 Caracteristicile parcelelor

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

### 3.1.3.2 Amplasare față de aliniament

- (1) În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.D.

### 3.1.3.3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.D.

### 3.1.3.4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin P.U.D.

### 3.1.3.5 Circulații și accese

- (1) Accesele propuse prin prezentul P.U.Z se vor păstra ca regulă generală. În baza unui proiect complex, avizat în concordanță cu legislația în vigoare, sunt stabilite eventuale modificări/proponeri referitoare la accese, rețeaua de alei, profilele și învelișul acestora, cu scopul integrării și conectării acestora cu sistemul urban general al traseelor pietonale, velo, al culoarelor ecologice.



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF  
Serviciul Planificare Urbană  
Compartiment Atelier de Urbanism

- (2) Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.
- (3) 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.
- (4) Se va asigura obligatoriu, în condiții de siguranță, accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, inclusiv pentru copii de diferite grupe de vârstă, precum și pentru persoanele cu dizabilități, prin trasee accesibile și sigure și prin minimizarea riscurilor de accidentare pentru utilizatori (iluminat public diferențiat, sistem de ghidaj pentru persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc.).

## 3.1.3.6 Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.
- (2) Necesarul de parcaje: conform prevederilor din P.U.G. (Anexa 2 din PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023).

## 3.1.3.7 Înălțimea maximă admisă

- (1) Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv regim de înălțime parter.

## 3.1.3.8 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) 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.
- (2) Construcțiile vor fi proiectate și amplasate astfel încât să se integreze în conceptul unitar de amenajare a parcului, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, cromaticii și relației cu spațiile verzi și circulațiile pietonale.

## Clădiri provizorii pentru alimentație publică și comerț

- (1) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Clădirile vor avea caracter provizoriu și vor fi realizate ca și construcții ușoare pe structură din lemn sau metal.
- (2) Nu se admite realizarea de platforme betonate pentru amplasarea construcțiilor provizorii.
- (3) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.
- (4) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora; acestea se vor integra în conceptul unitar de amenajare a parcului, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, cromaticii și relației cu spațiile verzi și circulațiile pietonale.

## 3.1.3.9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF  
Serviciul Planificare Urbană  
Compartiment Atelier de Urbanism

- (1) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (2) Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori. Proiectarea sistemului de iluminat va urmări reducerea poluării luminoase, prin utilizarea unor soluții eficiente energetic și adaptate protejării biodiversității, limitând impactul asupra habitatelor și faunei specifice parcului.
- (3) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (4) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public adiacent sau parcelele vecine.
- (5) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (6) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (7) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

## 3.1.3.10 Spații libere și spații plantate

- (1) Structura spațiilor verzi, sistemul de alei și platforme rezultate în urma implementării prezentului P.U.Z. vor fi conservate și întreținute corespunzător, orice intervenții ulterioare urmând a respecta conceptul unitar de amenajare a parcului
- (2) Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere (fundamentat pe studii de specialitate), în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unei documentații tehnice de specialitate. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% 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.
- (3) Eliminarea arborilor maturi (existenți sau rezultați în urma implementării proiectului de amenajare a parcului) este permisă numai în situații justificate din punct de vedere tehnic sau fitosanitar ori atunci când este necesară pentru protejarea siguranței persoanelor și bunurilor, cu respectarea legislației în vigoare.

## 3.1.3.11 Împrejurimi

- (1) Împrejuririle se vor realiza ca garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejurimi existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză.
- (2) Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip gard viu sau structuri înverzite, de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

## 3.1.4 Indicii de ocupare și utilizare a terenului

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



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF  
Serviciul Planificare Urbană  
Compartiment Atelier de Urbanism

**3.1.4.2 Procentul maxim de ocupare a 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 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită -  $(POT = m^2 AC / m^2 teren * 100)$ . Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul P.O.T.

Pentru utilizările admise **P.O.T. maxim – 5%**

**3.1.4.2. Coeficientul de utilizare maxim a 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 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție – C.U.T. planimetric =  $m^2 ADC / m^2 teren$ . Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul C.U.T.

Pentru utilizările admise **C.U.T. maxim – 0,1**.

## **3.2 UTR Ve // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic**

### **3.2.1 Caracterul zonei**

Zone constituite în culoare, în lungul cursurilor de apă, canalelor de desecare cu biodiversitate ridicată ce se pot coagula într-o rețea de trasee verzi destinate agrementului și mobilității alternative, neproducătoare de poluare fonică și a aerului, ideale pentru conectarea unor zone de oraș fără încărcarea suplimentară a rețelei stradale.

#### **3.2.1.1 Condiționări primare**

- (1) Schimbarea de destinației de utilizare a terenurilor din această categorie de U.T.R. nu este posibilă prin P.U.Z., această reglementare având caracter definitiv.

#### **3.2.1.2 Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții**

- (1) Servituțile de utilitate publică instituite prin P.U.G. Municipiul Timișoara sunt preluate și detaliate prin prezenta documentație de urbanism, fiind adaptate amenajării parcului urban, protejării culoarului ecologic al canalului HCn 1498 și dezvoltării infrastructurii publice aferente.

#### **Servituțiile de utilitate publică propuse prin prezentul P.U.Z. sunt următoarele:**

- (2) Se rezervă suprafețele de teren necesare dezvoltării infrastructurii publice aferente funcțiunii reglementare și pentru deservirea zonei, inclusiv pentru realizarea circulațiilor pietonale și velo, a rețelelor tehnico-edilitare și a amenajărilor necesare protejării și valorificării culoarului ecologic al canalului HCn 1498, cu respectarea funcțiunii de zonă verde de protecție.



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF  
Serviciul Planificare Urbană  
Compartiment Atelier de Urbanism

- (3) În vederea asigurării conectivității urbane și a accesibilității parcului, prin prezentul P.U.Z. sunt prevăzute posibilități de traversare a canalului HCn 1498, pentru realizarea conexiunilor cu infrastructura rutieră, pietonală și velo existentă la nordul/nord-estul canalului. Amplasarea, numărul, configurația și soluțiile tehnice ale acestor traversări vor fi stabilite prin proiecte de specialitate, cu respectarea legislației aplicabile, a avizelor de specialitate și a condițiilor impuse de administratorul cursului de apă.

## 3.2.1.3 Reglementări pentru spațiul public

- (1) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prevederile PUG (în vigoare – Anexa 4 „Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public” aferent PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023) și a reglementărilor de mai jos.
- (2) 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
- (3) 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. Temele de proiect și proiectele vor fi avizate de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (4) 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. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale, ținând cont inclusiv de necesitatea reducerii poluării luminoase și a impactului asupra biodiversității, prin utilizarea unor soluții de iluminat adecvate care să protejeze habitatele și fauna specifică spațiilor verzi.

## 3.2.2 Utilizarea funcțională

### 3.2.2.1 Utilizări admise

- (1) Plantații înalte, medii și joase
- (2) Sistem de alei și platforme cu stratificare permeabilă pentru circulații pietonale și velo
- (3) Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (4) Edicule, componente ale amenajării peisagere
- (5) Amenajare hidrotehnică
- (6) Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

### 3.2.2.2 Utilizări cu condiții



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF  
Serviciul Planificare Urbană  
Compartiment Atelier de Urbanism

- (1) 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.

### 3.2.2.3 Utilizări interzise

- (1) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (2) Amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor.

### 3.2.3 Condiții de amplasare

#### 3.2.3.1 Caracteristicile parcelelor

##### Zone constituite

- (1) Planul cadastral rezultat în urma implementării prevederilor prezentului P.U.Z. și a planului de acțiune aferent se va conserva ca atare și sunt interzise dezmembrări sau diminuarea acestuia ca suprafață și formă.
- (2) Prin prezenta documentație de urbanism, în vecinătatea zonei Ve este reglementată o zonă de tip Va – zonă verde: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, cele două zone fiind concepute ca un ansamblu unitar de spații verzi. Totodată, sunt rezervate terenurile necesare realizării obiectivelor de utilitate publică și infrastructurii aferente, conform planșelor de reglementări și de circulația terenurilor.

#### 3.2.3.2 Amplasare față de aliniament

- (1) Nu este cazul.

#### 3.2.3.3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Nu este cazul.

#### 3.2.3.4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Nu este cazul.

#### 3.2.3.5 Circulații și accese

- (1) 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. Tema va fi avizată de INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (2) Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
- (3) Se va asigura obligatoriu, în condiții de siguranță, accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, astfel încât rețeaua de circulații și accese să poată fi utilizată în siguranță de copii de diferite grupe de vârstă, adulți, vârstnici și persoane cu dizabilități, prin



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF  
Serviciul Planificare Urbană  
Compartiment Atelier de Urbanism

minimizarea riscurilor de accidentare (iluminat public diferențiat, sistem de ghidaj pentru persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc.).

## 3.2.3.6 Staționarea autovehiculelor

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

## 3.2.3.7 Înălțimea maximă admisă

- (1) Nu este cazul.

## 3.2.3.8 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Nu este cazul.

## 3.2.3.9 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (1) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- (4) 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. Proiectarea sistemului de iluminat va urmări reducerea poluării luminoase, prin utilizarea unor soluții eficiente energetic și adaptate protejării biodiversității, limitând impactul asupra habitatelor și faunei specifice locului.

## 3.2.3.10 Spații libere și spații plantate

- (1) Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- (2) 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.
- (3) Eliminarea arborilor maturi (existențiu sau amplasați în urma amenajării UTR-ului în ca urmare a prezentului PUZ) este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- (4) Este interzisă îndiguirea sau betonarea albiilor cursurilor de apă, amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor, reducerea prin intervenții invazive a biodiversității adiacente cursului de apă.

## 3.2.3.11 Împrejmuiuri

- (1) Nu este cazul.

## 3.2.4 Indici de ocupare și utilizare a terenului

### 3.2.4.1 Procentul maxim de ocupare a terenului



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF  
Serviciul Planificare Urbană  
Compartiment Atelier de Urbanism

(1) Pentru utilizările admise – 0,5%

## 3.2.4.2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

(1) Pentru utilizările admise - 0,01