

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ

REVIZUIREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE M1 APROBATE PRIN PUZ PALTIM

pentru realizarea unui

ANSAMBLU MIXT INCLUZÂND LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PENTRU SERVICII,
AMENAJĂRI PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI

STR. JIUL NR.1, TIMIȘOARA



PLAN URBANISTIC ZONAL

REVIZUIREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE M1 APROBATE PRIN PUZ PALTIM
pentru realizarea unui
ANSAMBLU MIXT INCLUZÂND LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PENTRU
SERVICII, AMENAJĂRI PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI

Amplasament: Timișoara, str. Jiul nr. 1

Beneficiar: PALTIM OFFICE SRL
Miro Offices, Șoseaua București-Ploiești 89a, București

Suprafață: 4.396 mp

Data aprilie 2025, actualizat septembrie 2025



PUZ REVIZUIREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE M1 APROBATE PRIN PUZ PALTIM pentru realizarea unui ANSAMBLU MIXT INCLUZÂND LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PENTRU SERVICII, AMENAJĂRI PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI, TIMIȘOARA, STR. JIUL 1

Partea I.

DISPOZIȚII GENERALE

Capitolul 1 Prevederi generale

ARTICOLUL 1 Definiție și scop

- (1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei de reglementare, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei de reglementare, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) Prezentul Regulament local de urbanism, aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL REVIZUIREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE M1 APROBATE PRIN PUZ PALTIM pentru realizarea unui ANSAMBLU MIXT INCLUZÂND LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PENTRU SERVICII, AMENAJĂRI PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI, str. Jiul nr. 1, Timișoara înlocuiește prevederile PUZ *"Dezvoltare proiect imobiliar mixt – rezidențial, birouri, servicii, Splaiul Nicolae Titulescu nr. 5, CF 405438, Timișoara"*, aprobat prin HCL 197/25.05.2021, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în interiorul zonei de reglementare, în acord cu Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- (3) Prezentul Regulament local de urbanism, aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL REVIZUIREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE M1 APROBATE PRIN PUZ PALTIM pentru realizarea unui ANSAMBLU MIXT INCLUZÂND LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PENTRU SERVICII, AMENAJĂRI PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI, str. Jiul nr. 1, Timișoara înlocuiește, pentru perioada de valabilitate a documentației, prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în interiorul zonei de reglementare, în acord cu Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- (4) Planul urbanistic zonal și prezentul Regulament local de urbanism sunt întocmite cu respectarea reglementării tehnice GM-010-2000 "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal", aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare

- (1) La eliberarea certificatelor de urbanism în interiorul zonei de reglementare, se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (2) Prezentul regulament local de urbanism, aferent conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament, fără a mai fi necesară elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.

PUZ REVIZUIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE M1 APROBATE PRIN PUZ PALTIM pentru realizarea unui ANSAMBLU MIXT INCLUZÂND LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PENTRU SERVICII, AMENAJĂRI PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI, TIMIȘOARA, STR. JIUL 1

- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

PUZ REVIZUIREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE M1 APROBATE PRIN PUZ PALTIM pentru realizarea unui ANSAMBLU MIXT INCLUZÂND LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PENTRU SERVICII, AMENAJĂRI PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI, TIMIȘOARA, STR. JIUL 1

Partea II.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 1 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție și de siguranță ale infrastructurii feroviare, marcate ca atare în planșele de reglementări urbanistice și de ilustrare urbanistică, se va face cu respectarea prevederilor ***Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, republicată, cu modificările și completările ulterioare.***
- (2) Clădirile nu vor depăși cota de 118,0 m (cotă Marea Neagră 1975), adică nu vor depăși cu mai mult de 29,96m cota cea mai joasă a aerodromului Cioca (88,04m), respectiv a aerodromului Aeroportului Internațional Traian Vuia (104,546m), emiterea autorizației de construire nefiind condiționată de obținerea avizului AACR, cf. prevederilor RLU Timișoara, Art. 21 al. (3).

PUZ REVIZUIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE M1 APROBATE PRIN PUZ PALTIM pentru realizarea unui ANSAMBLU MIXT INCLUZÂND LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PENTRU SERVICII, AMENAJĂRI PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI, TIMIȘOARA, STR. JIUL 1

PUZ REVIZUIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE M1 APROBATE PRIN PUZ PALTIM pentru realizarea unui ANSAMBLU MIXT INCLUZÂND LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PENTRU SERVICII, AMENAJĂRI PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI, TIMIȘOARA, STR. JIUL 1

Partea III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 2 Lista unităților teritoriale de referință

Planul urbanistic zonal “REVIZUIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE M1 APROBATE PRIN PUZ PALTIM pentru realizarea unui ANSAMBLU MIXT INCLUZÂND LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PENTRU SERVICII, AMENAJĂRI PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI” stabilește o singură unitate teritorială de referință, care corespunde cu zona reglementată:

UTR Paltim M1 revizuit

Zonă mixtă – rezidențial, funcțiuni terțiare, servicii, comerț, dotări

PUZ REVIZUIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE M1 APROBATE PRIN PUZ PALTIM pentru realizarea unui ANSAMBLU MIXT INCLUZÂND LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PENTRU SERVICII, AMENAJĂRI PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI, TIMIȘOARA, STR. JIUL 1

Partea IV.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ARTICOLUL 3 Reglementări pentru zona studiată

Planul urbanistic zonal “REVIZUIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE M1 APROBATE PRIN PUZ PALTIM pentru realizarea unui ANSAMBLU MIXT INCLUZÂND LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PENTRU SERVICII, AMENAJĂRI PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI” stabilește următoarele reglementări, la nivelul zonei funcționale și a unității teritoriale de referință stabilite la Art.2:

PUZ REVIZUIREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE M1 APROBATE PRIN PUZ PALTIM pentru realizarea unui ANSAMBLU MIXT INCLUZÂND LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PENTRU SERVICII, AMENAJĂRI PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI, TIMIȘOARA, STR. JIUL 1

UTR Paltim M1 revizuit

Zonă mixtă – rezidențial, funcțiuni terțiare, servicii, comerț, dotări

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu caracter mixt, alcătuită predominant din locuințe colective și completate cu spații pentru funcțiuni terțiare, comerț, servicii și dotări.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local prin HCL 60/2009.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Nu este cazul. Suprafața reglementată nu este grevată de servituți de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul. Suprafața reglementată se află în proprietate privată.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la Regulamentul local de urbanism al municipiului Timișoara.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- a) Locuințe colective;
- b) Funcțiuni administrative;
- c) Funcțiuni de administrare a afacerilor;
- d) Funcțiuni financiar-bancare;
- e) Funcțiuni terțiare;
- f) Funcțiuni de cultură;
- g) Funcțiuni de învățămînt și cercetare;
- h) Funcțiuni de sănătate și asistență socială;
- i) Funcțiuni de turism;
- j) Parcaje subterane și supraterane sau în clădiri independente sau la sol;
- k) Amenajări ale spațiilor exterioare publice sau cu acces public: spații verzi, scuaruri, curți, piațete, locuri de joacă, grădini, alte amenajări de petrecere a timpului liber, zone pentru evenimente și alimentație publică în aer liber, căi de comunicație rutieră și pietonală, edicule, pergole, copertine, mobilier urban, împrejmuiri;
- l) Elemente de signalistică și publicitate (firme, panouri, totemuri etc).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

PUZ REVIZUIREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE M1 APROBATE PRIN PUZ PALTIM pentru realizarea unui ANSAMBLU MIXT INCLUZÂND LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PENTRU SERVICII, AMENAJĂRI PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI, TIMIȘOARA, STR. JIUL 1

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism al municipiului Timișoara, Partea II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Secțiunea B. Condiții generale privitoare la construcții, Articolul 1. Parcelarea.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Față de aliniamentul străzii Republicii, clădirile se vor amplasa fără retragere.

Față de aliniamentul străzii Jiul, clădirile se vor amplasa fără retragere.

Față de aliniamentul străzii Anton Seiller, clădirile se vor retrage cu cel puțin 6 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea față de limita de sud a parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 11,7 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor asigura posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la Regulamentul aferent documentației PUG Timișoara. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

PUZ REVIZUIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE M1 APROBATE PRIN PUZ PALTIM pentru realizarea unui ANSAMBLU MIXT INCLUZÂND LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PENTRU SERVICII, AMENAJĂRI PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI, TIMIȘOARA, STR. JUUL 1

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă de la cota terenului amenajat nu va depăși 26m măsurată la cornișă (în cazul realizării de niveluri retrase sau șarpante), respectiv 28m, măsurată la atic, în punctul cel mai înalt al ultimului nivel. Prin cornișă se înțelege limita superioară a ultimului nivel plin (neretras), sau, după caz, limita între fațadă și planul înclinat al acoperișului cu șarpantă.

Regimul de înălțime nu va depăși **2S+P+7E**. Se permite realizarea de niveluri retrase, fără a depăși numărul maxim de opt niveluri supraterane (P+7E).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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).

Se admite realizarea de balcoane, bovindouri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă de până la 10 grade.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj de tipul placajelor ceramice, metalice sau materiale sintetice, si fațade tip cortină vitrate.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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 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.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi 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

PUZ REVIZUIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE M1 APROBATE PRIN PUZ PALTIM pentru realizarea unui ANSAMBLU MIXT INCLUZÂND LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PENTRU SERVICII, AMENAJĂRI PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI, TIMIȘOARA, STR. JIUL 1

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.

În cadrul spațiilor verzi se vor putea amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde, conform Legii 27/2007.

14. ÎMPREJMUIRI

Realizarea împrejurilor este permisă, nefiind obligatorie.

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 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 55%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 3,5
