



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism



© Primăria Municipiului Timișoara

Regulament local de urbanism

Denumire proiect:	P.U.Z.C.P. – Parcare multinivel Cetate
Adresa:	Intravilan, Municipiul Timișoara, cartier Cetate, CF nr. 438513
Număr proiect:	U003PMT
Faza:	P.U.Z.C.P. (Plan Urbanistic Zonal pentru Zonă Construită Protejată)
Data:	Iulie 2024
Inițiator:	Primăria Municipiului Timișoara
Proiectant general:	Compartiment Atelier de Urbanism
Specialist R.U.R.:	Arh. Titus Gabriel Almăjan



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

VOLUMUL II – Regulamentul local de urbanism

I.	DISPOZIȚII GENERALE	4
II.	DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ.....	7
II.1	<i>Natura ocupării și utilizării terenului</i>	<i>7</i>
II.1.1	ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)	7
II.1.2	tipuri admise de ocupare și utilizare.....	7
II.1.3	tipuri interzise de ocupare și utilizare.....	8
II.1.4	con condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri.....	8
II.2	<i>Condiții de ocupare a terenului</i>	<i>9</i>
II.2.1	caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	9
II.2.2	implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație.....	10
II.2.3	implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor	10
II.2.4	implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă	10
II.2.5	POT.....	10
II.2.6	înălțimea construcțiilor.....	10
II.2.7	aspectul exterior al clădirilor	11
II.2.8	accese și circulații	11
II.2.9	staționări și pavaje	11
II.2.10	echipare cu rețele tehnico-edilitare.....	13
II.2.11	spații libere și spații plantate	14
II.2.12	spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive	14
II.3	<i>Posibilități maxime de utilizare a terenului</i>	<i>15</i>
II.3.1	CUT admis	15
II.3.2	Condiții de depășire a CUT.....	15



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

I. DISPOZIȚII GENERALE

• Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia în formă scrisă reglementările acestuia. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu 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 Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei reglementate prevăzute în planșa de Reglementări.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic pentru Zone Construite Protejate „Parcare multinivel Cetate”, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

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

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism și ale Planului Urbanistic General, 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 parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și 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 pentru Zone Construite Protejate.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescripții generale la nivelul zonei studiate;
- Prescripții specifice la nivelul zonei reglementate.

Orice documentație de urbanism, ulterioară Planului Urbanistic pentru Zone Construite Protejate „Parcare multinivel Cetate”, care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism al P.U.Z.C.P. „Parcare multinivel Cetate”, se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, P.U.G. și Legii 350/2001; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea parcurșului de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

• Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic pentru Zone Construite Protejate „Parcare multinivel Cetate” au stat, în principal:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

- P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – 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;
- Ordinul M.T.C.T. nr. 562/20.10.2003 privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)
- 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. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și republicările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările ulterioare;
- Ordin nr. 2.701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- H.C.L.M.T. 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”;
- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
- Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 27/2023 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, NP 074/2022;
- ORDINUL M.C.P.N. nr. 2495 din 26 august 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice privind atestarea specialiștilor, experților și verifcătorilor tehnici în domeniul protejării monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor. Construcții P118/3-2015;
- Toate reglementările legislative din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și cele din domeniile conexe.

• Aria de aplicare a regulamentului

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.C.P. „Parcare multinivel Cetate” cuprind norme obligatorii în ceea ce privește modul de sistematizare al zonei, și autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ, definită conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 457/2023.

Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General și cu art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

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.

Odată cu aprobarea prezentului P.U.Z.C.P. și a R.L.U. aferent, prevederile acestora devin obligatorii potrivit prevederilor Codului Administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019, prin aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara. Prezentul abrogă în înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (numai pe suprafața reglementată prin prezentul PUZ) și prevederile tuturor documentațiilor de urbanism de tip PUD sau PUZ elaborate anterior pe suprafața reglementată.

Prevederile prezentului P.U.Z.C.P. și R.L.U. aferent pot fi modificate doar prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de același rang sau de rang superior.

- **Divizarea în unități teritoriale de referință (UTR) și alte subunități (după caz)**

În cadrul suprafeței reglementate, se definesc 3 zone funcționale:

- Et // Zonă de activități economice cu caracter terțiar;
- Zone verzi compacte;
- Zone verzi și circulații.

- **Alte condiționări (avize suplimentare)**

Pentru aprobarea prezentei documentații de urbanism sunt necesare toate avizele menționate în Certifiactul de Urbanism care stă la baza elaborării acesteia.

Pentru obținerea autorizațiilor de construire care vor avea la bază prevederile prezentului PUZCP, se vor respecta cerințele și avizele solicitate prin Certificatele de Urbanism, elaborate în conformitate cu legislația în vigoare.

- **Definire POT și CUT**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, POT și CUT se definesc astfel:

- **Procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei (reglementate). Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a cărărilor cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.
- **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită protejată (suprafața construită desfășurată a tuturor planșeelelor) 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



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, rotuarele de protecție.

- Excepții de 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.

II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, parcela reglementată se încadrează în UTR Et// Zonă construită protejată, Zonă de activități economice cu caracter terțiar. Zona de protecție/ zona protejată a monumentelor/ ansamblurilor istorice/ siturilor arheologice. Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominant e modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează.

II.1 Natura ocupării și utilizării terenului

II.1.1 Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

În cadrul suprafeței reglementate, se definesc 3 subzone funcționale:

- *Et // Zonă de activități economice cu caracter terțiar;*
- *Zone verzi compacte;*
- *Zone verzi și circulații.*

Spații neconstruite protejate: întreaga suprafață reglementată, în prezent, este spațiu neconstruit aflat în ZCP02, în conformitate cu prevederile PUG.

II.1.2 Tipuri admise de ocupare și utilizare

Pentru zona funcțională de *Et // Zonă de activități economice cu caracter terțiar*:

- Utilizări admise: structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:
 - Administrative – birouri, sedii de companii, etc.;
 - Financiar-bancare;
 - Comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;
 - Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
 - Cazare turistică;
 - Cercetare științifică;
 - Cultural;
 - Parterele orientate spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.
- Utilizări cu condiții:
 - elemente aferente infrastructurii tehnico-ediliare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

- Garaj public (vehicule și biciclete) sub- și suprateran în clădire dedicată, astfel încât 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 desfășurată 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.

Pentru zona funcțională de *Zone verzi compacte*:

- Zone verzi amenajate exclusiv cu vegetație (de talie joasă, medie și înaltă) și suprafețe minerale (alei, pavaje, platforme) pe maxim 10% din suprafața zonei funcționale determinate;

Pentru zona funcțională de *Zone verzi și circulații*:

- Spații verzi amenajate exclusiv cu vegetație (de talie joasă, medie și înaltă) și/sau suprafețe minerale (alei, pavaje, platforme) destinate circulației vehiculare, pietonale și velo;

Tonete, chioșcuri, care vor respecta *Regulamentul privind condițiile de desfășurare a activităților de comerț stradal pe raza Municipiului Timișoara*.

II.1.3 Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Valabil pentru fiecare zonă funcțională:

- Locuire de orice tip;
- Activități sau servicii de tip industrial sau cvasi industrial poluante;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Comerț en detail cu suprafața mai mare de 1000 mp;
- Clădiri provizorii de orice natură (în afară de tonetele și chioșcurile menționate la tipuri admise);
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine;
- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

II.1.4 Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Arealul zonei de intervenție este cuprins în Situl urban Cartierul „Cetatea Timișoarei” TM-II-a-A-06095.

Terenul este amplasat într-o zonă încărcată din punct de vedere arheologic (sit arheologic).

Parțial, parcela se suprapune cu amprenta fostei cazărmi „Transilvania”. Parte din fortificațiile Cetății Timișoara, cazarma a fost demolată între anii 1960-1964.

În zonă nu s-au identificat surse de poluare sau alte riscuri.

Pentru toate lucrările la nivelul solului cu caracter intruziv, este obligatorie realizarea cercetării arheologice preventive.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

II.2 Condiții de ocupare a terenului

În conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, și cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. CU2024-001306/28.05.2024, zona reglementată se încadrează în UTR Et// Zonă construită protejată, Zonă de activități economice cu caracter terțiar. Astfel, PUG descrie acest UTR având următorul caracter general: *„Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominant e modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.*

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.”

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin P.U.Z.C.P. aprobat conform legii sau o documentație de rang superior prezentului P.U.Z.C.P.

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 Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

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 Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.

Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

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

II.2.1 Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

- Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR/subzonă;
- Sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, posibil necesare pentru întregirea geometriei CF-ului Parcului Civic, conform planșelor anexă, ori a realizării lucrărilor de branșamente de utilități, circulații, parcuri și orice alte operațiuni considerate necesare,



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

suplimentar față de cele cuprinse în planșele anexă, în vederea asigurării funcțiunii destinate și a coerenței zonei;

- În urma împărțirii loturilor (dezmembrare zona de est a parcelei), indicii urbanistici se vor raporta tot la suprafața inițial reglementată (suprafața inițială totală a parcelei, în momentul aprobării prezentului PUZ).

II.2.2 Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Față de străzile adiacente parcelei reglementate (str. Carol Telbisz, str. A. Pacha. Str. E. Carusso), se vor respecta zonele de implantare, retragerile și distanțele minime stabilite și ilustrate în planșa de Reglementări urbanistice – zonificare;

Accesul către clădire se va realiza la intersecția străzilor Carol Telbsz cu str. Epsicop Augustin Pacha, iar proiectarea construcției (sau construcțiilor) vor lua în considerare prevederile documentelor care au stat la baza Avizului Comisiei de Circulație (planșe, memoriu).

II.2.3 Implantarea construcțiilor în raport cu limita parcelei reglementate

Se vor respecta zonele de implantare, retragerile și distanțele minime stabilite și ilustrate în planșa U03 – Reglementări urbanistice – zonificare, astfel:

- Retrageri față de str. Carol Telbisz în nord – min. 2.00 m și conform planșei;
- Retrageri față de str. Carol Telbisz în vest – min. 0,73 – 1.40 m și conform planșei;
- Retrageri față de parcul Civic în sud – min. 0.00 m (alipit de limita parcelei) și conform planșei;
- Retrageri față de limita de est a parcelei – min. 22.00 m și conform planșei;

II.2.4 Implantarea construcțiilor unele în raport cu 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, dar minim 6m.

II.2.5 POT

- **POT_{max}** 60% din suprafața totală reglementată – pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public;
- **POT_{max}** 50% din suprafața totală reglementată – pentru celelalte funcțiuni permise prin prezentul RLU care nu includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public;
 - Această reglementare se va aplica și în cazul exinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugirii de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic;

II.2.6 Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea totală (maximă) nu va depăși 15.00 m, respectiv un regim de înălțime de (1-5S)+P+4. În cazul realizării unui garaj public (vehicule și biciclete) sub- și suprateran în clădire dedicată, se admite utilizarea acoperișului ca nivel de parcare.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

II.2.7 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);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile realizării unui studiu de însorire prin care să se demonstreze asigurarea însoririi pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din imediata proximitate.
- 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, cumulativ, 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, dar și cu specificul zonei;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, închise la toate elementele construcției. Firmele comerciale/necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la P.U.G. aprobat prin HCL nr. 457/2023 (sau documentul care suprascrie/înlocuiește acest regulament la data autorizării).
- Construcția nu trebuie să funcționeze ca un ecran vizual, ci să permită menținerea relației vizuale între nucleul istoric „Cetate” și spațiul verde al Parcului Civic, protejând totodată silueta urbană a străzii Carol Telbisz;
- Clădirile vor adopta o „atitudine” de subordonare față de clădirile monumentale învecinate; se va aborda o integrare a noilor construcții prin contemporaneitate. Se recomandă evitarea replicilor istorice, susținând în schimb o arhitectură contemporană de calitate, care să marcheze evoluția zonei fără a intra în competiție cu fondul construit protejat.

II.2.8 Accese și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesul carosabil se va realiza, acolo unde este posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior;
- În zonele de acces carosabil pe parcelă și în clădire, se va asigura spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- Se vor marca și prevedea trasee și accese pietonale/carosabile separate, astfel încât să se evite accidentările;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

II.2.9 Staționări, pavaje și reglementări pentru spațiul public

- Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol sau în clădiri dedicate sub/supraterane sau integrat în clădiri;
- Necesarul minim de parcaje va fi dimensionat în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat în însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- Se vor prevedea locuri de parcare pentru biciclete în parcurile destinate publicului;
- Se vor prevedea și defini reglementări stricte privind parcurile pe stradă – se vor limita parcurile pe străzile centrale și se vor prioritiza spațiile pietonale și zonele de transport alternativ; de asemenea, se vor defini reguli stricte pentru parcare temporară, stabilind, dacă este cazul, zone special desemnate pentru opriri scurte;
- Parcuri pentru persoane cu dizabilități și persoane cu mobilitate redusă – se vor respecta normele legale privind numărul și amplasarea locurilor de parcare pentru persoanele cu dizabilități, părinți cu copii;
- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 aferent PUG în vigoare (sau a altui regulament care înlocuiește/suprascrive acest regulament la momentul Autorizării sau a solicitării Certificatului de Urbanism);
- Nu se admite publicitatea comercială în zonă pe fațade sau clădiri cu excepția calcanelor.
- Firmele ce anunță o activitate comercială de prestări servicii, comerț etc nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.
- Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice și autorizării. 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; proiectele de amenajare a spațiilor publice și a suprafețelor de călcare vor respecta caracterul istoric al centrului orașului și zonele protejate, utilizând materiale care se încadrează estetic în peisajul existent și în amenajarea Parcului Civic alăturat; Se va respecta un model uniform de pavaj în zonele principale pentru a asigura o estetică coerentă;
- Suprafețele pavate vor fi prevăzute cu sisteme de drenaj integrate pentru a preveni acumularea apei în perioadele ploioase; se încurajează integrarea elementelor vegetale (pavaje verzi) în spațiile publice, unde este posibil, pentru a crește suprafețele ecologice și a îmbunătăți confortul termic;
- 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 parcurii, 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 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;
- Pentru suprafețele de călcare, se vor utiliza materiale durabile, de înaltă calitate, care să reziste la uzură și la condiții meteorologice extreme. Acolo unde este posibil, se vor utiliza materiale permeabile pentru a permite scurgerea apei și reducerea riscului de inundații în zonele pietonale. Se vor folosi, de asemenea, pavaje anti-alunecare, în special în zonele cu trafic pietonal intens, pentru a asigura siguranța utilizatorilor;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

- Proiectele care se vor elabora și autoriza pe baza prezentului regulament vor include prevederi privitoare la elemente de signalectică pentru persoanele cu dizabilități, pentru a asigura accesibilitatea și integrarea acestora în spațiul urban. Printre cerințele obligatorii ar trebui să se numere:
 - Marcaje tactile pe pavaje și alei pentru ghidarea persoanelor nevăzătoare sau cu deficiențe de vedere, în special în zonele cu trafic pietonal intens, treceri de pietoni și intersecții;
 - Semnalizări sonore la semafoare și treceri de pietoni, pentru a facilita traversarea sigură a drumurilor de către persoanele cu deficiențe de vedere;
 - Plăcuțe de informare și indicatoare adaptate, incluzând, de exemplu, text braille și caractere mari, vizibile și ușor de citit pentru persoanele cu deficiențe vizuale;
 - Pictograme clare și standardizate în parcuri, clădiri publice și spații de servicii, pentru a indica rutele și facilitățile accesibile pentru persoanele cu dizabilități locomotorii.

II.2.10 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

- **Rezistența structurală:** Toate clădirile noi sau reabilitate trebuie să respecte normativele tehnice actualizate privind rezistența structurală, inclusiv standardele seismice, pentru a proteja viețile și bunurile în cazul unui cutremur sau alte situații de urgență;
- **Materiale de construcție:** Utilizarea materialelor de construcție certificate, durabile și ecologice este obligatorie, pentru a asigura calitatea construcțiilor și sustenabilitatea lor în timp;
- **Sisteme de protecție împotriva incendiilor:** Clădirile trebuie să fie dotate cu sisteme moderne de protecție împotriva incendiilor, incluzând detectoare de fum, sprinklere, planuri clare de evaluare și acces facil pentru echipajele de pompieri;
- **Accesibilitate:** Proiectele elaborate pe baza prezentului P.U.Z.C.P. trebuie să includă facilități pentru persoanele cu mobilitate redusă (rampe de acces, lifturi, uși automate), în conformitate cu reglementările naționale și europene;
- **Protecția mediului:** Toate construcțiile trebuie să fie conforme cu standardele de eficiență energetică, incluzând utilizarea de izolații termice eficiente și sisteme de economisire a energiei pentru a reduce consumul și impactul asupra mediului. Proiectele trebuie să includă măsuri clare pentru reducerea impactului asupra mediului, incluzând gestionarea apelor pluviale, minimizarea poluării și reutilizarea resurselor locale;
- **Spații verzi și zone publice:** Se va impune respectarea unui procent minim de spații verzi și de zone publice accesibile, pentru a menține calitatea vieții și a asigura accesul public la spații deschise, utile;
- **Conservarea patrimoniului:** Clădirile și structurile aflate în zone protejate sau care au valoare istorică trebuie păstrate și integrate în mod adecvat în noile dezvoltări, astfel încât să fie protejat patrimoniul cultural și istoric al zonei.

II.2.11 Echipare cu rețele tehnico-edilitare

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice; 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 aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau al zonei înconjurătoare;
- Tonetele și choișcurile se vor racorda la rețelele ediliate publice de electricitate și apă/canalizare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public învecina sau alte parcele învecinate;
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în imprejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public);
- Fiecare unitate/construcție va dispune de un spațiu interior parcelei (preferabil integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.
- Se permite modificarea tuturor soluțiilor de echipare edilitară, respectiv de deviere/modificare a rețelelor edilitare existente numai prin obținerea avizelor tehnice specifice, în faze ulterioare de avizare ale proiectului.

II.2.12 Spații libere și spații plantate

- Spațiile verzi organizate vor ocupa minimum 25% din suprafața totală reglementată și vor cuprinde vegetație de talie joasă, medie și înaltă;
- Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cprinse în categoria spațiilor libere;
- Amenajarea spațiilor verzi, plantate și libere se va face astfel încât să se asigure un concept unitar de amenajare, integrat cu Parcul Civic alăturat;
- Se va asigura continuitatea circulațiilor și a traseelor pietonale (după caz) din Parcul Civic, astfel încât să nu se perceapă limitele cadastrale diferite între Parcul Civic și suprafața reglementată;
- Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică;
- Se permite realizarea etapizată a spațiilor verzi, cu condiția ca la finalizarea întregii investiții aferente terenului reglementat, suprafața cumulată a tuturor spațiilor verzi să fie de minim 25% din suprafața reglementată, indiferent de câtefaze/etape de execuție vor fi.

II.2.13 Spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive

Având în vedere poziția sitului în cadrul ZCP02 și proximitatea directă față de Parcul Civic și monumentele istorice, amenajarea limitelor zonei studiate nu vizează izolarea față de agresiuni externe, ci articularea coerentă cu un context urban și peisager de înaltă calitate.

- Racordare față de Parcul Civic (limita estică și sudică):
 - Construcția va respecta zona de implantare definită prin prezentul PUZ. Racordarea la spațiul verde al parcului se realizează prin tratamentul fațadelor.
 - Fațadele orientate spre parc vor integra obligatoriu elemente de „fațadă verde” (sisteme verticale de vegetație) sau finisaje în culori și texturi neutre sau naturale, asigurând astfel o dizolvare vizuală a volumului construit în fundalul verde al parcului;
- Raportarea față de fronturile monumentale (limita nordică și vestică):
 - Spațiile de circulație de la nivelul solului vor prelua materialitatea și cota pavajelor istorice adiacente (str. Carol Telbisz, Enrico Caruso), asigurând racordarea pietonală fără bariere;
 - Racordarea la clădirile monumentale învecinate se realizează prin tratamentul fațadelor și prin înălțime și volum.
- Securizarea și izolare:
 - Accese: accesul auto se va realiza exclusiv prin puncte de acces controlate, dimensionate astfel încât să nu genereze blocaje pe trama stradală învecinată;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

- Gospodărire comunală: Spațiile de colectare a deșeurilor și anexele tehnice vor fi integrate în volumul clădirii și izolate vizual/fonic față de spațiul public;
- Iluminat: Se vor utiliza sisteme de iluminat adecvate pentru a preveni poluarea luminoasă a Parcului Civic și a zonelor de locuit.

II.3 Posibilități maxime de utilizare a terenului

II.3.1 CUT admis

- CUTmax 3,00 raportat la suprafața totală reglementată – pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public;
- CUTmax 2,8 raportat la suprafața totală reglementată – pentru celelalte funcțiuni permise prin prezentul RLU care nu includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public;
 - Această reglementare se va aplica și în cazul exinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugirii de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic;

II.3.2 Condiții de depășire a CUT

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin P.U.Z.C.P. aprobat conform legii sau o documentație de rang superior prezentului P.U.Z.C.P.