



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism



© Google Earth Maps

Regulament Local de Urbanism

Denumire proiect:	P.U.Z. – Spital Municipal
Adresa:	Intravilan, Timișoara, Timiș CF nr. 413476, nr. cad./nr. top. 50272
Număr proiect:	U002PMT
Faza:	P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
Data:	Martie 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

Cuprins Regulament Local de Urbanism

1	Dispoziții generale.....	5
1.1	Rolul R.L.U.....	5
1.2	Baza legală a elaborării.....	6
1.3	Domeniul de aplicare.....	6
2	Zonificarea funcțională.....	7
3	Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.....	7
	IS_A // Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.....	7
1.	Caracterul zonei.....	7
1.1.	Condiționări primare.....	7
1.2.	Reglementări pentru spațiul public.....	8
2.	Utilizarea funcțională.....	8
2.1.	Utilizări admise.....	8
2.2.	Utilizări cu condiții.....	8
2.3.	Utilizări interzise.....	8
3.	Condiții de amplasare.....	9
3.2.	Caracteristicile parcelelor.....	9
3.3.	Amplasare față de aliniament.....	9
3.4.	Amplasare față de limita adiacentă căii Torontalului.....	9
3.5.	Amplasare față de limita adiacentă HCn 670.....	9
3.6.	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	9
3.7.	Circulații și accese.....	9
3.8.	Staționarea autovehiculelor.....	10
3.9.	Înălțimea maximă admisă.....	10
3.10.	Aspectul exterior al clădirilor.....	10
3.11.	Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor.....	10
3.12.	Spații libere și spații plantate.....	11
3.13.	Împrejmuiuri.....	11
4.	Indicii de ocupare și utilizare a terenului.....	11
	Procent de ocupare a terenului (POT).....	12
	Coefficient de utilizare a terenului (CUT).....	12
	Ve // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.....	13
1.	Caracterul zonei.....	13
1.1.	Condiționări primare.....	13
1.2.	Reglementări pentru spațiul public.....	13
2.	Utilizarea funcțională.....	13
2.1.	Utilizări admise.....	13
2.2.	Utilizări cu condiții.....	13



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

2.3.	Utilizări interzise	13
3.	Condiții de amplasare	14
3.1.	Circulații și accese	14
3.2.	Staționarea autovehiculelor	14
3.3.	Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor	14
3.4.	Spații libere și spații plantate	14
4.	Indici de ocupare și utilizare a terenului	14
4.1.	Procentul maxim de ocupare a terenului	14
4.2.	Coeficientul de utilizare maxim a terenului	15



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 - 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 Zonal „Timișoara Nord”, 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 Zonal.

Prezentul Regulament 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 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 Zonal.

Zona reglementată este reprezentată prin U.T.R. Is_A, iar prevederile Regulamentului cuprinde reglementări specifice, pe 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 „Timișoara Nord”, care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

Modificarea Regulamentului local de urbanism al Planul Urbanistic Zonal „Timișoara Nord”, se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ 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.

1.2 Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal „Timișoara Nord” au stat, în principal:

- Planul de amenajare al teritoriului național;
- Planul de amenajare al teritoriului Județean Timiș;
- P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023;
- H.C.L. 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord;
- Studiu topometric întocmit al terenurilor propuse spre reglementare, precum și a vecinătăților acestora;
- 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;
- 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;

1.3 Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal „Timișoara Nord” cuprind norme obligatorii, în ceea ce privește modul de sistematizare al zonei, și autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ, definită conform Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord, respectiv a 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



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Atelier de Urbanism

funcționare specificată 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 RLU și cu prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023.

2 Zonificarea funcțională

Zonele funcționale au fost stabilite prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023. La nivelul zonei reglementate se regăsește o unitate teritorială de referință după cum urmează:

IS_A // Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

Va // Zonă verde, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Ve // Zonă verde – de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

UTR	POT _{max}	CUT _{max}	Regim maxim de înălțime	H _{max} (m)
IS_A	75%	3	1-5S+P+7+ER	43
Ve	0,5	0,01	-	-

3 Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

IS_A // Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

1. Caracterul zonei

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice. Funcțiunile sunt de tip medical. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunoscutibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specific e modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

Retragerea și modul de ocupare deschis al terenului împreună cu un parcelar deschis generează spațiu public aferent clădirilor de dimensiuni corespunzătoare și marcante în structura urbană.

1.1. Condiționări primare

- (1) Se permit extinderi și adăugiri de corpuri de clădire noi în condițiile prezentului regulament cu condiția elaborării unui P.U.D.
- (2) Tema de proiectare pentru elaborarea unui P.U.Z. va fi avizată în prealabil de către INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF.
- (3) Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului Regulament.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

- (4) 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 ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc. se pot institui numai prin P.U.Z. aprobat conform legii.
- (5) Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă, în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc.
- (6) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare prin reparații capitale, extinderi etc.

1.2. Reglementări pentru spațiul public

- (1) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 aferentă P.U.G. 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.
- (4) Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- (5) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- (6) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.

2. Utilizarea funcțională

2.1. Utilizări admise

- (1) Funcțiuni de sănătate și asistență socială: Spital general (județean, municipal), clinică de specialitate, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc).

2.2. Utilizări cu condiții

- (1) Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri cu condiția ca accesul auto să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- (2) Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, în subteran sau în afara spațiului public.

2.3. Utilizări interzise

- (1) Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- (2) Garaje individuale sau în baterii în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

- (3) Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- (4) Construcții provizorii de orice natură.
- (5) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- (6) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan etc.) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (7) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase, structuri independente sau pe împrejurimi.
- (8) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- (9) Împrejurimi de orice fel cu excepția situațiilor prevăzute de lege.
- (10) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3. Condiții de amplasare

- (1) Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

3.2. Caracteristicile parcelelor

- (1) Se conservă structura parcelară existentă.
- (2) Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul U.T.R.

3.3. Amplasare față de aliniament

- (1) Retrageră de minim 6 m față de aliniament și conform planșei U03 – Reglementări urbanistice - zonificare.

3.4. Amplasare față de limita adiacentă căii Torontalului

- (1) Retrageră de 50 m față de limita adiacentă căii Torontalului și conform planșei U03 – Reglementări urbanistice – zonificare.

3.5. Amplasare față de limita adiacentă HCn 670

- (1) Retrageră de 15 m față de limita adiacentă HCn 670 și conform planșei U03 – Reglementări urbanistice - zonificare.

3.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

3.7. Circulații și accese

- (1) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- (2) Se va asigura în cazul unor parcele de dimensiuni mari, cu multiple corpuri de clădire trasee velo și pietonale adecvate racordate la rețeaua orășenească



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

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

3.8. Staționarea autovehiculelor

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 aferente P.U.G. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- (2) Staționarea în curțile clădirilor nu este admisă decât în număr limitat, destinată vizitatorilor și doar în curți exclusiv de serviciu.

3.9. Înălțimea maximă admisă

- (1) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 43 m și respectiv 1-5S+P+7+ER;
- (2) Corpurile de clădire din interiorul parcelei vor respecta înălțimea de cornișă maximă chiar dacă pe parcelă există un corp de clădire cu înălțime mai mare.
- (3) Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

3.10. 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) 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).
- (3) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. 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 de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. 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 să ocupe, cumulat, maximum o pătrime din lungimea frontului clădirii. Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă până la 10 grade. Cornișele vor fi de tip urban.
- (5) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

3.11. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- (1) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.
- (2) Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

- (4) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (5) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.
- (6) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public.
- (7) Autorizarea va fi condiționată de existența unui concept de reducere a consumului energetic a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:
 - Reducere a consumului de energie pentru răcire
 - Reducere a consumului de energie pentru încălzire
 - Eficientizarea utilizării suprafețelor în vederea îmbunătățirii eficienței și creșterii calității de microclimat (acoperișuri tip terasă înverzite etc.)
 - Producere de energie din surse regenerabile
 - Utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc.
 - Generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive.

3.12. Spații libere și spații plantate

- (1) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Procentul se va respecta prin asigurarea în cadrul UTR-ului IS_A a unui procent de 20,26% spații verzi, la care se adaugă UTR Ve – zonă verde – de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic în procent de 4,86%. Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (2) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

3.13. Împrejurimi

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

4. Indicii de ocupare și utilizare a terenului

Calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la suprafața totală rămasă în urma dezmembrării suprafeței de teren destinată căilor de comunicație rutieră și pietonală.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

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. 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.

(1) **P.O.T. maxim** - 75%

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - 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.

(2) **C.U.T. maxim** - 3.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

Ve // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

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.

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.

1.2. Reglementări pentru spațiul public

- (1) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 aferentă P.U.G. 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.

2. Utilizarea funcțională

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.

2.2. Utilizări cu condiții

- (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.

2.3. Utilizări interzise

- (1) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

- (2) Amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor.

3. Condiții de amplasare

3.1. 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 aibe 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 îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
- (3) Se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități sau persoane în vârstă și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil).

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. 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 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.

4. Indici de ocupare și utilizare a terenului

4.1. Procentul maxim de ocupare a terenului

- (1) Pentru utilizările admise – 0,5%



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Atelier de Urbanism

4.2. Coeficientul de utilizare maxim a terenului

(1) Pentru utilizările admise - 0,01