

## - VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### Cap. 1. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate.

Limita zonei studiate este figurată în planșa de Reglementări a PUZ-ului.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza zonificării s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **“P.U.Z. Reabilitare, reamenajare și extindere Cazarmă”**, județul Timiș, municipiul Timișoara, CF nr. 416867, CF nr. 449773, Piața Mărăști, str. General Grigorescu nr. 2.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile legislației în vigoare la data elaborării prezentei documentații.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

#### 2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (modificată);
- Ordin nr. 233/2006 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;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 (republicată);

- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 255/2010;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 219/2019;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; și are la bază prevederile și recomandările cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism elaborate care au relevanță în contextul prezentului Plan Urbanistic Zonal;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018;
- Plan Urbanistic Zonal „Cetate Timișoara” aprobat prin HCL 52/1999.
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012.

Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.

Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal ”Reabilitare, reamenajare și extindere Cazarmă”, elaborat pentru parcelele identificate prin CF nr. 416867, CF nr. 449773, intravilan Timișoara, Piața Mărăști și str. General Grigorescu nr. 2 se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Timișoara pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

### **3. Domeniul de aplicare**

Domeniul de aplicare a prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și intervențiilor ce vor fi amplasate și realizate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, în suprafață totală de 10 080 mp, compusă din 2 parcele situate în intravilanul orașului Timișoara:

<b>Nr. CF</b>	<b>Nr. Cad./Nr. topo</b>	<b>Nr. CF vechi</b>	<b>Suprafața (mp)</b>
416867 Timișoara Proprietar PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA	416867 (nr. top vechi 426/1)	2	6543 Teren liber de construcții
449773 Timișoara Proprietar S.C. CEREALCOM TIMIȘ SA	449773 (nr top. 449773-C1)	404678	3537 (pe teren exista construcția Cazărmii Sc sol=2565 mp)
<b>TOTAL</b>			<b>10 080</b>

## Cap. 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

#### Art. 1. Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Local Timișoara, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Timiș.

#### Art. 2. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (Legea 107/1996, art. 15, alin.1).

Pentru protecția resurselor de apă, se interzic (Legea 107/1996, art. 16):

- punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
- realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;
- evacuarea de ape uzate în lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape uzate, neepurate sau epurate necorespunzător;
- aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase;

Lucrările de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (Legea 107/1996, art. 20, alin. 3).

### **Art. 3. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului arhitectural, este interzisă.

### **Art. 4. Zonele construite protejate**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

## **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### **Art. 5. Siguranța în construcții**

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G. nr. 766/1997 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

### **Art. 6. Expunerea la riscuri naturale**

Construcțiile se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.).

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic.

Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

### **Art. 7. Expunerea la riscuri tehnologice**

Construcțiile se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare, etc.). Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale lucrărilor edilitare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

### **Art. 8. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/25.07/1997.

### **Art. 9. Expunere la riscuri armate**

Autoritățile administrației publice, instituțiile publice, operatorii economici și proprietarii de imobile au obligația să prevadă în planurile de investiții și să realizeze adăposturi de protecție civilă (Legea 481/2004, art. 45, alin.2).

Categoriile de construcții la care este obligatorie realizarea de adăposturi publice de protecție civilă, precum și adăposturile care se amenajează ca puncte de comandă este cuprinsă în HG 862/2016.

### **Art. 10. Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea lucrărilor de construcții poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele edilitare existente (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică), în sistem centralizat sau în sistem individual. Intabularea construcțiilor va putea fi realizată numai după racordarea acestora la rețelele edilitare existente.

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

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

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

Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, necesare funcționării coerente a zonei.

#### **Art. 11. Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. 4.3. a prezentului Regulament.

#### **Art. 12. Procentul de ocupare a terenului**

În sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă 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 (Legea 350/2001, anexa nr. 2).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului cu construcții să nu depășească:

- UTR1: SERVICII HOTELIERE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:  
**POT max =89%**
- UTR 2: ZONĂ PENTRU INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ ȘI PIETONALA:  
**POT max = 0,18%**
- SPAȚII VERZI **minim 5%**

#### **Art. 13. Coeficientul de utilizare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizată în prevederile specifice din aliniamentele de mai jos.

În sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă 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 neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001, anexa nr. 2).

- UTR1: SERVICII HOTELIERE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:  
**CUT max=3,33**
- UTR 2: ZONĂ PENTRU INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ ȘI PIETONALA:  
**CUT max=0,00**

#### **Art. 14. Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara și/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se poate face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească (Legea 33/1994, republicată).

Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau de interes local (Legea 33/1994, republicată).

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională (Legea 33/1994, republicată).

Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (Legea 255/2010, art. 2):

- lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrările necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare;
- lucrările din domeniul gospodăririi apelor, instalațiile de determinare automată a calității apei, stațiile de pompare;
- lucrările de interes național de dezvoltare a producerii, transportului și distribuției de energie electrică și gaze naturale;
- realizarea celor 2 niveluri de parcaj subteran public din cadrul UTR 2.

### **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 15. Orientarea față de punctele cardinale**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

#### **Art. 16. Amplasarea față de drumuri publice**

Se va respecta art. 18 din Regulamentul General de Urbanism HG 525/1996 cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice. În zona drumului public

se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

#### **Art. 17. Amplasarea față de aliniament**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în Planșa de Reglementări Urbanistice.

Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterane, putând coincide cu limitele de proprietate.

În cazul UTR 1, extinderea Cazărmii se va retrage față de acesta cu minim 5 m la nivelul etajelor superioare, parterul fiind liber pentru circulație în proporție de 70% sub corpul propus.

#### **Art. 18. Amplasarea în interiorul parcelei, amplasarea față de limitele laterale ale parcelei**

Clădirea existentă Cazarma U este amplasată pe limita de proprietate pe latura nordică. Pe celelalte trei limite are laturile retrase cu 50 cm față de limita de proprietate pe o lungime de 36,72 m, respectiv 33,90, în rest atingând imitele de proprietate. Inserția propusă se va amplasa la o distanță de 5m față de limita nordică de proprietate, o distanță de minim înălțimea corpului propus față de latura interioară nordică a clădirii existente. Spre stradă, inserția propusă se va alipi la aripile laterale ale clădirii existente, iar spre curte se pot realiza articulații.

### **7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**

#### **Art. 19. Accesuri carosabile**

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă;
- Drumurile vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/ 1998;
- Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde;
- Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu accesuri pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

#### **Art. 20. Accesuri pietonale**

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri;
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în construcții și până la amenajările de orice fel;

- În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică;
- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- Este permis ca două parcele alăturate din cadrul aceleiași zone funcționale să folosească accesurile pietonale în comun, acolo unde este cazul, în baza unei servituți de trecere;
- Pentru amenajările pietonale și aleile semicarosabile se recomandă utilizarea stratificărilor permeabile.
- Accesul pietonal în interiorul parcelei se va asigura prin parterul liber generat la nivelul noii insertii.

## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

### **Art. 21. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică;
- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel: beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta nu are capacitatea necesară (dacă e cazul);
- Pentru echiparea construcțiilor propuse prin prezentul proiect P.U.Z., se vor realiza branșamente la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă sau branșamente la extinderile de rețele tehnico-edilitare propuse;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețelele tehnico-edilitare publice aflate pe terenuri domeniu public, se suportă în întregime de către investitori, conform Planului de Acțiune asumat;
- Intabularea clădirilor noi este condiționată de existența racordului la utilități.

### **Art. 22. Realizarea de rețele edilitare**

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran;
- 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 construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul acestora se vor realiza subteran.

#### **Art. 23. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate privată a operatorilor locali, dacă legea nu dispune altfel.

#### **Art. 24. Alimentare cu apă, canal**

- Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent în zonă și administrat de S.C. AQUATIM S.A.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii;
- Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare;
- În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extindere, bransament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canal, furnizat de către S.C. Aquatim S.A.

#### **Art. 25. Alimentare cu energie termică**

- Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

#### **Art. 26. Rețea de gaze naturale**

- Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă;

#### **Art. 27. Alimentarea cu energie electrică**

- Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate.

#### **Art. 28. Telecomunicații**

- Pentru unitățile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor unități.

### **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

#### **Art. 29. Dezmembrări, unificări, operațiuni de parcelare**

Nu sunt permise dezmembrări, unificări sau operațiuni de parcelare.

### Art. 30. Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime va fi corelat cu planșa de Reglementări urbanistice.
- Pentru UTR 1-SERVICII HOTELIERE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE se propune regimul de înălțime maxim **S+P+2E+M** pentru clădirea existentă și maxim **2S+P+2E** cu parter liber în proporție de minim 70% pentru inserția propusă.
- Pentru UTR 2-ZONĂ PENTRU INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ se propune regimul de înălțime maxim 2S pentru parcare subterană publică.
- Înălțimea maximă a clădirii existente după mansardare nu va depăși cota actuală la coamă, adică maxim 25m. Înălțimea maximă a noului volum integrat nu va depăși 16,2m și va fi realizat sub cota cornișei clădirii existente.
- Este permisă realizarea etajelor parțiale sau mezaninelor cu condiția integrării construcțiilor propuse în înălțimea maximă admisă.

### Art. 31. Aspectul exterior al construcțiilor

#### a) Dispoziții generale

- Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 din Regulamentul General de Urbanism privind aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice cuprinse în prezentul regulament.
- 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.
- Sunt interzise construcțiile pastișe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice.
- Se va evita aspectul industrial/ nefinisat pentru clădirile administrative, birouri, grupuri sociale, etc.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta vizibil pe fațade decât dacă sunt mascate și integrate corespunzător în plastica arhitecturală. Ele pot fi montate în zone sau nișe special destinate sau în interiorul balcoanelor/logiilor, cu condiția să fie amplasate pe pardoseală, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul străzii.

#### b) Fațade

- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale.
- Toate fațadele, inclusiv fațadele interioare se vor trata la același nivel calitativ și vor fi armonizate între ele.

- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente. Se va respecta paleta de culori pentru clădirile din Municipiul Timișoara.
- Firmele comerciale sau necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Regulamentul de Urbanism al noului P.U.G.

**c) Acoperișuri**

Acoperișul va fi de tip terasă pentru volumul nou propus, iar cel al clădirii existente se va păstra tip șarpantă.

**10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

**Art. 32. Parcaje**

- Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate;
- Asigurarea necesarului de locuri de parcare se va realiza prin parcări subterane sau supraetajate cu posibilitatea de a asigura și locuri de parcare la nivelul solului;
- Proiectarea construcțiilor destinate parcajelor supraetajate și subterane se face cu respectarea legislației în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor. Se vor respecta:
  - NP 24-97 – Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
  - NP 25-97 – Normativ pentru proiectarea construcțiilor publice subterane;
  - NP 127-2009 – Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme;
  - P118 – Normativ pentru siguranța la foc a construcțiilor.
- Este interzisă executarea, în cadrul terenului, a construcțiilor destinate garajelor individuale;
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normelor în vigoare;
- Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Conform avizului Comisiei de Circulație nr. SC2023-000221/16.02.2023, raportându-ne la suprafețele și funcțiunile estimate în această fază urbanistică, se anticipează că se vor amenaja un număr estimat de 77 locuri de parcare, cu mențiunea că propunerile ulterioare de parcaje se vor raporta la situația suprafețelor finale.
- În cazul clădirilor nerezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, altele decât cele deținute și ocupate de întreprinderi mici și mijlocii, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehiculele electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehiculele electrice (Legea 372/2005, art. 15).

**Art. 33. Spații verzi și plantate**

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi

- și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor;
- Este obligatorie amenajarea și plantarea unei suprafețe echivalentă cu minim **5,00%** din suprafața terenului, zonă distinctă destinată spațiului verde, în suprafață de 176,85 mp;
  - Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor;
  - Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora (OUG 195/2005, art. 71, alin. 1);
  - Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alineatului precedent sunt lovite de nulitate absolută (OUG 195/2005, art. 71, alin. 2).

#### **Art. 34. Împrejmuiri**

- Nu se admit împrejmuiri.

### **Cap. 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **11. Unități și subunități funcționale**

##### **Art. 35. Zone și subzone funcționale**

Zona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zonă de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi, etc.) (anexa la Legea 350/2001).

Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, aria studiată face parte din zonă funcțională de instituții publice și de interes public.

Conform PUZ aprobat prin HCL 52/1999 și LMI 2010, teritoriul studiat este zonă centrală cu funcțiuni complexe specifice, sit urban „Cetatea Timișoara. Zona istorică de referință (ZIR) conține construcția Cazarmii U, obiectiv care raportat la lista monumentelor istorice publicată în Monitorul Oficial, partea I, nr. 113 bis din 15.02.2015, este parte din Situl urban Cartierul "Cetatea Timișoara", monument de clasă A, identificat prin codul LMI TM-II-s-A-06095, datat sec. XVIII – XX.

Zona este definită ca „Zona protejată a siturilor arheologice” conform adresei Direcției Județene pentru Cultura Timiș cu nr. RU 2019 - 000024/22.01.2019.

În prezent terenul aferent Cazarmei U este grevat de o interdicție temporară de construire până la aprobare Plan urbanistic zonal/ schimbare de funcțiune.

## Cap. 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### UTR 1: SERVICII HOTELIERE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Conturul zonei de referință coincide cu conturul topografic al parcelei ocupate de Cazarma U și identificate prin CF. nr. 449773 (Cf. vechi 404678), adresă Str. General Grigorescu Nr. 2, Timișoara, aflată în proprietatea investitorului SC. CEREALCOM TIMIS SA, suprafață de 3537 mp.

Delimitare prin limite fizice:

nord – Piața Mărăști

sud – str. General Eremia Grigorescu

est – str. Sergent Constantin Mușat

vest – str. Emanoil Ungureanu

#### **Art. 36. Utilizări permise:**

- Servicii hoteliere cu funcțiuni complementare
- Parcaj subteran
- Spații verzi amenajate în cadrul parcelei – mobilier urban, bănci care să nu influențeze într-un mod disonant din punct de vedere al percepției Cazarma U;
- Construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, care să nu influențeze într-un mod disonant din punct de vedere al percepției asupra Cazarma U;
- Accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări la subsol;
- Platforme aprovizionare și colectare deșeuri menajere;

#### **Intervenții permise:**

- Obiectivul, în prezent nefolosit, aflat în stare de degradare, va fi pus în valoare printr-un concept contemporan integrator de intervenție și restaurare, prin operațiuni de restaurare, consolidare, conservare și reconversie funcțională.
- În cadrul conceptului de restaurare și refuncționalizare se va avea în vedere respectarea substanței istorice originale, păstrarea ei într-o măsură cât mai mare și punerea ei în valoare într-un concept arhitectural integrat. Se recomandă integrarea elementelor arheologice descoperite în amenajarea curții interioare sau în noul corp de clădire propus.
- Sunt permise re compartimentări interioare în concordanță cu recomandările expertizei tehnice.
- Se permite activarea funcțională a podului existent prin mansardare. Astfel Cazarma U (clădirea existentă) dobândește regim de înălțime S+P+2E+M.
- Se va conserva proporția și configurația acoperișului, mansarda fiind permisă în podul existent. Nu este permisă ridicarea șarpantei existente.
- În cadrul învelitorii este recomandată introducerea de goluri (ferestre) în planul învelitorii.
- Învelitoarea va fi refăcută cu țiglă solz, pentru a respecta coerența istorică.

- Configurația fațadelor exterioare dispuse către stradă va fi menținută în ceea ce privește ritmul plin-gol și geometria golurilor. Se permite deschiderea ferestrelor oarbe în relație cu conceptul rezultat în urma refuncționalizării. Nu se permite crearea de goluri noi în cadrul fațadelor către străzile pietonale care mărginesc limita de proprietate, altele decât goluri oarbe și posibilitatea de a crea uși din ferestrele existente către spațiile pietonale majore.
- Tratarea fațadelor exterioare va fi unitară. Nu se permit fragmentări în tratarea fațadelor.
- Arhitectura fațadelor exterioare va fi restituită în baza documentelor istorice, în cazul de față fotografii, și se va reface pe cât posibil într-un mod cât mai acurat.
- Detaliile arhitecturale prezente la nivelul fațadelor istorice se vor păstra și se vor restaura.
- În cadrul intervenției de restaurare se vor folosi doar materiale și tehnici de punere în operă compatibile cu clădirile de patrimoniu.
- Tratarea cromatică a fațadelor istorice va fi una temperată. Datorită amplasării în zona cu statut de protecție se va respecta Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiul Timișoara, secțiunea referitoare la clădiri din zonele istorice (Anexa 2).
- În baza Art.27 cu referire la Casele Mari din cadrul Regulamentului urban privitor la cartierul Cetate se vor avea în vedere operațiile considerate neacceptate asupra acestora, respectiv: operații de fragmentare care să impiezeze asupra coerenței generale de ansamblu; operații de fragmentare în tratarea fațadelor; operații de transformare a conceptului care să altereze silueta și coerența compozițională de ansamblu; intervenții punctuale fără a ține seama de intențiile anterioare sau ulterioare; operații ireversibile privind regimul proprietății care duc la fragmentarea definitivă a ansamblului [...]; casele mari pot fi clădiri multifuncționale (o funcțiune dominantă însoțită de mai multe funcțiuni anexe).
- Este permisă demolarea lifturilor adăugate ulterior și a gardului de zidărie care închide incinta la nord.
- Obiectul va fi pus în valoare prin iluminat arhitectural.

#### **Art. 37. Utilizări permise cu condiții:**

- Se permite utilizarea într-un regim multifuncțional, însă cu condiția predominanței unei singuri funcțiuni dominante, însoțită de mai multe funcțiuni anexe. Sunt permise următoarele utilizări în baza acestei condiționări:
  - funcțiuni comerciale, alimentație publică, ateliere artizanale care prin natura activității lor nu sunt perturbatoare
  - structura funcțională mixtă incluzând activități de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism, cercetare etc.

#### **Intervenții permise cu condiționări:**

- Din punct de vedere structural, se vor respecta și se vor integra concluziile și prevederile expertizei tehnice.
- Sunt permise compartimentări interioare în concordanță cu recomandările expertizei tehnice.

- Schimbări ale funcțiunii, cu condiția de a respecta utilizările permise sau permise cu condiționări (conform PUZ Cetate).
- În cadrul curții Cazărmii U se permite realizarea unui nou volum, cu regim de înălțime maxim 2S+P+2E, cu respectarea următoarelor condiționări:
  - Impactul construcției integrate în curtea construcției istorice existente trebuie să fie unul benefic pentru cea din urmă.
  - Volumul va fi configurat ca un obiect simplu.
  - Amprenta subterană a volumului, respectiv nivelul celor două subsoluri, poate fi alipită conturului interior al fundațiilor cazărmii.
  - Soluția constructivă a extinderii va respecta prevederile expertizei tehnice.
  - Volumul nou suprateran se recomandă a avea o structură realizată din cadre. Corpul propus va avea parterul liber cu posibilitatea ocupării unei suprafețe construite de maxim 30% sub noul corp, fără a se obstrucționa accesul liber către curte. Zona construită de la parter va fi vitrată și transparentă, astfel încât să se asigure o comunicare vizuală cu grădina/curtea. Alinierea noului corp se va face retras cu minim 5m de la fațada clădirii existente. Retragerea inserției față de fațada interioară nordică a clădirii existente pe o distanță minimă de 17m, în vederea realizării unei curți interioare neacoperite (zonă neconstruibilă); Spre stradă, noul volum se va alipi la fațadele laterale (aripile) clădirii existente, din perete în perete. Spre curte, fețele laterale ale noului corp pot fi detașate volumetric de clădirea existentă la nivelurile superioare de peste nivelul parterului.
  - În zona de alipire cu imobilul istoric este permisă realizarea de noi goluri, în acord cu nevoile noii scheme de refuncționalizare a imobilului și crearea de legături între zonele funcționale.
  - Din punct de vedere al imaginii arhitecturale pe care obiectul nou inserat o va transmite, se va favoriza impresia de prismă vitrată cu fețe transparente. În acest sens, planșeele nivelelor de peste parter se recomandă să fie retrase de la conturul construcției către interior, astfel încât prezența lor în relație cu conturul vitrat să nu creeze întreruperi de continuitate percepției unității prismei vitrate.
  - Conformația arhitecturală generală și de detaliu a volumului nou inserat în curte va fi realizată în manieră contemporană, evitându-se pastișe. Noul volum va urmări o imagine modernă, sobră dar bazată pe contrast morfologic în raport cu clădirea istorică, se va subordona volumetric celor două aripi ale clădirii istorice.
  - Toate fețele volumului nou vor fi realizate din închideri transparente de sticlă, cu excepția feței orientate către sud care va putea include suprafețe de sticlă sablată în relație cu posibile spații de serviciu dispuse în lungul acesteia.
  - Se recomandă ca închiderea la nivelul superior să fie realizată sub forma unui plan cu înclinație mică dintr-o suprafață de sticlă transparentă sau similar (din materiale transparente) pentru a susține percepția inserției din cadrul curții ca un obiect transparent.
  - Înălțimea maximă a clădirii existente după mansardare nu va depăși cota actuală la coamă, adică maxim 25m. Înălțimea maximă a noului volum integrat nu va depăși 16,2m și va fi realizat sub cota cornișei clădirii existente.

**Pr. nr. 350/CAZ/21**

- Se interzic materiale utilizate impropriu în raport cu caracterul istoric al sitului urban Cetate (placaje ceramice improprii sau suprafețe metalice strălucitoare) precum și utilizarea culorilor stridente.
- Se recomandă ca noul volum să adăpostească funcțiuni care să permită accesibilitatea publicului în zona corpului de legătură.
- Se recomandă crearea unei legături între cele două accese pietonale de pe strada General Grigorescu și din Piața Mărăști.

**Art. 38. Interdicții temporare de construire:**

- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire (dacă este cazul).

**Intervenții interzise:**

- Instalații sau utilaje exterioare montate pe fațade, cu excepția iluminatului arhitectural și curenți slabi (instalații de alarmă, supraveghere și semnalizare).
- Operații invazive care pot conduce la deteriorarea structurală a imobilului.

**Art. 39. Utilizări interzise:**

- Locuire, depozitare de orice tip, comerț en-gros și orice alte utilizări decât cele permise sau permise cu condiționări;
- Activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- Sunt interzise împrejuriri noi de orice fel, cu excepția celor prevăzute în lege.

**UTR 2: ZONĂ PENTRU INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ**

Conturul zonei de referință coincide cu conturul topografic al parcelei aferente Pieței Mărăști și identificate prin CF. nr. 416867 (Cf. vechi 2), adresă Piața Mărăști, Timișoara, aflată în proprietatea Primăria Municipiului Timișoara, suprafață de 6543 mp.

Delimitare prin limite fizice:

nord – fragment sens giratoriu  
sud – Cazarma U  
est – bloc  
vest – scuar

Gestiune și reglementare la nivel de zonă:

1. În cazul în care se va redefini zona de protecție a monumentelor și a sitului cartierului „Cetatea Timișoara”, se va ține cont și se va integra zona de protecție particulară studiată pentru obiectivul Cazarma U stabilită prin studiul istoric aferent PUZ (Planșa PO3).

2. Patrimoniul arheologic al zonei va fi protejat prin măsuri de supraveghere arheologică pe durata efectuării săpăturilor necesare intervențiilor de orice fel sub nivelul terenului natural sau sub nivelul de călcare al subsolului.

Se vor realiza sondaje arheologice, în zonele pentru care nu există rapoarte arheologice anterioare, indiferent de regimul de proprietate al terenului și de natura intervențiilor, inclusiv pentru săpăturile prilejuite de lucrări la rețele de utilități publice.

3. Având în vedere necesitatea includerii locurilor de parcare necesare refuncționalizării Cazărmii U pe parcelă, precum și datorită constrângerilor de natură spațială și volumetrică impuse de caracteristicile obiectivului, este necesară integrarea accesului auto la nivelul subsolului imobilului prin realizarea unor rampe. De asemenea este necesară prevederea de ieșiri de urgență din parcajul subteran. Acestea pot fi realizate pe domeniul public din imediata vecinătate a imobilului.

#### **Art. 40. Utilizări permise:**

- Realizarea unui parcaj subteran public.
- Se vor acomoda în mod armonios relațiile de circulație privind accesul și ieșirea auto de pe parcelă cu circulația la nivel de zonă. De asemenea vor fi integrate ieșiri de urgență de la nivelul parcajului subteran.
- Relocarea elementelor de signaletică urbană și comerț urban.
- Modificarea parțială sau totală a finisajului suprafețelor circulațiilor pietonale, folosindu-se categorii de materiale de construcții regăsite în cercetarea arheologică.
- Marcarea prezenței vestigiilor arheologice în mod identic în planul de călcare sau prin elemente artistice sau de signaletică urbană care să amintească prezența acestora.

#### **Soluții permise:**

- soluții diferențiate de finisare a suprafețelor în zonele de circulație pietonală
- elemente de signaletică urbană
- instalații arhitecturale
- refacerea mobilierului urban într-un sistem limbaj coerent și corect calibrat cu statutul zonei protejate, care să cuprindă locuri de stat, jardiniere, corpuri de iluminat, coșuri de gunoi.

Se va ține cont în configurarea spațiului urban din vecinătatea fațadei nordice a Cazărmii U de caracterul axial al obiectului și de caracterul de „poartă urbană” al construcției în relație cu percepția de pe Calea Alexandru Ioan Cuza. În imediata vecinătate a Cazărmii se va opera, pe cât posibil, într-un sistem de amenajare urbană și finisare a suprafețelor circulabile care se vor supune unor reguli de compoziție în relație cu axul de simetrie impus de imobilul istoric.

#### **Art. 41. Tramă stradală:**

Configurația sensului giratoriu nu se modifică. Se propune realizarea unui spațiu public de tip „shared space”, în fața Cazărmii, care să încurajeze deplasarea pietonilor și a mijloacelor de transport de tip velo. Se vor acomoda în mod armonios relațiile de circulație privind accesul și ieșirea auto de pe parcelă cu circulația la nivel de zonă. De asemenea vor fi integrate ieșiri de urgență de la nivelul parcajului subteran.

#### **Art. 42. Intervenții în cadrul zonei:**

- Se vor valorifica atât perspectivele favorabile spre amplasament cât și dinspre acesta spre vecinătăți.

- Nu se vor implanta în această zonă sub nici o formă construcții noi, echipamente și instalații tehnico-edilitare sau elemente de mobilier urban și afișaj urban disonante din punct de vedere al percepției asupra Cazărmii U. Din această categorie fac parte: posturi trafo prefabricate amplasate în poziții care împieteză percepția echilibrată asupra Cazărmii; panouri de afișaj urban de dimensiuni mari (peste 2.00m lățime, 1,50 m înălțime) și având structuri autonome (stâlpi și cadre); meshuri de mari dimensiuni dispuse pe fațadele clădirilor, altele decât cele cu rol de mascare a lucrărilor de reabilitare în curs. Această listă nu este exhaustivă, ci constituie un reper în înțelegerea și interpretarea modului de operare în zona de protecție. Intervențiile în zonă vor fi aprobate de Direcția Județeană pentru Cultură și Culte Timiș.
- Stațiile de transport urban și eventualele chioșcuri de comercializare bilete și abonamente trebuie să respecte același concept constructiv și limbaj vizual și să nu împieteze percepția Cazărmii U. Ele vor fi realizate din materiale durabile, cu structură metalică scheletală și panouri laterale de închidere transparente. Stația amplasată în relație directă cu fațada nordică a Cazărmii U nu va permite afișaj comercial, ci strict afișaj informativ care să conțină descrierea traseelor de circulație.
- Se vor uniformiza stâlpii de iluminat stradal și stâlpii ce susțin instalația pentru fireobuz.
- Zona pietonală cu trafic auto limitat va integra, în măsura în care este necesar, un număr restrâns de locuri de parcare pentru taxi.
- Stația de autobuz existentă se va păstra.

#### **Art. 43. Intervenții permise cu condiționări:**

Recomandări privind conceptul de punere în valoare a vestigiilor arheologice:

- Se recomandă punerea în valoare a vestigiilor arheologice fie prin marcarea lor punctuală în cadrul suprafețelor de călcare pietonale din cadrul parcelei Pieței Mărăști (într-un sistem punctual de marcăre și nu unul de marcăre completă), fie prin panouri informaționale care să expună detalii referitoare la vestigiile arheologice și rezultatele cercetărilor derulate anterior.
- În cazul marcării punctuale a vestigiilor în planul de călcare se vor folosi materiale moderne și rezistente la trafic (beton amprentat, inserții metalice, suprafețe cu lumini integrate în planul de călcare, piatră gravată la CNC, etc.)
- Din punct de vedere stilistic imaginea arhitecturală a amenajărilor și finisajelor suprafețelor de circulație și a elementelor de mobilier urban va fi una contemporană, modernă.
- În rondoul din cadrul girației, pe poziția exactă a Porții Vienei, nu se recomandă reconstrucția obiectului în totalitate deoarece acest fapt nu are sens din punct de vedere istoric, însă poate genera situații periculoase prin obturarea vizibilității circulației auto. Aici se permit instalații arhitecturale sau obiecte artistice care să facă referire la memoria Porții Vienei. Preferabil acestea vor avea caracter transparent, astfel încât să nu împieteze vizibilității axului vizual și desfășurării în bune condiții a traficului auto. Soluțiile recomandate au statut de exemplu și nu reprezintă o listă exhaustivă de modele posibile: panouri de sticlă sablată sau serigrafiată care să redea arhitectura fațadei principale, instalații arhitecturale din sârmă și mesh de plasă metalică care să recreeze două sau trei travei din cadrul porții<sup>3</sup>, instalații scheletale din metal și marcaje

luminoase folosind leduri sau alte surse de lumină, instalații de tip fântână arteziană, etc.

- Rețelele edilitare vor fi rezolvate subteran.
- Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea.
- Sunt interzise împrejuriri noi de orice fel, cu excepția celor prevăzute prin lege.

#### **Art. 44. Utilizări interzise:**

- orice utilizări, altele decât cele admise la articolele anterioare.

### **Cap. 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr. 2 la Legea 350/2001).

Teritoriul zonei studiate este cuprins într-o singură Unitate Teritorială de Referință. În cadrul PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, zona studiată se încadrează în UTR 1, Zona Centrală. În cadrul PUG în lucru, aceasta se înscrie în UTR ZCP 01: Cartierul Istoric Cetate.

În cadrul prezentei documentații Plan Urbanistic Zonal se propun două unități teritoriale de referință (UTR)

**UTR 1: SERVICII HOTELIERE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** aferentă CF 449773

Proprietar S.C. CEREALCOM TIMIȘ SA

**UTR 2: ZONĂ PENTRU INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ** aferentă CF 416867

Proprietar PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

## Cap. 6. DISPOZIȚII FINALE

Soluția adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor succeda avizarea PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,  
arch. Laura Stanciu



Specialist RUR,  
arch. Răzvan Negrișanu

