



## **VOLUMUL 2: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

**MUZEUL NAȚIONAL AL REVOLUȚIEI ANTICOMUNISTE DIN DECEMBRIE 1989**

**Str. Piața Libertății nr. 5-7, Timișoara, jud. Timiș**

**BENEFICIAR:**

**MINISTERUL CULTURII – UNITATEA DE MANAGEMENT A PROIECTULUI**

**B-dul Unirii nr. 22, sector 3, București**

## VOLUMUL 2: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

MUZEUL NAȚIONAL AL REVOLUȚIEI ANTICOMUNISTE DIN DECEMBRIE 1989

Str. Piața Libertății nr. 5-7, Timișoara, jud. Timiș

### CUPRINS

<b>I.</b>	<b>DISPOZIȚII GENERALE.....</b>	<b>4</b>
	1. ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI.....	4
	2. ALTE PRESCRIPȚII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU REGULAMENTUL.....	4
	3. DIVIZAREA ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR) ȘI ALTE SUBUNITĂȚI, DUPĂ CAZ.....	5
	4. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE).....	8
	5. DEFINIRE POT ȘI CUT.....	8
<b>II.</b>	<b>DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ.....</b>	<b>9</b>
	UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA.....	9
	▪ <b>NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI.....</b>	<b>9</b>
	1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI (CONSTRUCȚII EXISTENTE PROTEJATE, CONSTRUCȚII EXISTENTE NEPROTEJATE, SPAȚII NECONSTRUITE PROTEJATE).....	9
	2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE.....	10
	3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE.....	11
	4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI.....	11
	▪ <b>CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI.....</b>	<b>13</b>
	1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORMĂ, MĂRIME, DIMENSIUNI, DECLIVITĂȚI).....	13
	2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE...13	
	3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR.....	13
	4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.....	13
	5. POT.....	14
	6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.....	14
	7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	14
	8. ACCESE ȘI CIRCULAȚII.....	14
	9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE.....	14
	10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE.....	14
	11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.....	15

12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA, A SECURIZA, A IZOLA SAU A RACORDA ZONA SAU SUBZONA PUZ-ULUI FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE.....	15
▪ <b>POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI.....</b>	<b>15</b>
1. CUT ADMIS.....	15
2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE A CUT.....	15

## VOLUMUL 2: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

MUZEUL NAȚIONAL AL REVOLUȚIEI ANTICOMUNISTE DIN DECEMBRIE 1989

Str. Piața Libertății nr. 5-7, Timișoara, jud. Timiș

BENEFICIAR:

MINISTERUL CULTURII – UNITATEA DE MANAGEMENT A PROIECTULUI

B-dul Unirii nr. 22, sector 3, București

### I. DISPOZITII GENERALE

Regulamentul Local de Urbanism constituie un sistemul unitar de norme și reglementări tehnice și juridice la nivelul unității teritorial administrative, obligatorii pentru administrația publică locală, care stă la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, autorizații de construire, autorizații de desființare). Regulamentul local de urbanism stabilește regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul Local de Urbanism are un caracter de reglementare și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism stabilește regulile urbanistice ale zonei pentru care a fost elaborat, 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);

Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește prevederile cu caracter de reglementare ale zonei studiate, în vederea realizării Muzeului Național al Revoluției Anticomuniste din Decembrie 1989.

#### 1. ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI

Prezentul Regulament Local de Urbanism se va aplica pentru proiectarea și realizarea Muzeului Național al Revoluției Anticomuniste din Decembrie 1989, amplasat pe terenul având suprafața de 5278m<sup>2</sup>, situat în Municipiul Timișoara, Piața Libertății nr. 5-7, număr cadastral 429140.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se va aplica pentru proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor amplasate pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, conform plansei de Reglementări Urbanistice (U03). Acesta conține restricții specifice ce vor fi respectate, alături de cadrul normativ în vigoare, în vederea autorizării executării lucrărilor de construire.

#### 2. ALTE PRESCRIPȚII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Vor fi respectate condiționările impuse de Studiul Istoric de Fundamentare și de Cercetarea Arheologică Preventivă.

### 3. DIVIZAREA ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR) ȘI ALTE SUBUNITĂȚI, DUPĂ CAZ

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara stabilește următoarele reglementări la nivelul zonei studiate:

ZCP M1 – Cetate // Zonă construită protejată, zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic.

#### A. CARACTERUL ZONEI

*Zona în care se află terenul studiat este înscrisă în orașul "intra muros", care „a existat și funcționat continuu - ... evoluția a fost fluentă și continuă” . Evoluția orașului a pornit de la cel mai vechi tip de tramă stradală, vernaculară, transformată începând cu secolul XVIII într-o rețea rectangulară de străzi, cu profile continue. Clădirile sunt dispuse pe loturi într-un mod de construcție urbană de tip închis, cu aliniamente continue, fără retrageri, dar cu înălțimi diferite la cornișă. Funcțional, structura zonei este heterogenă, cu funcțiuni publice în special la parter și local cu locuințe colective.*

##### A.1. Condiționări primare

*Intervențiile vor respecta prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, descrise în ZCP M1 Cetate Art. 1 al R.L.U. P.U.G. și condiționările impuse prin consultările Instituției Arhitectului Șef și Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.*

##### A.2. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții

*Servituțile impuse în zona studiată sunt marcate în Planul Urbanistic General, planșa U03 – Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință. Zona studiată nu este afectată de servituți.*

##### A.3. Reglementări pentru spațiul public

*Pentru amenajarea spațiului public se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, descrise în ZCP M1 Cetate Art. 3.*

#### B. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

**UTR propus: CULTURĂ (MUZEU). Se propune renovarea, reconversia funcțională și mansardarea (funcționalizarea podului existent) clădirii existente, precum și construirea unui corp nou de clădire în curtea interioară.**

**Funcțiunile propuse sunt:**

- **Pentru clădirea existentă: expoziție temporară, spații educaționale, cafenea, magazin, spații administrative, spații pentru rezidențe, anexe (garderobă, grupuri sanitare, etc);**
- **Pentru clădirea propusă: hol principal de acces, expoziție temporară, expoziție permanentă, sală multifuncțională, săli proiecție (proiecție imersivă, realitate virtuală, etc), anexe (garderobă, grupuri sanitare, etc)**
- **Pentru amenajările exterioare: se propun amenajări oglinzi de apă, spații verzi, pavaje pietonale**

##### B.1. Utilizări admise

*Funcțiunea principală propusă pentru terenul studiat este cea culturală (muzeu), admisă conform Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, zona ZCP M1, cap. B, art. 1. Sunt admise funcțiuni complementare precum:*

- comerț și alimentație publică în parter;
- învățământ;
- activități administrative;
- spații de locuit (numai în etajele superioare)

### *B.2. Utilizări admise cu condiții*

*Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, zona ZCP M1, cap. B, art. 2. astfel:*

*“-conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării*

*accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă.*

*Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului;*

*-elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;*

*-activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:*

*- să aibă acces public limitat (ocazional);*

*- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;*

*- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței”.*

### *B.3. Utilizări interzise*

*Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, zona ZCP M1, cap. B, art. 3. Sunt astfel interzise:*

*-activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;*

*-depozitare en gros;*

*-depozitare de materiale refolosibile;*

*-comerț en gros;*

*-comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc;*

*-comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;*

*-garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;*

*-elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Ansambluri monofuncționale rezidențiale;*

*-locuire de tip individual;*

*-construcții provizorii de orice natură;*

*-instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;*

-reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;

-publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile  
-fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;

-orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare;

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

## C. CONDIȚII DE AMPLASARE

### C.1. Caracteristicile parcelelor

Terenul studiat cuprinde o singură parcelă, de formă regulată, cu front la străzile Piața Libertății, str. Alba Iulia și str. Lucian Blaga. Suprafața parcelei este de 5278mp (din acte). Pe terenul studiat nu se vor face parcelări sau comasări de terenuri.

### C.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile sunt amplasate în front continuu (închis). Se păstrează aliniamentul existent.

### C.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile noi vor fi dispuse conform planșei U04 – Reglementări Urbanistice Propuse astfel:

- La Est: min. 5m de la limita de proprietate (laterală); parțial lipit la calcan, spre Nord-Est;
- La Nord: min. 8m de la fațada clădirii existente;
- La Sud: min. 5m de la limita de proprietate (posterioară);
- La Vest: la parter parțial lipit la calcanul clădirilor existente și la min. 2m de clădirea cu nr. Cadastral 401246; etajele superioare retrase min. 2m de la limita de proprietate.

### C.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile noi vor fi dispuse conform planșei U04 – Reglementări Urbanistice Propuse, la min. 5m spre Nord de la limita clădirii existente.

### C.5. Circulații și accesuri

Terenul studiat se află într-o zonă pietonală. Accesul auto este restricționat în zonă și este permis numai pentru aprovizionare, între orele 6:00 – 10:00, precum și pe durata execuției lucrărilor de construcție. Accesul este posibil din str. Lucian Blaga. Accesul pietonal va fi nerestricționat pentru toate categoriile de vârstă. Va fi asigurat accesul în siguranță al persoanelor cu dizabilități. Se propune realizarea unei străpungeri pietonale pe direcția Est-Vest, prin deschiderea a câte o travee de fațadă a clădirii existente spre străzile Lucian Blaga respectiv Alba Iulia.

### C.6. Staționarea autovehiculelor

Nu este permis accesul autovehiculelor în zona studiată, cu excepția accesului ocazional pentru aprovizionare. Staționarea autovehiculului pentru aprovizionare se va face pe terenul studiat, în zona special amenajată.

### C.7. Înălțimea maximă admisă

Înălțimea clădirilor noi va fi de maxim 13.50m, măsurată de la cota finită a terenului amenajat. Înălțimea corpului central propus în curte va fi de maxim 11.60m, măsurată de la cota finită a terenului amenajat.

#### *C.8. Aspectul exterior al clădirilor*

*Conform Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, zona ZCP M1, „intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim*

*specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Va fi conservată expresia arhitecturală a fațadelor spre stradă. Spre curtea interioară, se vor elimina anexele adăugate ulterior clădirii inițiale. Pentru clădirile noi, se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi”.*

#### *C.9. Condiții de echipare edilitară și evacuare a deșeurilor*

*Clădirile se vor racorda la rețelele publice edilitare. Apele pluviale vor fi preluate și colectate în incintele proprii. Nu se admit rețele montate aparent pe fațadă.*

*Colectarea deșeurilor se va face în interiorul incintei, în spații special amenajate, iar evacuarea se va face prin gria proprietarului / administratorului clădirii.*

#### *C.10. Spații libere și spații plantate*

*Conform Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara, pentru zonele centrale se va aplica un procent de spații verzi și plantate de 10% din suprafața terenului, calculat pe baza grilei de punctare din Strategia dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara, Capitolul XIII - Propunerea Direcției de Mediu și a Instituției Arhitectului Șef Privind Obținerea Autorizației de Construire pe Raza Aglomerării Urbane Timișoara.*

#### *C.11. Împrejmuiri*

*Fronturile stradale ale zonei studiate sunt mobilate integral cu construcții. Pe limitele interioare ale terenului este permisă, în condițiile actualului regulament, autorizarea de categorii de împrejmuiri opace sau transparente. Aspectul tuturor împrejmuirilor va respecta exigențe similare cu cele ale aspectului exterior al clădirilor. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.*

### **D. INDICI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **D.1. Procentul maxim de ocupare a terenului**

**P.O.T. maxim propus pentru terenul studiat = 80%**

#### **D.2. Coeficientul de utilizare maxim a terenului**

**C.U.T. maxim propus pentru terenul studiat = 1.9<sup>1</sup>**

**In zona studiată există o singură Unitate Teritorială de Referință, Zona Construită Protejată ZCP M1 Cetate.**

## **4. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)**

Avizarea PUZCP și RLU aferent este condiționată de obținerea următoarelor avize:

- Avizul Arhitectului-șef
- Aviz unic (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare, transport urban)
- Aviz Sanitar
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș
- Aviz Protecția Civilă

---

<sup>1</sup> PUG al Municipiului Timișoara - <https://www.primariatm.ro/wp-content/uploads/2020/08/RLU.pdf>

- Aviz Pompieri
- Aviz de Principiu Mediu Urban și Gestiune Deșeuri (PMT)
- Aviz Comisia de Circulație (PMT)
- Aviz Poliția Rutieră Timiș
- Aviz Consiliul Județean
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș
- Aviz Ministerul Apărării Naționale
- Aviz Ministerul de Interne și Serviciul Român de Informații

## 5. DEFINIRE POT ȘI CUT

Indicatorii urbanistici POT și CUT sunt definiți conform legii 350/2001:

- *coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) 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;*

- *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.*

*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 planșelor 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 planșelor existente la cele ale noii construcții.*

## II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

### UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA

Zona este constituită din funcțiuni publice sau de interes general și din locuințe dispuse la etaje, conform plansei de Studiu de cvartal. Pe terenul care face obiectul PUZ-ului nu sunt definite subzone.

#### ▪ **NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI**

##### 1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI (CONSTRUCȚII EXISTENTE PROTEJATE, CONSTRUCȚII EXISTENTE NEPROTEJATE, SPAȚII NECONSTRUITE PROTEJATE)

Terenul face parte din situl urban Cetatea Timișoara, dezvoltat începând cu secolul al XVIII-lea, în interiorul cetății fortificate de habsburgi. Este amplasat pe latura de Sud a Pieței Libertății, cea mai veche dintre piețele Timișoarei. Forma pieței a fost determinată de trama stradală proiectată la sfârșitul anilor 20 ai secolului al XVIII-lea. Alături de terenul studiat, în piață se găsesc unele dintre cele

mai vechi clădiri din oraș: fosta Cancelarie de Război (existentă în 1727, astăzi fiind parte din Primăria Veche), Primăria Veche (1731 – 1734) și Cazinoul Militar (construit începând cu anul 1744). Frontul complet al pieței a fost construit în anul 1859, odată cu ultima clădire, ce încheie partea de Sud a frontului de Vest. La începutul secolului XX, din colțul de Nord-Vest al pieței a fost demolată biserica franciscană (în stil baroc, construită în jurul anului 1736).

În secolul al XIX-lea, prin piață a fost construit traseul primului tramvai din oraș. Lângă noua cale a tramvaiului au fost plantați și primii copaci. În anul 1989, traseul căii tramvaiului a fost mutat pe latura de Nord, iar restul pieței a devenit pietonal. În anul 2016 a avut loc ultima intervenție, în care piața a fost repavată și a fost înlăturată majoritatea copacilor.

Pe teren există următoarele construcții:

A1.1 – clădire, S+P+1E+Pod, cu o suprafață construită la sol de 1438 mp

A1.2 – garaj, P, cu o suprafață construită la sol de 176 mp

A1.3 – șopron, P, cu o suprafață construită la sol de 577 mp

A1.4 – rampă, cu o suprafață construită la sol de 11 mp.

Suprafețele construcțiilor sunt preluate din documentațiile cadastrale. Construcția A1.4 nu se regăsește pe teren.

Imobilele existente pe terenul studiat nu sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015. Construcțiile existente pe teren se află într-un stadiu avansat de degradare. Pentru a răspunde cerințelor funcționale, construcția A1.1 va trebui consolidată, reabilitată termic și recompartimentată, iar construcțiile A1.2, A1.3 și A1.4, precum și extinderile parazitare ale construcției A1.1 vor trebui înlăturate / demolate.

**Interiorul parcelarului propriuzis nu are amenajări valoroase din punct de vedere urbanistic sau arhitectural.**

## 2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

Terenul este înscris în zona studiată prin PUZ aprobat prin HCL 52/1999 – “zonă centrală, sit urban „Cetatea Timișoara”, Cvartal 15, Monument istoric aflat în sit istoric, cu funcțiune specifică zonei centrale. POT - 80% - zonă centrală. Înălțimea construcțiilor - conform HG 525/1996. Spațiu de contact social - spații interioare (curtea interioară). Activități permise: activități considerate caracteristice zonei centrale, reprezentative și cu atractivitate publică: cult, administrație publică, servicii: birouri, hoteluri, prestări servicii, îngrijire medicală de amplasare redusă, comerț en detail, alimentație publică, învățământ, cultură, locuire și activități complementare desfășurate la orice nivel, inclusiv mansardă, agrement și petrecerea timpului liber în spațiul public și semipublic, adunări, comerț stradal numai în construcții demontabile după ora 23.00 (structuri reversibile), staționarea și parcare a autovehiculelor în construcții sau spații special amenajate, circulația pietonală sau cu mijloace de deplasare tradițională, deschiderea de gropi pentru cercetare arheologică sau realizare de rețele, ambientarea cu caracter reversibil al unor pereți calcan în scopul îmbunătățirii imaginii urbane în spiritul C.C.”

Utilizări admise cu condiții

Se vor respecta prevederile noului PUG al Municipiului Timișoara. Astfel, utilizările admise cu condiții pentru această zonă sunt:

- *Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de*

*maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitate adeschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.*

- *Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public*
- *Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:*
  - *să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)*
  - *accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul*
- *Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:*
  - *să aibă acces public limitat (ocazional)*
  - *să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală*
  - *activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței<sup>2</sup>*

### 3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

Se vor respecta prevederile noului PUG al Municipiului Timișoara. Astfel, utilizările interzise pentru această zonă sunt:

- *Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat*
- *Depozitare en gros*
- *Depozitare de materiale refofosibile*
- *Comerț en gros*
- *Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc*
- *Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre*
- *Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor*
- *Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Ansambluri monofuncționale rezidențiale*
- *Locuire de tip individual*
- *Construcții provizorii de orice natură*
- *Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor*
- *Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare*
- *Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi*
- *Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare*
- *Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.<sup>3</sup>*

<sup>2</sup> PUG al Municipiului Timișoara - <https://www.primariatm.ro/wp-content/uploads/2020/08/RLU.pdf>

<sup>3</sup> PUG al Municipiului Timișoara - <https://www.primariatm.ro/wp-content/uploads/2020/08/RLU.pdf>

#### 4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI

Terenul studiat face parte din orașul *intra muros*, zonă a orașului ce « ...a existat și a funcționat continuu - în acest sens, evoluția a fost fluentă și continuă »<sup>4</sup>. În vederea stabilirii intervențiilor posibile la nivelul subsolului, a fost inițiat un studiu arheologic. Proiectul de intervenție va ține cont de condiționările acestui studiu.

Conform Studiului de Fundamentare Privind Mediul și Structura Edilitară întocmit pentru elaborarea noului Plan Urbanistic General, principalele surse de poluare a aerului prezente în zonă sunt: activitățile industriale, traficul feroviar și rutier, arderile în industria de transformare și pentru producerea de energie electrică și termică. Principalele surse de poluare fonica sunt: traficul auto, feroviar și aerian, activitățile din construcții, zgomotul social (echipamente electrice și electronice, zgomot generat de copii, de vecini, etc).

Funcțiunile admise nu impun probleme speciale de protecție a mediului. În clădiri nu se desfășoară procese care să constituie surse de poluare a aerului, solului, subsolului, aerului, sau care să prelucreze / producă substanțe toxice sau periculoase.

Asigurarea utilităților se va face din rețelele publice de apă, electricitate și gaze naturale, în conformitate cu avizele regiilor furnizoare.

##### Protecția calității apelor

Alimentarea cu apă se va face de la rețeaua publică.

Apele uzate vor fi evacuate la canalul colector public și vor respecta prevederile Normativului NTPA 002-2002. Apele evacuate din parcaje vor fi procesate printr-un separator de hidrocarburi. Șantierul va avea acces facil la apă potabilă și un număr corespunzător de cabine WC și lavoare pentru igienizare. Aprovizionarea cu apă potabilă pe durata șantierului va fi asigurată periodic de o firmă specializată de distribuție. Pe toată perioada desfășurării activității pe șantier, vor fi amplasate grupuri sanitare ecologice. Numărul acestora va fi coordonat cu numărul maxim al persoanelor existente pe șantier. Apa din șantier va fi asigurată de rețeaua stradală.

##### Protecția calității aerului

Activitățile specifice funcțiunii principale de muzeu nu pun probleme deosebite de protecție a calității aerului.

Centrala termică va fi prevăzută cu coșuri pentru dispersia gazelor în atmosferă, care vor depăși cu 1,50 m aticul clădirii. Pe parcursul șantierului se vor folosi sisteme de control și eliminare a prafului și emisiilor nocive după caz. Activitățile generatoare de cantități ridicate de praf vor fi sistate în perioadele cu vânt puternic.

##### Protecția împotriva zgomotului

Activitățile care pot produce zgomot se vor desfășura în interior, în încăperi izolate acustic.

Utilajele producătoare de zgomot și/sau vibrații sunt amplasate în zonele cele mai îndepărtate de spațiile funcționale și, respectiv, vecinătăți (subsoluri, terasă), sunt prevăzute în construcție silențioasă și vor fi montate pe amortizoare de vibrații.

Se vor respecta condițiile impuse în HG 321/2005 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental, precum și Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2016 privind nivelul acustic la limita incintei.

##### Protecția împotriva radiațiilor

---

<sup>4</sup> Mihai Opris - Timisoara Monografie Urbanistica, Vol I, Cap II.5. Cartierul central Cetatea, p.58

Activitățile din clădiri nu vor produce radiații. Nu se vor folosi substanțe radioactive și nu vor exista surse de radiații. Cantitatea de radiații se va înscrie în limitele fondului natural de radioactivitate.

Protecția solului și a subsolului

Subsolul va fi realizat într-o cuvă din beton armat hidroizolată. Clădirile noi nu vor avea impact asupra solului și subsolului în timpul exploatării acestora.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Nu vor fi afectate aspecte de mediu ce privesc flora, fauna, populația, solul, apa, factorii climatici, peisajul, nici relațiile dintre acestea.

Protecția așezărilor umane

Proiectul nu pune probleme deosebite de protejare a așezărilor umane. Relația de vecinătate cu clădirile existente este stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

Efectul investiției asupra factorului socio-uman este considerat pozitiv, deoarece contribuie la dezvoltarea locală, atât din punct de vedere economic, cât și cultural și social.

Gospodărirea deșeurilor

Evacuarea deșeurilor se va face containerizat, în spațiul special destinat acestui scop, de unde va fi asigurată preluarea prin contract încheiat cu societatea de salubritate. În spațiul special amenajat în clădire se va asigura o colectare selectivă a deșeurilor produse, pe tipuri de recipiente.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Activitățile permise nu utilizează și nu produc substanțe toxice și periculoase.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Pe amplasament nu vor exista surse de poluanți. Nu vor fi necesare dotări și măsuri pentru controlul emisiilor de poluanți de mediu pentru supravegherea și monitorizarea calității factorilor de mediu.

#### ▪ **CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI**

##### 1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORMĂ, MĂRIME, DIMENSIUNI, DECLIVITĂȚI)

Conform noului PUG al Municipiului Timișoara, *se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:*

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- să aibă formă regulată

Zona studiată cuprinde o singură parcelă, care reprezintă una din parcelele de mari dimensiuni păstrate din țesutul inițial constituit în Cetate din anul 1727. Terenul are o formă neregulată, evazată spre latura de Nord. Lungimea terenului este de aproximativ 104m, lățimea pe latura de Nord este de aproximativ 57m, iar pe latura de Sud de aprox. 59.5m. Terenul este aproape plan, fără declivități importante.

Nu este permisă dezmembrarea terenului în mai multe loturi.

##### 2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

Zona studiată este delimitată de străzile Alba Iulia, Lucian Blaga și Piața Libertății. Acestea sunt pietonale și nu vor fi spații rezervate pentru lărgirea amprizei. Nu este prevăzută realizarea de străzi noi, străpungeri de străzi, etc. Aliniamentul existent va fi păstrat.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se va face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat și marcat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUD. (legea 350/2001 art.32 și 46).

### 3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

Se vor respecta prevederile Codului Civil, precum și prevederile O.M.S. 119/2014 privind asigurarea însoririi. Față de limita posterioară se va păstra o distanță de minim 5m. Aceasta poate fi redusă la minim 2m în cazul copertinelor.

### 4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul planșei de Reglementări. În interiorul parcelei vor fi create și curți acoperite, cu rol multifuncțional (zone expoziționale, comemorative, pt organizare de evenimente publice, etc). Zonele de curte acoperite sunt indicate în planșa U04 – Reglementări Urbanistice Propuse.

### 5. POT

Procentul de ocupare a terenului (POT) – este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) 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. (conform Legii 350/2001). Curțile interioare acoperite cu copertine nu vor fi incluse în calculul POT.

### FORMULA CALCUL P.O.T.

$$POT = SC / S \text{ teren} \times 100$$

SC – este suprafața construită conform definiției

S teren – este suprafața parcelei înscrisă în Cartea Funciară pe care se poate construi.

### 6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea maximă a clădirii existente este de ~16.95m (la coamă). Înălțimea la cornișă a clădirii existente este de ~11.85m. Înălțimile sunt măsurate de la cota finită a terenului amenajat.

Înălțimea maximă a clădirilor propuse va fi de 13.50m.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale, prezentul regulament nefiind restrictiv din acest punct de vedere.

Pentru clădirile existente care depășesc regimul de înălțime și / sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

### 7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile existente ce vor fi păstrate își vor păstra aspectul exterior (tip de materiale de finisaj, raport plin-gol, stil arhitectural, decoratii, etc). Construcțiile noi vor fi realizate din materiale moderne și nu vor concura ca aspect cu clădirile existente. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei și funcțiunii acestora. Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Direcției Județene de Cultură Timiș.

## 8. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## 9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

Accesul autovehiculelor este permis numai cu aprobare și numai în perioadele stabilite prin REGULAMENTUL PENTRU ACCESUL VEHICULELOR LOCATARILOR ȘI AGENȚILOR ECONOMICI/PE STRĂZILE PIETONALE DIN ZONA CETATE-TIMIȘOARA. Staționarea acestora este posibilă numai în interiorul proprietății, în zonele special amenajate în acest scop.

Pentru realizarea pavajelor se favorizează folosirea pietrei naturale sub formă de dale sau pavele.

## 10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Echiparea va consta în lucrări de racordare și branșare la rețelele edilitare publice existente în zonă. Toate rețelele vor fi amplasate în subteran.

Construcțiile pot fi prevăzute cu elemente fotovoltaice sau solare, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

Aparatele de măsurare (contoare de apă sau electricitate) nu se vor amplasa vizibil pe fațada spre stradă și nici pe garduri, ci vor fi prevăzute în firide încastrate în pereți. În cazul modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă, se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețelele aparente, precum și elementele de prindere sau susținere ale acestora.

## 11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform punctajului descris în Strategia Dezvoltării Spațiilor Verzi a Municipiului Timișoara. Se interzice plantarea de pomi fructiferi pe spațiile publice, pe terenurile aferente construcțiilor cu funcțiuni publice sau pe fâșia de teren liberă dintre construcție și aliniament. Curțile interioare pot fi parțial acoperite cu copertine.

## 12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA, A SECURIZA, A IZOLA SAU A RACORDA ZONA SAU SUBZONA PUZ-ULUI FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE

Nu este cazul pe zona studiată.

### **▪ POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

#### **1. CUT ADMIS**

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) – este 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;

#### **FORMULA CALCUL C.U.T.**

$CUT = ADC / S \text{ teren}$

ADC – este suprafața desfășurată construită bază de calcul pentru CUT conform definiției

S teren – este suprafața parcelei înscrisă în Cartea Funciară, pe care se poate construi

#### **2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE A CUT**

- Pentru parcelele proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice care sunt afectate de lucrări de utilitate publică, dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii

în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri de la primărie, Coeficientul de Utilizare a Terenului se va calcula la suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public și vor beneficia de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu suprafața de teren transferată spre domeniul public;

- Se permite conservarea indicatorilor urbanistici existenți, pentru imobilele aflate în regim de protecție instituit prin prevederile prezentului regulament, dacă aceștia sunt mai mari decât cei maxim admiși, în condițiile evaluării printr-un studiu istoric întocmit de experți autorizați sau specialiști atestați, înscrisi în registrele Ministerului Culturii, în conformitate cu cerințele legale.

ÎNTOCMIT

Arh. Vladimir Arsene

Arh. Silviu Chițu

DATA:

05 iun. 2023

VERIFICAT

Prof. Univ. Dr. Arh. Constantin Enache

*Enache Constantin*

