

nr. inreg. .... / .....

## FOAIE DE CAPAT

Denumire lucrare: **P.U.Z. - LOCUINTE COLECTIVE MICI,  
in regim de inaltime P+1E+M/Ep**

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament: Timisoara, str. Nicolae Andreescu nr. 42

Beneficiar: s.c. **TIMIOR COLLANT** s.r.l.

Proiectant general: s.c. studio **arca** s.r.l.

Nr. pr. : 390 / 2014

Proiectant urbanism: s.c. studio **arca** s.r.l.

## COLECTIV DE ELABORARE

### **SC STUDIO ARCA SRL**

arh. Radu GOLUMBA  
arh. Silvia CRISAN

### **SC PRO WASSER AT. SRL**

ing. Simona FANTANEANU  
ing. Florin NOVAC

### **SC MELBO INSTALSRL**

ing. Oana GROZAVESCU  
ing. Mirel BORCOVICI

### **SC ALPHA ENGINEERING SRL**

ing. Adrian ZBIRCEA

## BORDEROU PIESE SCRISE

01.	FOAIE DE CAPAT
02.	BORDEROU
03.	MEMORIU TEHNIC
04.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
05.	ANEXE
	- Aviz de oportunitate
	- Certificat de urbanism
	- Extrase C.F.
	- Plan parcelar cu viza OCPI
	- Studiu Geotehnic
	- Raportul informarii si consultarii publicului
	- Aviz CTATU
	- Aviz unic
	- Aviz Directia de sanatate publica a judetului Timis
	- Aviz APM Timis
	- Aviz de securitate la incendiu
	- Aviz de protectie civila
	- Aviz Comisia de Circulatie
	- Aviz de principiu Directia Tehnica (Municipiul Timisoara)
	- Aviz de principiu Mediu Urban (Municipiul Timisoara)
	- Adresa Serviciul Fond Funciar (Municipiul Timisoara)
	- Adresa Serviciul Juridic (Municipiul Timisoara)
	- Adresa Birou Evidenta Patrimoniului (Municipiul Timisoara)
	- Aviz Consiliu Judetean Timis
	- Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Timis

## BORDEROU PIESE DESENATE

pl. nr. 01	INCADRARE IN TERITORIU INCADRARE IN PUG	
pl. nr. 02	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	1:1500
pl. nr. 03	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:1000
pl. nr. 04.1	POSIBILITATI DE MOBILARE - var. 1	1:1000
pl. nr. 05	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	1:1500
pl. nr. 06.1	STUDIUL CVARTAL	1:4000
pl. nr. 06.2	STUDIUL CVARTAL- Posibila dezvoltare functionala	1:2500
pl. nr. 02.ED	Plan de reglementari - lucrari edilitare	1:1500
pl. nr. IE-01	Propunere alimentare cu energie electrica	1:1500

sef proiect,  
arh. Radu GOLUMBA

întocmit,  
arh. Silvia CRISAN

## MEMORIU DE PREZENTARE

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

1. Denumire lucrare: - **P.U.Z. - LOCUINTE COLECTIVE MICI,  
in regim de inaltime P+1E+M/Ep**
2. Amplasament: - str. Nicolae Andreescu, nr. 42, Timisoara  
(cartier Freidorf)
3. Beneficiar: - s.c. TIMIOR COLLANT s.r.l.
4. Proiectant general: - s.c. **studio arca** s.r.l., Timișoara,  
str. Memorandului nr. 93
5. Faza de proiectare: - PLAN URBANISTIC ZONAL
6. Data elaborării: - decembrie 2016

#### **1.2. Obiectul lucrării**

##### **Solicitari ale temei program**

Prin tema de proiectare beneficiarul a solicitat proiectantului, amplasarea unor cladiri cu functiunea de locuinte colective, cu regim redus de inaltime, pe terenul studiat. Amplasamentul se afla in intravilanul orasului Timisoara, in cartierul Freidorf, cu acces de pe str. Nicolae Andreescu.

Investitia are ca obiectiv inclusiv racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului (reseaua de electricitate, retea apa-canal, gaz).

Prezenta documentatie, Plan Urbanistic Zonal, stabileste conditiile tehnice privind modul de utilizare functionala, modul de ocupare a terenului, regimul de inaltime si accesese pe parcela.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 542 din 24.02.2015, emis de Primaria Municipiului Timișoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, înaintea procedurii de obținere a Autorizației de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

### **2. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE**

#### **2.1. Evolutia zonei**

Zona studiata are o densitate redusa, dar se află in dezvoltare.

Evolutia urbana recenta, a dus la formarea unor zone mai densificate (cu locuinte individuale), amplasate in interiorul cvartalului.

## 2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata este amplasata in partea sud-vestica a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara, in cartierul Freidorf.

Delimitarea si incadrarea terenului studiat este conform planselor anexate in partea desenata.

## 2.3. Descrierea amplasamentului

Parcela inregistrata in CF nr. 419887 - nr.cad 419887, se afla in proprietatea societatii TIMIOR COLLANT s.r.l., initiatorul acestui proiect (S teren = 15 000 mp).

Terenul studiat este liber de constructii.

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal in care functiunea predominanta, este cea rezidentiala, locuinte individuale in regim maxim de inaltime P-P+2E.

## 2.4. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu exista vegetatie (copaci, pomi) ce necesita a fi pastrata sau protejata si nici canale de desecare.

Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative), avand stabilitatea generala asigurata.

### **Date generale**

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Campia Banatului. Zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare care au dus la transportarea si depunerea de particule fine provenite din dezagregarea rocilor de baza.

Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex alcatuit din argile, prafuri, nisipuri si pietrisuri cu extindere la peste 100m adancime. Fundamentul cristalin-granitic se afla la 1400-1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii.

Din punct de vedere al seismicitatii conform codului de proiectare seismica P100-1/2006 conditiile locale de teren studiat in municipiul Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt  $T_c = 0,7$  sec., a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului  $b_0 = 2,5$ , a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat si acceleratia terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20$  g.

Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

#### temperatura aerului:

- |                                |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| - media lunara minima:         | - 1°C in ianuarie;                |
| - media lunara maxima:         | + 20 ... 21 °C in iulie - august; |
| - temperatura minima absoluta: | - 35,3 °C;                        |
| - temperatura maxima absoluta: | + 40,0 °C;                        |
| - temperatura medie anuala:    | + 10,9 °C;                        |

#### precipitatii:

- |                 |         |
|-----------------|---------|
| - media anuala: | 631 mm; |
|-----------------|---------|

#### vantul:

predominant din sectorul vestic - 15%.

## 2.5. Circulatia

Accesul pe amplasament este asigurat de pe strada Nicolae Andreescu, strada care asigura legatura dintre Piata Iuliu Maniu (Resita) si cartierul Freidorf si are un prospect de 16 m, cu circulatie auto pe ambele sensuri.

Accesul locuitorilor la reseaua de transport public este destul de facila, pe strada N. Andreescu circula autobuzul E7, care merge pana in centrul orasului, la Posta Mare.

## 2.6. Ocuparea terenurilor

Cvartalul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu locuinte individuale.

### Funcțiuni

Cvartalul are functiune rezidentiala, locuinte individuale cu regim mic de inaltime.

## 2.7. Echipare edilitara – situatia existenta

În zona studiată, conform avizului pentru rețele existente, se regasesc urmatoarele rețele in exploatare::

- |                               |                          |                    |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| - retea de apă:               | - str. Nicolae Andreescu | - Ø 100 mm;        |
| - retea de canalizare:        | - str. Nicolae Andreescu | - D = 600 mm.      |
| - retea de telecomunicatii:   | - str. Nicolae Andreescu |                    |
| - retea de energie electrica: | - str. Nicolae Andreescu | - LEA JT si LES MT |
|                               | - Drum de pamant in S    | - LES MT.          |
| - retea de gaze naturale:     | - str. Nicolae Andreescu |                    |
|                               | - Drum de pamant in S    |                    |

## 2.8. Probleme de mediu

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna problema protectiei mediului.

Interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu functiuni de locuire si functiuni complementare locuirii (cai de acces si comunicatii, rețele tehnico-edilitare - *alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, rețele de telefonie*) – vor transforma zona din mediu natural (partial) in mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

## 2.9. Optiuni ale populatiei

Propunerea facută se inscrie in dezvoltarea urbanistica a intregii zone. Aspectul si functionarea zonei se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus.

## 2.10. Disfunctionalitati

Deoarece in zona s-au dezvoltat si alte investitii imobiliare, exista riscul ca acestea sa nu genereze o zona coerenta din punct de vedere urban (relatii corecte si coerente intre zonele construite, asigurarea utilitatilor edilitare etc.).

## **3. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

### **privind disfunctionalitatile rezultate din analiza critica a situatiei existente**

#### 3.1. Elemente de tema

Beneficiarul investitiei doreste o lotizare a terenului, din care sa rezulte (dupa

cedarea terenului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica) 17 parcele construibile si 2 parcele pentru zonele verzi necesare acestei dezvoltari rezidentiale. Parcelele construibile vor fi destinate locuintelor individuale (Subzona A – 11 loturi) si locuintelor colective mici (Subzona B – 6 loturi).

Zona de implantare a cladirilor pe loturile propuse, va fi retrasa din aliniament (limita dintre proprietatea privata si cea publica) pentru a crea o zona de tranzitie intre spatiul public si cel privat. Se propune un regim maxim de inaltime al constructiilor P+1E+M/Ep.

Pentru asigurarea acceselor pe parcelele propuse, se doreste realizarea unui drum pe directia NV - SE, care va avea un prospect stradal de 12,00m si care va face legatura intre strada Nicolae Andreescu si o strada nou propusa pe latura sud-estica a terenului.

In incinta fiecarei parcele construibile, se vor amenaja circulatii pietonale si auto, parcare, spatii verzi.

### **3.2. Surse documentare**

#### **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Pentru intocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal s-au strans date si informatii din diverse surse:

- P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 Timisoara;
- Masterplan – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA, aprobat in ian/2012;
- Regulamentul Local aferent "Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare – "Etapa a 3-a, revizia 03 - elaborare PUG Timisoara", aprobat prin HCL nr. 428/ 30.07.2013.

#### **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

In timpul elaborarii documentatiei s-au solicitat avize de la toti detinatorii de retele care pot afecta amplasamentul (vezi Aviz retele existente anexat).

- Studiul geo nr. 22/2016, intocmit de ing. Emil Baba;
- Ridicarea topografica cu viza OCPI, realizata in sistem STEREO 70, intocmita de ing. Mircea Stoian si ing. Stefan Hanu.
- Studiu arheologic teoretic, intocmit de Lect. dr. Dorel Micle.

### **3.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiată**

#### **Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara:**

- Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 Timisoara, terenul are ca destinatie functiune mixta: *locuire cu functiuni complementare, depozitare, prestari servicii*, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ/ PUD si face parte din unitatea teritoriala UTR 58.

- Masterplanul Timisoarei prevede in cadrul POLITICII 6 – marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii.

- In propunerile facute in "Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara" - revizia 03, zona are destinatie rezidentiala – ULiu (zona de locuinte individuale cu caracter urban).

- Conform avizului prealabil de oportunitate nr. 05/26.01.2015 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara s-a considerat oportuna elaborarea documentatiei de tip PUZ.



## **4. SOLUTIILE PROPUSE**

### **pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor**

#### **4.1. Valorificarea cadrului natural**

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune modificarea functiunii actuale a terenului - zona mixta (locuire, depozitare, servicii – conform PUG).

Noua functiune propusa va fi cea rezidentiala (*locuinte individuale si colective de mici dimensiuni*), cu regim de inaltime de maxim trei niveluri supraterane (P+1E+M/Ep) si asigurarea unui sistem de circulatii auto si pietonale care sa rezolve accesul la cladirile ce urmeaza sa se construiasca.

Investitia propusa se inscrie in caracterul urbanistic al zonei si va contribui la ridicarea calitatii locuirii, datorita infrastructurii noi si a zonelor verzi propuse.

#### **4.2. Modernizarea circulatiei**

Accesul pe amplasament este asigurat de pe strada Nicolae Andreescu, care asigura legatura dintre cartierul Freidorf si Piata Iuliu Maniu (Resita), si are un prospect stradal de 16m, cu circulatie auto pe ambele sensuri.

Accesul locuitorilor la reseaua de transport public este destul de facil, pe strada Nicolae Andreescu circula autobusul E7.

Se propune un sistem de strazi cu rol de permeabilizare. O strada pe latura de SE a terenului (preluata din "Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara"- revizia 03) avand un prospect stradal de 12,5 m (PTT47). Intre aceasta strada si str. Nicolae Andreescu situata pe latura de NV a terenului se propune o strada de legatura care va asigura accesul la fiecare parcela construibila si care va avea un prospect stradal de 12 m.

Organizarea circulatiei interioare pe fiecare parcela propusa, se va face in functie de conformarea si pozitionarea finala a imobilelor propuse in fazele urmatoare ale proiectelor (faza DTAC, PT).

#### **4.3. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Pentru terenul reglementat functiunea principala propusa este cea rezidentiala - locuinte cu regim redus de inaltime:

- locuinte individuale, de tip insiruit (conf. **Li/c\_a** din "Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara", revizia 03) pentru **Subzona A**;

- locuinte colective mici (conf. **Li/c\_b** din "Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara", revizia 03) pentru **Subzona B**.

Terenul reglementat prin prezenta documentatie va fi compus din trei zone functionale distincte:

##### **1. Zona de locuinte cu regim redus de inaltime (Subzona A si Subzona B)**

Conform Regulamentului General de Urbanism 525/1996 si a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, sunt permise urmatoarele functiuni:

- locuinte individuale de tip insiruit, cu maxim 2 unitati locative pe parcela pentru **Subzona A** (loturile 2-12);

- locuinte colective mici, maxim 6 unitati locative pe parcela pentru **Subzona B** (loturile 14-19).

*Pot fi admise:*

- servicii cu acces public (de proximitate);
- servicii profesionale sau manufacturiere;
- invatamant;

- mici unitati de comert.

*cu îndeplinirea condițiilor de mai jos:*

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.

*Sunt interzise următoarele activități:*

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite, depozite de deseuri;
- stații de întreținere auto;
- abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament, parcuri sau pe clădirile din zonele protejate.

Funcțiunea dominantă a zonei reglementate va fi cea rezidențială – locuințe.

## **2. Zona verde**

Au fost rezervate două loturi (lotul 1 și lotul 13) pentru zone verzi amenajate, având o suprafață totală minimă de 750 mp, adică 5%.

*Amenajarea acestora poate să cuprindă:*

- zone pentru recreere
- zone pentru practicarea activităților sportive în aer liber
- locuri de joacă pentru copii
- zone pentru animale de companie

## **3. Zona cai de circulație**

Conform Regulamentului General de Urbanism, în această zonă sunt permise următoarele funcțiuni:

- cai de circulație, zone verzi, instalații edilitare.

Incinta fiecărei parcele propuse se va organiza astfel:

- zona ocupată cu clădiri de locuințe;
- spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor, cu rol de protecție;
- zona de acces, circulații auto și pietonale, parcuri;
- platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a deșeurilor menajere.

### **In elaborarea soluției s-a ținut cont de:**

- conformația terenului și ocuparea acestuia cât mai eficientă;
- amplasarea terenului față de vecinătăți;
- respectarea condițiilor de însorire și orientarea amplasamentului.

### **Amplasarea construcțiilor pe parcelă**

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului denumit *limita de implantare a construcțiilor*, care definește *zona de implantare al construcțiilor*, conform planșei "03U - Reglementări urbanistice".

Limita de implantare a constructiilor este data de:

- retragerile fata de aliniamentul stradal
  - 5,0 m pentru loturile 2-5, 9-12 si 14-19;
  - 8,0 m pentru loturile 6, 7, 8);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelelor (min. 10,0 m);
- retrageri fata de limita laterala a parcelelor de capat din Subzona A:
  - $H/2^*$  dar nu mai putin de 3,5 m fata de latura de NV a lotului 2;
  - $H/2^*$  dar nu mai putin de 3,5 m fata de latura de SE a lotului 12;
- retrageri fata de limita laterala a parcelelor de capat din Subzona B:
  - min. 7,5 m fata de latura de NV a lotului 14;
  - min. 3,0 m fata de latura de SE a lotului 19.

*\*H/2 – reprezinta o retragere minima fata de limita de proprietate, egala cu jumatate din inaltimea maxima la cornisa, a constructiilor propuse spre aceasta limita.*

### **Regimul de inaltime**

Pentru terenul studiat se stabileste regimul maxim de inaltime P+1E+M/Ep (vezi plansa Reglementari urbanistice) sau maxim trei niveluri supraterane.

### **Modul de utilizare a terenului**

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatoorii indici urbanistici:

*Procentul maxim de ocupare propus este de 35%.*

*Coefficientul maxim de utilizare a terenului este 0,9.*

### **Posibilitati de mobilare**

Pentru Subzona A cladirile de locuinte insruite, pot avea maxim 2 unitati locative pe parcela si pot fi construite in regim maxim P+1E+M/Ep. In plansa nr. 04U – *Posibilitati de mobilare* este prezentata o varianta de mobilare cu locuinte insruite.

Pentru Subzona B cladirile de locuinte colective mici pot avea maxim 6 unitati locative pe parcela si pot fi construite in regim maxim P+1E+M/Ep. In plansa nr. 04U – *Posibilitati de mobilare* este prezentata o varianta de mobilare cu locuinte colective amplasate cuplat.

Accesurile, pietonal si auto, din strada Nicolae Andreescu, se fac prin intermediul strazii propuse de-a lungul parcelei studiate. In plansa nr. 04U – *Posibilitati de mobilare* este prezentata o varianta pentru circulatiile auto si pietonale, locuri de parcare si zone verzi propuse pentru fiecare parcela.

Detaliile de conformare a cladirilor, structura acestora, inchiderile si finisajele urmeaza a fi stabilite de catre proiectanti în fazele urmatoare ale proiectului.

*Propunerea de mobilare urbana are un caracter informativ.*

### **Bilantul teritorial**

Pentru parcela inregistrata in C.F. nr. 419887, nr. cad. 419887, aflata in proprietatea societatii TIMIOR COLLANT s.r.l., initiatorul acestui proiect (S teren = 15000 mp), se propune urmatoorul bilant teritorial:

Bilant teritorial	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata amplasament	15 000	100%	15 000	100%
Zona locuinte cu regim mic de inaltime	-	-	11 097	73,98%
Zona cai de circulatii, auto si pietonale - strazi	-	-	3 153	21,02 %
Zona verde	-	-	750	5%

Zona locuinte cu regim redus de inaltime	PROPUS	
	mp	%
Suprafata zona locuinte cu regim redus de inaltime	11 097	100%
Subzona ocupata cu cladiri (locuinte colective mici si locuinte individuale, insiruite)	3 883,95	max. 35%
Subzona alei, accese auto/ pietonale, locuri de parcare, terase (in interiorul parcelei)	4 438,80	cca. 40%
Subzone verzi, amenajate in aliniament sau in spatiul liber din interiorul parcelei	2 774,25	min. 25%

Pentru fiecare parcela propusa in zona de locuinte cu regim redus de inaltime se propune un procent de minim 25% zona verde, amenajata in aliniament sau in spatiul liber din interiorul fiecarei parcele.

#### 4.4. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia: bransamente la reseaua de apa, electricitate, gaz, telefonie etc.

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului studiat se va realiza pe baza unui aviz tehnic de racordare emis de catre furnizorul de energie electrica, in urma cererii, inaintata de catre beneficiar acestuia.

Propunerea de alimentare cu energie electrica a obiectivului studiat (conform plansei anexate *IE-01 – Propunere alimentare cu energie electrica*) in cadrul prezentului PUZ este orientativa, aceasta definitivandu-se in urma eliberarii avizului tehnic de racord, de catre furnizorul de energie electrica.

Conform art. 3.2.2 din I7/2011-Normativ privind proiectarea, executia si exploatarea instalatiilor electrice aferente cladirilor, pentru consumatorii casnici puterea absorbita se determina astfel:

$P_a = P_i \cdot K_u \cdot K_s$  unde:

$P_i$ = puterea instalata

$K_u$ = factorul de utilizare

$K_s$ =factorul de simultaneitate

Conform tab. 3.3 din I7/2011, puterea instalata [kW], pentru o vila cu maxim.5 camere+dependinte, dotata cu receptoare electrocasnice pentru luminat, conservare hrana, audioviz ual, activitati gospodaresti, asigurarea incalzirii fara utilizarea energiei electrice si asigurarea electrica a apei calde si a gatitului este  $P_i=26kW$ , iar factorul de

utilizare  $k_u=0,65$ . Din tabelul 3.4 se considera factorul de simultaneitate, pentru 22 locuinte de aprox. 0,46.

$$Pa_1=22\text{locuinte}\cdot 26\text{kW}\cdot 0,65\cdot 0,46=171,028\text{kW};$$

Conform tab. 3.3 din I7/2011, puterea instalata [kW], pentru un apartament cu 2-3 camere + dependinte, dotata cu receptoare electrocasnice pentru luminat, conservare hrana, audiovizual, activitati gospodaresti, asigurarea incalzirii fara utilizarea energiei electrice si asigurarea electrica a apei calde si a gatitului este  $P_i=18\text{kW}$ , iar factorul de utilizare  $k_u=0,55$ .

Din tabelul 3.4-I7/2011, factorul de simultaneitate, pentru 20 locuinte este aprox. 0,48.

$$Pa_2=20\text{apartamente}\cdot 18\text{kW}\cdot 0,55\cdot 0,48=95\text{kW};$$

iar pentru 16 apartamente, cf. tab. 3.4 din I7/2011, factorul de simultaneitate este 0,52.

$$Pa_3=16\text{apartamente}\cdot 18\text{kW}\cdot 0,55\cdot 0,52=82\text{kW};$$

Rezulta  $Pa\text{ totala}=Pa_1+Pa_2+Pa_3=171\text{kW}+95\text{kW}+82\text{kW}=348\text{kW}$ , adica 378kVA.

Prin urmare se propune un post de transformare de **400kVA**, montat in anvelopa, amplasat la limita de proprietate a obiectivului.

Iluminatul exterior al drumurilor, aleilor si parcarilor se va asigura cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur - sodiu pe stalpi metalici sau beton alimentati prin cabluri subterane.

Alimentarea cu gaz metan se face prin racordare la reseaua de medie presiune existenta, printr-o statie de reglare a presiunii.

Conform Normelor Tehnice pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NT-DPE-01/2004, retelele de gaze naturale se vor executa de preferinta prin zonele cu spatii verzi.

Solutia de amplasare a retelei de gaze naturale nou proiectata se va stabili impreuna cu Sucursala Timisoara, Sectorul de Distributie a gazelor naturale TRANSGAZ-Timisoara, care va stabili toate conditiile proiectarii, executiei si exploatarii conductelor de gaze naturale existente si propuse.

#### Lucrari apa-canal

##### 1. Alimentare cu apă

**Alimentarea cu apă potabila pentru zona studiata se va face de la reseaua de alimentare cu apa a municipiului Timisoara, existenta pe strada Nicolae Andreescu.**

Alimentarea cu apă rece potabilă a cladirilor propuse se va face de la reseaua existenta Dn 100 mm de pe strada Nicolae Andreescu, prin reseaua stradala propusa PE-HD, PE100, PN10, De.125x7.4 mm pe care sunt prevazuti si 4 hidranti de incendiu Dn 80 mm. Lungimea retelei de apa propusa este:  $L = 373\text{ m}$ .

Bransamentele propuse ale parcelelor din PUZ vor asigura necesarul de apa potabila al consumatorilor de pe fiecare parcelă. Conductele de apa se vor realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 6, De. 32 mm si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament. De asemenea, la cca 1 m fata de limita de proprietate se va monta cate un camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat. Lungimea bransamentelor va fi de cca. 6,0 m fiecare, in total 168 m.

Presiunea necesara la bransament este de 1,5 atm.

Debitele de apa pentru zona studiata sunt:

$$Q_{S\text{ ZI MED}} = 26,06\text{ mc/zi} = 0,30\text{ l/s}$$

$$Q_{S\text{ ZI MAX}} = 33,88\text{ mc/zi} = 0,39\text{ l/s}$$

$$Q_{S\text{ ORAR MAX}} = 2,82\text{ mc/h} = 0,78\text{ l/s}$$

Conductele se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip.

## 2. Canalizare unitara

**Canalizarea propusa in zona studiata este unitară și se va racorda la rețeaua de canalizare a municipiului Timisoara, existenta pe strada Nicolae Andreescu.**

Canalizarea propusa pentru a deservi cladirile din PUZ, se va racorda la rețeaua de canalizare de pe strada **Nicolae Andreescu**, D = 600 cm.

Rețeaua stradala de canalizare, se va executa din tuburi din PVC–KG cu diametrul D=315 mm, lungime 358 m si se va amplasa pe strada nou propusa.

Racordurile parcelor la rețeaua de canalizare vor functiona gravitational, iar la limita de proprietate se va monta cate un camin de racord. Racordurile menajere ale parcelor se vor executa cu tuburi din PVC–KG cu diametrul D=200 mm. Lungimea fiecarui racord este de 7,5 m, lungime totala 210 m si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament.

Apele pluviale se vor colecta doar de pe suprafata drumului de acces si zona parcarilor (S=2.000 m) prin intermediul gurilor de scurgere, urmand a fi evacuate direct in rețeaua de canalizare stradală propusă.

Apele pluviale de pe parcele si zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren.

Conductele se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip.

Debitele de apa menajera evacuate in rețeaua orasului sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 26,06 \text{ mc/zi} = 0,30 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 33,88 \text{ mc/zi} = 0,39 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 2,82 \text{ mc/h} = 0,78 \text{ l/s}$$

*Debitul pluvial colectat de pe drum este de:  $Q_{pl} = 19,00 \text{ l/s}$*

Rezultă debit total de ape menajere si pluviale evacuat este de:  $Q_{UZ} = 19,78 \text{ l/s}$ .

## **4.5. CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului, conform Anexei nr. 1 a HG 1076/2004**

### **4.5.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, in special, la:**

*a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de funcționare, fie in privinta alocarii resurselor*

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune, pe terenul reglementat, amplasarea unor cladiri cu una sau mai multe locuinte (maxim 6), pastrandu-se caracterul intregii zone, locuire cu regim redus de inaltime si functiuni complementare locuirii.

In urma aprobarii prevederilor din planul urbanistic, in vederea avizarii, autorizarii si executarii lucrarilor se vor realiza documentatii specifice si proiecte tehnice.

Problemele legate de mediu se refera la aspecte uzuale de realizare a bransamentelor de alimentare cu apa, racord la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrica, gaz, telefonie si asigurarea preluarii deseurilor menajere de catre o firma specializata.

*b) gradul în care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele*

Prezentul P.U.Z. se va integra in P.U.G. Timisoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odata cu aprobarea sa.

*c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile*

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a functiunii de locuire dezvoltata in zona.

#### **c.1) Protectia calitatii apelor**

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute în sensul încadrării in limitele admise de Inspectoria pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 si conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi din PVC–KG, se elimina posibilitatea infiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

#### **c.2) Protectia aerului**

Lucrarile de alimentare cu apa si canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul învecinat. Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

#### **c.3) Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor**

Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia realizarii sistemului de alimentare cu apa si canalizare pentru amplasamentul studiat este conceput in sensul încadrării in limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele care se vor folosi sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat.

Lucrarea in ansamblu s-a conceput in ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus.

Pentru aceasta s-au prevazut materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian corespunzatori, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silentiozitate, asigurand un nivel al zgomotului de sub 60 dB, masurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

#### **c.4) Protectia impotriva radiatiilor**

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luarea de masuri impotriva radiatiilor.

#### **c.5) Protectia solului si subsolului**

Tehnologia desfasurata pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza in conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculata în special prin instalatiile de canalizare. In acest sens retelele de canalizare s-au prevazut a se executa din conducte din PVC–KG cu diametrul D=315 mm, lungime 358 m si se va amplasa pe strada nou propusa.

Racordurile parcelor la reseaua de canalizare vor functiona gravitational, iar la limita de proprietate se va monta cate un camin de racord. Racordurile menajere ale parcelor se vor executa cu tuburi din PVC–KG cu diametrul D=200 mm. Lungimea fiecarui racord este de 7,5 m, lungime totala 210 m si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament.

Apele pluviale se vor colecta doar de pe suprafata drumului de acces si zona parcarilor (S = 2.000 m) prin intermediul gurilor de scurgere, urmand a fi evacuate direct in reseaua de canalizare stradala propusa.

Apele pluviale de pe parcele si zona verde se vor infiltra liber in terenul sistematizat.

Conductele se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip.

#### **c.6) Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

Functionarea lucrarilor propuse a se executa, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre. Ecosisteme acvatice - nu e cazul.

#### **c.7) Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare.

Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrarile propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara", cap. I, art. 5, asigurandu-se zona de protectie sanitara in jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Timisoara. Nu se prevad alte foraje, pentru alimentarea individuala a acestei zone rezidentiale, care ar putea influenta debitul de captare a forajelor din frontul de captare.

Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, in zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

#### **c.8) Gospodarirea deseurilor**

Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu o firma specializata pentru transport de deseuri.

De la reseaua de canalizare apa uzata este colectata si transportata la canalul colector. Prin canalul colector apa menajera va fi transportata la canalizarea centralizata a orasului Timisoara si apoi la statia de epurare.

Deseurile solide vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi a orasului.

#### **c.9) Gospodarirea substantelor toxice si periculoase**

In prezentul PUZ este prevazuta zona de locuire (vezi cap. Zonificare functionala - reglementari functiuni admise si interzise), prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

Prin respectarea conditiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere si pluviale, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. se creeaza premisele pentru protectia mediului.

Intr-o perspectiva de dezvoltare durabila a mediului construit, in proiectarea si realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta conditiile referitoare la eficienta energetica a cladirilor.

#### *d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program*

Pentru a asigura un climat cat mai propice locuirii se propune amenajarea de spatii verzi in interiorul parcelei intr-o proportie semnificativa. Se vor amenaja spatii verzi in procent de minim 25% din suprafata parcelei.



Se vor urmări problemele descrise mai sus (c1-c9)

*e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarierea deseurilor sau de gospodarierea apelor)*

In implementarea planului se va respecta legislatia in vigoare iar aspecte legate de managementul deseurilor, protectia calitatii apelor, protectia calitatii aerului si protectia calitatii solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8)

#### **4.5.2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**

*a) probabilitatea, durata, frecventa și reversibilitatea efectelor*

Prin amenajarea spatiilor verzi (plantari de arbori, arbusti si vegetatie joasă), calitatea mediului natural va fi evident imbogatita.

*b) natura cumulativa a efectelor*

nu e cazul

*c) natura transfrontiera a efectelor*

nu e cazul

*d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor)*

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

In timpul realizarii constructiilor dar si in timpul exploatarei cladirii se vor lua toate masurile de siguranta prevazute de legislatia specifica (norme de mediu, PSI, norme de protectie a muncii, norme sanitare, siguranta in exploatare) pentru a nu afecta sanatatea umana.

*e) marimea și spatialitatea efectelor (zona geografica și marimea populatiei potential afectate);*

nu e cazul

*f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

*(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

Pe amplasamentul studiat dar nici in vecinatate nu sunt prezente elemente naturale speciale sau care fac parte din patrimoniul cultural.

*(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului*

nu e cazul

*(iii) folosirea terenului in mod intensiv*

Chiar daca prin plan se propune o operatiune de densificare a tesutului urban, bilantul teritorial propus respecta regulamentele de urbanism (regulamentul general de urbanism, regulamentul local de urbanism aferent PUG Timisoara) si legislatia specifica de urbanism.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 35%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 0,9.

*g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international*

nu e cazul

#### **4.6. Obiective de utilitate publica**

Pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea unor noi trasee de strazi se impune trecerea suprafetelor de teren afectate de acestea din proprietate privata in domeniu public (vezi plansa 06 - *Obiective de utilitate publica*).

Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

## **5. CONCLUZII**

Prin prezentul P.U.Z. se reglementeaza modul de utilizare al terenului (indicii de constructibilitate), regimul maxim de inaltime, functiunea, amplasarea si conformarea constructiilor in zona reglementata.

La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.* aprobat prin O176/N/2000.

sef proiect,  
arh. Radu GOLUMBA

întocmit,  
arh. Silvia CRISAN

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

*AFERENT PARCELEI inscrise in C.F. nr. 419887 cu nr. Cad. 419887*

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. ROLUL R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul reglementat prin P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Rolul R.L.U. este de a intari si detalia reglementarile cuprinse in PUZ. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

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 amplasamentului reglementat 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.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de apécialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

#### **2. BAZA LEGALA**

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat in principal:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificarile ulterioare si Ord. nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a acesteia.
- H.G. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Au fost consultate:

- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000,
- "Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

#### **3. DOMENIU DE APLICARE**

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

**art.1 Terenuri agricole din extravilan**

Nu este cazul.

**art.2 Terenuri agricole din intravilan**

Nu este cazul.

**art.3 Suprafete impadurite**

Nu este cazul.

**art.4 Resursele subsolului**

Nu este cazul.

**art.5 Resurse de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul.

**art.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

Nu este cazul.

**art.7 Zone construite protejate**

Nu este cazul.

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

**art.8 Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul.

**art.9 Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

**art.10 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

**art.11 Asigurarea echiparii edilitare**

Asigurarea echiparii edilitare se face conform plansei 02ED - *Plan de reglementari - lucrari edilitare* (parte desenata din P.U.Z.) - corelata cu planul de actiune asumat de Primaria Municipiului Timisoara si dezvoltator.

In vederea asigurarii echiparii tehnico edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U., doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat, existente pe str. Nicolae Andreescu.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din R.G.U., trecand in proprietatea publica a orasului.

**art.12 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Conform art. 14 – RGU, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, **locuire**, stabilita prin documentatia de urbanism.

Conditiiile de amplasare a constructiilor în functie de destinatia acestora în cadrul zonei studiate sunt prevazute în cap. 6 al prezentului regulament.

**art.13 Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului**

Autorizarea constructiilor, atat in **Subzona A** cat si in **Subzona B**, se face cu respectarea coeficientilor stabiliti prin prezentul regulament:

**POT max = 35%**

**CUT max = 0,9**

## 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### art.14 Orientarea fata de punctele cardinale

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, durata minima de insorire a incaperilor va fi de 1 ora si jumătate.

### art.15 Amplasarea fata de drumurile publice

Conform Art. 18 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U. Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea zonei rezervate prospectelor stradale delimitate conform planselor desenate din PUZ.

### art.16 Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament (limita dintre domeniul public si cel privat) se va face conform plansei de reglementari urbanistice in interiorul zonei construibile delimitate, cu o retragere de 5,00 m fata de aliniament.

### art.17 Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U. Cladirile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei de Reglementari urbanistice, cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii si a Codului Civil.

Locuintele cu maxim 2 unitati locative (**Subzona A**) pot fi amplasate insiruit, cu calcan pe ambele laturi, respectand urmatoarele retrageri:

- fata de aliniamentul stradal

- 5,00 m pentru loturile 2-5, 9-12 si 14-19;
- 8,00 m pentru loturile 6, 7, 8);

- fata de limita posterioara

- 10,00 m;

- fata de limitele laterale

- $H/2^*$ , dar nu mai putin de 3,5 m fata de latura de NV a lotului 2;
- $H/2^*$ , dar nu mai putin de 3,5 m fata de latura de SE a lotului 12.

Locuintele colective mici cu maxim 6 unitati locative pe parcela (**Subzona B**) pot fi amplasate izolat sau cuplat, respectand urmatoarele retrageri:

- fata de aliniamentul stradal

- 5,00 m;

- fata de limita posterioara

- 10,00 m;

- fata de limitele laterale

- minim 7,5 m fata de latura de NV a lotului 14;
- minim 3,0 m fata de latura de SE a lotului 19.

*\*H/2 – reprezinta o retragere minima fata de limita de proprietate, egala cu jumătate din inaltimea maxima la cornisa, a constructiilor propuse spre aceasta limita.*

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### art.18 Accese carosabile

Conform Art. 25, Anexei 4 - 4.11.3 din R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

Accesul pe amplasament este asigurat de pe strada Nicolae Andreescu, care asigura legatura dintre cartierul Freidorf si Piata Iuliu Maniu (Resita), si are un prospect de 16m, cu circulatie auto pe ambele sensuri.

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public este destul de facil, pe strada Nicolae Andreescu circula autobusul E7.

Se propune un sistem de strazi cu circulație auto, cu rol de permeabilizare, o strada mediana, pe direcția SE (preluată din "Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara"- revizia 03) cu dimensiunea de 12 m, și o strada care să facă legătura între aceasta și str. Nicolae Andreescu.

Pe latura nord-vestică a lotului 14 o fasie de teren cu lățimea de 7,50m va fi afectată de o servitute de trecere pentru parcela învecinată având nr. cad 438999.

Organizarea circulației interioare se va face în funcție de conformarea și poziționarea finală a imobilelor propuse în fazele următoare ale proiectelor ( DTAC, PT).

#### **art.19 Accese pietonale**

Conform Art. 26- R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

Se va asigura acces pietonal la fiecare parcelă rezultată.

### **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

#### **art.20 Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă**

Autorizarea executării construcțiilor va fi posibilă numai în cazul existenței posibilităților de racord și bransament la rețelele existente de apă, canal, energie electrică, gaze naturale existente pe str. Nicolae Andreescu.

#### **art.21 Extinderea de rețele tehnico-edilitare**

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară se vor suporta de către investitor în întregime. Toate rețelele stradale (apă, energie electrică, gaz, telecomunicații) se vor realiza subteran.

#### **art.22 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare**

Conform art. 29 din R.G.U.

### **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE CONSTRUCȚIILOR**

#### **art.23 Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora. Pentru **Subzona A** și **Subzona B** se stabilește *regimul maxim de înălțime P+1E+M/Ep*. Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 12,00 m. În cazul clădirilor cu șarpantă înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8,00 m.

#### **art.24 Aspectul exterior al clădirilor**

Acoperișurile vor fi cu șarpantă (forme simple, în două sau patru ape, cu pante constante) sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei.

Culorile vor fi pastelate, deschise, cu accente saturate, închise, pe unele elemente constructive.

#### **art. 25 Indici de construibilitate**

Pentru **Subzona A** și **Subzona B** se stabilesc următorii indici de construibilitate:

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 35%

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 0,9.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

### art.26 Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Se va respecta O.M.S. 119/2014.  
Se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

### art.27 Spatii verzi

Conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzii, unde acestea există.

Pentru zona reglementata se propune un procent de minim 25% spatii verzi amenajate in spatiul liber din interiorul fiecarei parcele cu functiune rezidentiala.

Loturile 1 si 13 a parcelarii propuse, sunt destinate zonelor verzi amenajate pentru folosinta comuna cu o suprafata totala minima de 750 mp (5% din suprafata reglementata).

*Amenajarea acestor loturi poate sa cuprinda:*

- zone pentru recreere
- zone pentru practicarea activitatilor sportive in aer liber
- locuri de joaca pentru copii
- zone pentru animale de companie

### art.28 Imprejmuiri

Conform art. 35 – R.G.U., este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protectia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrerii cladirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelasii exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiei.

## III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

### 1.1 UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

**art.29 Functiunea dominanta propusa este cea rezidențială**, locuinte cu regim redus de inaltime.

Pentru **Subzona A** - locuinte individuale de tip insiruit, cu maxim 2 unitati locative pe parcela; Loturile propuse pentru aceasta subzona (loturile 2 - 12), avand front stradal de 16m, vor putea fi parcelate in 2 parcele cu front stradal de 8m, suprafata minima a unei parcele fiind de 150mp conform art. 30 din R.G.U.

Pentru **Subzona B** - locuinte colective mici, maxim 6 unitati locative intr-o cladire.

**art.30 Functiunile complementare admise pentru Subzona A si Subzona B** sunt:

- servicii cu acces public (de proximitate) – cabinete medicale;
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje, rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

### Subzona A

#### art.31 Utilizari permise

- locuinte individuale, de tip insiruit cu maxim 2 unitati locative;

*Pot fi admise:*

- servicii cu acces public (de proximitate) – cabinete medicale;

- servicii profesionale sau manufacturiere – birouri, ateliere creatie;

- mici unitati de comert – spatii comerciale cu suprafata mai mica de 100mp.

#### art.32 Interdictii definitive de construire, utilizari interzise:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;

- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;

- stații de întreținere auto;

- ferme agro – zootehnice, abatoare;

- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;

- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile din zonele protejate;

- depozite de deșeuri;

### Subzona B

#### art.31 Utilizari permise

- clădiri de locuit în sistem colectiv, de mici dimensiuni cu maxim 6 unitati locative

*Pot fi admise:*

- servicii cu acces public (de proximitate) – cabinete medicale;

- servicii profesionale sau manufacturiere – birouri, ateliere creatie;

- mici unitati de comert – spatii comerciale cu suprafata mai mica de 100mp.

#### art.32 Interdictii definitive de construire, utilizari interzise:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;

- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;

- stații de întreținere auto;

- ferme agro – zootehnice, abatoare;

- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;

- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile din zonele protejate;

- depozite de deșeuri;

## V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

Terenul reglementat nu este impartit in mai multe unitati teritoriale de referinta.

sef proiect,  
arh. Radu GOLUMBA

întocmit,  
arh. Silvia CRISAN