

## **ANSAMBLU REZIDENTIAL, LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM P+2E**

Amplasament

**Timisoara, strada Livezilor, nr. 71 - 73, C.F. Nr. 408503 Timisoara; 423087  
Timisoara**

Beneficiar

**Savoiu Cristian Mihail**

Faza

**Plan Urbanistic Zonal**

Data

**Aprilie 2016**

**Pr. nr. 28/LIV/15**

## FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării **ANSAMBLU REZIDENTIAL, LOCUINTE COLECTIVE  
IN REGIM P+2E**

Amplasament **Timisoara, strada Livezilor, nr. 71 - 73, C.F. Nr.  
408503 Timisoara; 423087 Timisoara**

Beneficiar **Savoiu Cristian Mihail**

Proiectant general **S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.**  
- Urbanism Timisoara, Bd. Eroilor de la Tisa, nr. 77,  
arh. Eugen Adrian FILIP

Proiectant edilitare **S.C. RODETECH S.R.L.**  
ing. Catalin Bojan

**P.F.A. Molnar Ovidiu Lucian Timisoara**  
Ing. Ovidiu Molnar

Proiectant drumuri **I.I. RILL Victor Marius**  
Timisoara, str. Electronicii, nr. 26, ap. 18  
ing. RILL Victor Marius

Faza de proiectare **Plan Urbanistic Zonal**

Data **Aprilie 2016**

## **LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR**

Urbanism                      arh. Eugen Adrian FILIP

Edilitare                        ing. Catalin Bojan

ing. Ovidiu Molnar

Drumuri                         ing. RILL Victor Marius

**Pr. nr. 28/LIV/15**

## **BORDERO**

### **A. PIESE SCRISE**

1. Cerere
2. Chitanta achitare taxa
3. Taxa RUR
4. Foaie de titlu
5. Foaie de capat
6. Lista si semnaturile proiectantilor
7. Borderou
8. Certificat de Urbanism
9. C.F. Str. Livezilor nr.71
10. C.F. Str. Livezilor nr. 73
11. Aviz CTATU
12. Raportul informarii si consultarii publicului
13. Aviz Studiu de oportunitate
14. Plan Actiune
15. Aviz Unic
16. Aviz tehnic Aquatim
17. Aviz Snitar
18. Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis
19. Aviz Pompieri
20. Aviz de principiu Mediu Urban
21. Aviz de Principiu Directia Tehnica
22. Aviz comisia de circulatie
23. Adeverinta Directia Cladiri
24. Adeverinta Terenuri si Dotari Diverse
25. Adeverinta Compartiment Fond Funciar si Serviciul Juridic
26. Studiu geotehnic
27. Plan de situatie cu viza OCPI – Str. Livezilor, nr. 73
28. Plan de situatie cu viza OCPI – Str. Livezilor, nr. 71
29. Plan de situatie Str. Livezilor, nr. 71 ai 73
30. Memoriu de prezentare
31. Regulament Local de Urbanism aferent PUZ
32. Plan de incadrare in zona
33. Plan de situatie

**Pr. nr. 28/LIV/15**

**B PIESE DESENATE**

1.	Plan incadrare in zona	01 A
2.	Situatia existenta	02 A
3.	Reglementari urbanistice	03 A
4.	Proprietatea asupra terenurilor	04 A
5.	Propunere de mobilare urbanistica	05 A
6.	Studiu cvartal (conform studiu de oportunitate)	06-A
7.	Plan de situatie reglementari retele electrice si de telecomunicatii	01E
8.	Studiu cvartal (conform studiu de oportunitate)	06- A
9.	Plan de situatie reglementare retele electrice si de telecomunicatii	01E
10.	Propunere retele edilitare apa-canal	01Is

Intocmit,  
arh. Eugen Adrian FILIP

## **VOLUMUL 1**

### **MEMORIU DE PREZENTARE**

#### **1. INTRODUCERE**

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

Denumirea lucrării **ANSAMBLU REZIDENTIAL, LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM P+2E**

Amplasament Timisoara, strada Livezilor, nr. 71 - 73, C.F. Nr. 408503 Timisoara; 423087 Timisoara

Beneficiar **Savoiu Cristian Mihail**

Faza de proiectare **P.U.Z.**

Data elaborării **Aprilie 2016**

##### **1.2. Obiectul P.U.Z.**

Obiectul prezentei documentatii il constituie intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat in Timisoara, Strada Livezilor, nr. 71-73, C.F. Nr. 408503 Timisoara topo nr. 19152/2 si C.F. Nr. 423087 Timisoara topo nr. 423087 in vederea realizarii obiectivului „ANSAMBU REZIDENTIAL, LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM P+2E”. Documentatia este conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul 176/2000 al MLPAT si conform Avizului de Oportunitate nr. 03/25.02.2016. Se vor respecta Legea 350/2001 actualizata, Ordinul nr. 2701/2010, Codul Civil, R.L.U. aferent P.U.G. Timisoara, HG 525/96, OMS 119/2014, HCL 43/, privind “Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizualizarea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului”

In elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut in vedere prevederile din *Reglementarile Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000*, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.

Documentatia stabileste conditiile tehnice pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrulul natural si cadrulul construit existent;
- realizarea lucrarilor tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

### 1.3. Surse documentare

În întocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal au fost luate în considerare informațiile din studiile aprobate în zona adiacentă amplasamentului și planurile de urbanism, care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului precum și informațiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

- Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. Timisoara nr. 107/2014 - „Zona de locuințe pentru 2 familii și funcțiuni complementare”
- Hotărârea Consiliului Local 280 din 2014 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Locuințe pentru două familii în regim P+2E” pentru strada Livezilor, nr. 73;
- Aviz de Oportunitate nr. 03 din 25.02.2016;
- Studiul geotehnic întocmit la comanda beneficiarului;
- Suportul topografic actualizat, realizat pe zona reglementată;
- Studii de fundamentare cu caracter analitic;
- Funcțiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

Zona studiată este situată în teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, în partea Vestică a acesteia, conform Planului Urbanistic General și a prevederilor aferente terenul se află în intravilanul Municipiului Timisoara și prevede zone de locuințe și funcțiuni complementare.

Conform Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014 și a prevederilor aferente UTR-ului nr. 8, terenul studiat se află în subzona LM a – subzonă rezidențială existentă cu locuințe cu regim de înălțime P, P+1 și P+2.

Pe terenul aflat la numărul 73 au fost autorizate trei locuințe în baza PUD-lui cu HCL 280 din 2014.

Funcțiunea dominantă pentru această zonă este cea rezidențială, cu zone punctuale de servicii. Evoluția acestei zone în cadrul Municipiului Timisoara are un caracter preponderent rezidențial.

### 2.2. Încadrarea în localitate

Prin documentații de urbanism aprobate, în vecinătățile apropiate sunt locuințe. În vecinătatea imediată a terenului studiat loturile sunt în prezent construite.

#### **Vecinătăți:**

**N** – parcele proprietate privată:

**Parcela din Str. Livezilor, Nr. 75** – identificat prin CF Nr. 407098 Timisoara, Nr. Top. 407098 teren în suprafață de 689 mp și Nr. Cad: 407098-C1 construcție – locuință unifamilială P, în proprietatea lui Oros Ioan Sorin și a soției Oros Angela Elena.

**Parcela din Str. Mircea cel Batran, Nr. 119/D** – identificată prin CF Nr. 407096 Timisoara, Nr. Top. 407096 teren în suprafață de 474 mp și Nr. Cad: 407096-C2 construcție – locuință unifamilială P+1E, în proprietatea lui Oros Nicolae Radu și a soției Oros Angelica.

**Parcela din Str. Livezilor, Nr. 75/A** – identificată prin CF Nr. 407097 Timisoara, Nr. Top. 407097 teren în suprafață de 474 mp în proprietatea lui Oros Nicolae Radu și a soției Oros Angelica.

**Parcela din Str. Mircea cel Batran, Nr. 119/A** – identificata prin CF Nr. 423605 Timisoara, Nr. Top. 19153/2/2 teren in suprafata de 417 mp si Nr. Cad: C1 constructie – locuinta unifamiliala S+P+E+M, in proprietatea lui Luncan Ioan Claudiu, minor, bun propriu nuda proprietate si Luncan Claudia Daniela.

**E – str. Livezilor**

**V** – parcele proprietate privata:

**Parcela din Str. Mircea cel Batran, Nr. 121** – identificat prin CF Nr. 412497 Timisoara, teren in suprafata de 733 mp si constructie – locuinta cu trei apartamente:

*Apartament Nr. 1* – Nr. CF individual 412497-C1-U1, compus din 4 camere, bucatarie, baie, hol, camera cu suprafata utila de 98,10 mp si cota teren 241/733 mp, in proprietatea lui Amza Ana –Maria si Opretean Nicolae- Adrian, Oprean Elena

*Apartament Nr. 2* – Nr. CF individual 412497-C1-U2, compus din 3 camere, bucatarie, baie, hol, cu suprafata utila de 91,82 mp si cota teren 226/733 mp, in proprietatea lui Opretean Nicolae- Adrian.

*Apartament Nr. 3* – Nr. CF individual 412497-C1-U3, compus din 3 camere, bucatarie, baie, hol si scara cu suprafata utila de 108,37 mp si cota teren 266/733 mp, in proprietatea lui Opretean Traian-Mircea.

Parcela din Str.Ciocarliei, Nr. 88 – identificat prin CF Nr.404021 Timisoara, Nr. Top. 19058/1-19058/2/1/1; 19058/1-19058/2/2/2, teren in suprafata de 4206 mp si Nr. cad: C1 – 19058/1-19058/2/1/1; 19058/1-19058/2/2/2 centrala termica, casuta gradina, fantana artezia cu restaurant cu gradina de vara, in proprietatea SC SANTBAU CON SRL.

**S – parcele proprietate privata:**

Parcela din Str. Livezilor, Nr. 69 –identificat prin CF 428682 Timisoara casa in regim P cu numar cad C1, top 19152/1 in proprietatea lui Gabor Vasile si Gabor Florica.

**2.3. Elemente ale cadrului natural**

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul prospectat apartine Campiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Din punct de vedere al climei, amplasamentul se integreaza in zona Timisoarei, caracterizata printr-o clima continental moderata, cu influente mediteraneene si oceanice.

Temperatura aerului:

- Media lunara maxima: +(21-22) °C in iulie, august;
- Media lunara minima: -(1-2) °C in ianuarie;

Precipitatii:

- Media lunara maxima: 70-80 mm. in iunie;
- Cantitatea medie multianuala a precipitatiilor: 630 mm/an;
- Numar mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an;
- Numar mediu al zilelor cu bruma: 25 zile/an;

Vantul:

- Directii predominante: N 16.9%; E 15%;
- Frecventa pe celelalte directii se mentine relativ constanta (7-9%).

**Geologic**, zona apartine Bazinului Panonic, coloana litologica a acestui areal cuprinzand un etaj inferior afectat tectonic si o cuvertura posttectonica.



Cu ocazia lucrarilor de teren efectuate pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare cuaternare (*Holocen superior*) acoperite uneori de depozite de umpluturi, eterogene si necompactate. Dat fiind stratificatia inclinata si incrucisata caracteristica sistemului fluviatil, precum si interventia antropica, succesiunea stratigrafica intalnita in astfel de depozite poate varia pe distante foarte mici.

Factorii climatici determina existenta unui climat temperat continental moderat, cu influente mediteraneene si oceanice, specific zonelor de câmpie din Campia Banatului.

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

Masele de aer dominante, în timpul primăverii și verii, sunt cele temperate, de proveniență oceanică, care aduc precipitații semnificative. În mod frecvent, chiar în timpul iernii, sosesc dinspre Atlantic mase de aer umed, aducând ploi și zăpezi însemnate, mai rar valuri de frig.

Ca intensitate, vânturile ating uneori gradul 10 (scara Beaufort), furtunile cu caracter ciclonal venind totdeauna dinspre vest, sud-vest (1929, 1942, 1960, 1969, 1986, 1994).

Conform zonarii seismice, amplasamentul este caracterizat de următorii parametri:  $a_g = 0,16 g$ ,  $T_c = 0,7 s$ .

Adâncimea de îngheț este de 0,6 – 0,7 m (conform STAS 6054-85).

#### **2.4. Circulația**

Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt accesibile în prezent din partea Estică, de pe str. Livezilor, artera cu doua benzi de circulație și imbracaminte din asfalt. Circulația pietonală se desfășoară pe trotuarele aferente străzii menționate mai sus. Zona este bine deservită de mijloace de transport în comun, care asigură legătura cu centrul și cu alte zone ale orașului. Pe parcela identificată prin C.F. nr. 423087, Timisoara, nr. top. 19153/1, există în prezent trei locuințe pentru două familii în regim P+2E, platformă carosabilă, zone verzi, executate în baza, A.C. nr. 752/ 25.06.2013 și A.C. nr. 1425/ 28.10.2014, "Locuințe pentru două familii în regim P+2E", conform PUD aprobat prin HCL nr. 280/20.05.2014. Pe parcela identificată prin C.F. nr. 408503, Timisoara, nr. top. 19152/2, există în prezent o casă unifamilială în regim P și două construcții neutilizate, o anexă și un foisor în regim P având asigurat un acces auto distinct.

Asigurarea acceselor carosabile a cladirilor la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizarea acestora pentru aceasta se va păstra accesul din strada Livezilor și se propune extinderea zonei carosabile în incintă, precum și realizarea de locuri de parcare în incintă conform Avizului de oportunitate nr. 03 din 25.02.2016 și Aviz Comisi de Circulație nr. DT2016-001635/02.06.2016. *Prezenta documentație nu prevede ca drumul de incintă să fie trecut în domeniu public.*

*Amenajarea locurilor de parcare vor fi la minim 5m fata de ferestrele camerelor de locuit conform OMS 119/2014.*

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenurile sunt înscrise în:

C.F. nr. 408503 Timisoara, nr. topo. 19152/2 în suprafața de 2235 mp, categoria de folosință teren intravilan, aflat în proprietatea lui Padina Mihnea și a soției Padina Camelia, bun comun și a doamnei Bugilan Lucretia- usufruct;

și C.F. nr. 423087 Timisoara, nr. topo. 423087 în suprafața de 2100mp, categoria de folosință teren intravilan, aflat în proprietatea lui Encutescu Eugen Catalin și a soției Encutescu Ionela Constanta, bun comun cota 1/3; Savoiu Cristian Mihail, bun propriu, cota 1/3, Motoc Andrei-Gheorghe-Marius bun propriu, cota 1/3

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Terenurile studiate sunt construite în procent de 16.30%, respectiv 707.00 mp, circulații pietonale, auto și parcaje 14.53%, respectiv 630.00 mp, spații verzi amenajate 19,38%, respectiv 840 mp și spații pentru viitoare dezvoltare 49.79%, respectiv 2158.00mp.

În zona limitrofa terenului studiat, țesutul urban este compus din:

- La partea Nordică și Sudică se află terenuri proprietate privată construite cu locuințe unifamiliale.
- În partea Vestică terenul se învecinează cu o locuință cu trei apartamente și cu o pensiune (PUD aprobat prin HCL Timișoara nr 134/2009-Construire Pensiune în regim P+1E+M)
- În partea Estică se află strada Livezilor

## 2.6. **Echipare edilitară**

Utilități existente în zonă: energie electrică, apă, canal, gaze naturale, rețea de telefonie, rețea de televiziune și date. Gabaritele rețelelor existente în zonă sunt confirmate de avizele de înțelegere ale utilitatilor de utilități. Necesarul de utilități pentru funcțiunea prevăzută va fi stabilit și se va realiza prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

**Alimentare cu apă și canalizare menajeră** - conform avizului nr.10184/04.04.2016 eliberat de către SC AQUATIM SA, în zona studiată există rețele de apă și canalizare, pe strada Livezilor. Traseele și adâncimea exactă a acestora sunt indicate orientativ de S.C. AQUATIM, poziția exactă a acestora urmând a se determina prin sondaje.

**Gaze naturale** – conform avizului favorabil eliberat de SC E-ON Gaz Distribuție SA, Nr. 2022/04.11.2016, amplasamentul nu este afectat de rețele de alimentare cu gaze. În zona, conducta de alimentare cu gaz este poziționată paralel cu strada Livezilor.

**Energie electrică** - conform aviz de amplasament favorabil nr. 289/06.04.2016 emis de SC Enel Distribuție Banat SA.

## 2.7. **Probleme de mediu**

### Relația cadru natural-cadru construit

Ținând cont de poziția terenului în cadrul orașului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Construcțiile propuse au asigurată alimentarea cu apă din sistemul centralizat al Municipiului Timișoara și preluarea în sistem centralizat de canalizare a debitului de ape uzate menajere și pluviale. Colectarea și depozitarea și transportarea deșeurilor menajere se va realiza prin contract cu o societate RETIM.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

### Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

### Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.

Nu este cazul.

### Evidențierea potențialului balnear și turistic.

Nu este cazul.

## 2.8. **Opțiuni ale populației**

Evoluția acestei zone pastrează un caracter predominant rezidențial, manifestat prin dezvoltarea zonelor rezidențiale existente cu tendințe spre locuințe individuale, colective și de servicii, datorită cerințelor pieței imobiliare.

Terenurile reglementate sunt in proprietate privata, situate in zona cu locuinte individuale locuinte pentru 2 familii si functiuni complementare conform PUG . Se afirma oportunitatea realizarii unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime P+2E.

Primaria Municipiului Timisoara, ca autoritate locala are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltari, controlate in teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor in administratia publica la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzator in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice consultarea in diferite faze de elaborare si dezbatere publica conform Ord. nr. 2701/2010 si H.C.L. Timisoara nr. 140/2011.

Aspectul si functionarea intregii zone se vor imbunatati odata cu realizarea investitiei prin crearea locuintelor colective, parcaje si spatii verzi, organizarea circulatiei auto si pietonale.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Abordarea studiului zonei a fost precedata de studierea si actualizarea elementelor operate in ultimii ani in zona. In principal pentru zona studiata este stabilita functiunea de zona de locuinte individuale pentru 2 familii si functiuni complementare.

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

In prezent, situl studiat, este reglementat conform Planul Urbanistic General Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 si conf. Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ord. 176/2000 al MLPAT

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, de un teren plan, fara interdictii cu repercursiuni asupra valorificarii cadrului natural. Pe teren nu exista plantatii inalte care sa puna problema mentinerii acestora. In aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a teritoriului, cu prevederea unui procent minim de 25% spatii verzi.

#### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate constructiile la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasarea si autorizarea acestora. Se pastreaza accesul din strada Livezilor acces autorizat prin AC nr. 752 din 25.08.2013 ,A.C. nr. 1425/ 28.10.2014, "Locuinte pentru doua familii in regim P+2E", conform PUD aprobat prin HCL nr. 280/20.05.2014 si se propune extinderea zonei carosabile in incinta, precum si realizarea de locuri de parcare in incinta conform Avizului de oportunitate nr. 03 din 25.02.2016 si plansei grafice 05- *Propunere de mobilare urbanistica*.

*Extinderea zonei carosabile se face tinand seama de premisele de dezvoltare a drumului de perspectiva legata cu strada Petre Pacurariu conform Avizului de oportunitate nr. 03 din 25.02.2016*

Conform Anexei nr. 4 din R.G.U., locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu accese pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si accese la parcaje.

### 3.5. Zonificare functionala

**Funcțiunea** propusa este aceea de locuinte colective, fiind asigurate parcajele, circulatia auto si pietonala, zona verde aferenta;

Suprafata de teren studiata va fi zonificata astfel:

- zona de implantare a constructiilor ;
- zona de circulatii pietonale, auto si parcaje;
- zona spatii verzi;

Zonificarea functionala a zonei studiate s-a facut tinand cont de functiunea predominanta propusa si de proximitati urbanistice care impuneau constrangeri legate de functiune si/sau indici urbanistici.

#### Bilant teritorial

	<b>Situatia existenta</b>		<b>Situatia propusa</b>	
	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>
<i>C.F. nr. 408503, nr. cad. 19152/2 si C.F. nr. 423087, nr. cad 423087</i>				
<b>Suprafata teren</b>	100	4335.00	100	4335.00
<b>Suprafata construita</b>	16.30	707.00	27	1170.45
<b>Circulatii pietonale, Auto si parcaje</b>	14.53	630.00	48	2080.80
<b>Spatii verzi</b>	19,38	840.00	25	1083.75
<b>Spatii pentru viitoare dezvoltare</b>	49.79	2158.00	-	-

#### Indici urbanistici

<b>Procent de ocupare a terenului (POT)</b>	<b>16,30%</b>	<b>27.00%</b>
<b>Coeficient de utilizare a terenului (CUT)</b>	<b>0,47</b>	<b>0,76</b>

#### Regimul maxim de inaltime

Regimul maxim de inaltime pentru constructiile de locuinte propuse este de P+2E, cu Hmaxim =11,50 m si Hcornisa=9,00m.

#### Reglementari – configurare spatiala

Zona studiata a fost configurata astfel incat sa raspunda temei investitorului, legislatia in vigoare si sa asigure functionarea, in conditii optime, a circuitelor functionale.

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se seama de urmatoarele obiective:

- realizarea unui ansamblu de locuinte colective, adaptata contextului urbanistic;
- asigurarea suprafetelor de teren necesare drumurilor si parcarilor de deservire a obiectivului;
- realizarea de spatii verzi in procent de 25%.

Cele doua constructii propuse spre construire vor avea functiunea de “ Locuinta colectiva in regim P+2E” iar pentru cele trei constructii existente cu functiunea “locuinta pentru doua familii P+2E “ se propune schimbarea functiunii in “ Locuinta colectiva in regim P+2E”.

Au fost asigurate locuri de parcare proportional cu dimensiunile si capacitatea constructiilor ce se vor realiza, conform Avizului Comisiei de Circulatie nr DT2016-001635/02.06.2016.

## **Amplasarea constructiilor pe parcela**

Conform PUD aprobat cu HCL nr.280/ 20.05.2014 limitele de implantare la sol a constructiilor la frontul stradal este de 1.00m, pe partea de Nord sunt de la 2,96m pana la 3,50m fata de limita lateral avand limita de implantare terase la 2,40m; in partea de vest spre fundul parcelei de 10m.

Prin PUZ-ul propus pe ambele parcele

In partea de sud limita de implantare la sol este de 4,5m cu limita de implantare terase la 3,40m.

Intre corpuri de cladire diferite se va respecta  $L = H_{cornisa}$ , în condițiile în care există ferestre pe laturile respective ale clădirii;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Propunerea de amplasare a construcțiilor in interiorul parcelei va respecta OMS 119/2014, P118/1998, Codul Civil si urmatoarele coordonate:

- § Cladirile cu regim de inaltime P+2E, vor fi amplasate cu o retragere de 1.00m fata de limita frontului stradal.
- § Retragerile constructiilor fata de limita Nordica sunt de minim 2.96m, fata de limita Sudica sunt de 4.50m
- § Limita de implantare la sol a cladirilor fata de adancimea parcelei se va face astfel incat sa se pastreze distanta minima de 10 m fata de limita posterioara a sitului.
- § Distanta minima masurata pe orizontala intre cladirile amplasate pe terenul studat vor respecta  $L = H_{cornisa}$ .

Pentru constructiile nou propuse terasele vor putea excede cu limitele de implantare la sol fara a incalca insa prevederile Codului Civil (2m).

### **3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **Racordarea la retele tehnico - edilitare existente**

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si energie, sau in cazul realizarii de solutii de echipare in sistem individual.

#### **Realizarea de retele tehnico - edilitare**

- Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;
- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;
- Toate retelele stradale de alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii se vor realiza subteran.

#### **Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- Rețelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a orasului;
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a orasului.

### **Lucrari necesare pentru asigurarea necesarului de alimentare cu apa potabila**

Alimentarea cu apa potabilă a locuintelor se va realiza de la rețelele de alimentare cu apa existente pe str. Calea Mosnitei

Reteaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamic• necesara. Fiecare cladire va fi prav•zut• cu bransament individual. Retelele exterioare de distributie a apei cuprind:

- conducte principale de distributie;
- conducte de serviciu care transporta apa de la conductele principale la punctele de bransamente;
- caminele de bransament, cate unul pentru fiecare cladire.

Pentru asigurarea necesarului de apa potabila (apa rece, apa calda de consum) s-a ob•inut de la furnizorul local avizul de principiu.

### **Imbunatatire si/sau extinderi ale retelei de canalizare pt. preluarea apelor uzate**

Pentru evacuarea apelor uzate menajere si a apelor pluviale va fi realizat un sistem de canalizare pentru toat• zona construita. Deversarea apelor uzate menajere se face in reseaua de canalizare a localitatii Timisoara. Apele uzate menajere vor fi colectate si evacuate prin intermediul caminelor de racord, la reseaua de canalizare. Se va realiza cate un camin de racord pentru fiecare cladire. Apele pluviale provenite de pe acoperisurile cladirilor si de pe suprafetele betonate sunt colectate in separatorul de hidrocarburi si deversate prin intermediul caminelor de racord, la reseaua de canalizare. Sistemul de canalizare cuprinde:

- racordul de canalizare a instalatiilor de canalizare interioara la canalizarea exterioara;
- retele de canalizare menajera exterioara;
- retele de canalizare pluvial• exterioara;
- guri de deversare a apelor meteorice.

### **Debitul de apa uzata evacuata la canalizare este:**

La fiecare dintre cladiri canalizarea menajer• interioar• în cladire presupune realizarea unor conducte de canalizare pozate in sapa cladirii •i racordarea acestora la canalele de vizitare prevazute a se executa la exterior, dupa care vor fi evacuate gravitational la reseaua stradala. Detaliile acestor camine sunt prezentate in PT.

### **Debitul apelor meteorice evacuate la canalizare:**

*Apele meteorice de pe zona carosabila (drum si parcare), sunt colectate in cate un rezervor de 10 mc, cu rol de bazin de retentie, dupa care sunt evacuate prin pompare intr-un separator de hidrocarburi, dotat si cu separator de namol, apoi apa tratata fiind evacuata gravitational intr-un camin si se va folosii pentru udarea spatiilor verzi.*

Se va acorda o atentie deosebita modului de realizare a imbinarilor. Pantele parterului la conductele de scurgere vor fi de 2% pozate in pardosea. Diametrul maxim al conductelor interioare de scurgere vor fi 110 mm. Memoriu va fi consultat împreun• cu caietul de sarcini •i piesele desenate. În conformitate cu STAS 1795-87, debitul de calcul al apelor meteorice  $Q_S$  se calculeaz• cu rela•ia :  $Q_P = 0,0001 \cdot i \cdot \sum \phi S_C$

In care :  $i$ -intensitatea ploii de calcul [ $l/s \cdot ha$ ]

-coeficientul de scurgere al apei meteorice de pe  $\phi$  suprafat•a respectiv•

$S_C$  –suprafat•a de calcul –egal• cu proiectia pe orizontala• a suprafetelor receptoare

Intensitatea ploii de calcul funcție de frecvența normală a ploii și de durată se determină prin diagrame sau din tabele de calcul.

Frecvența normală a ploii de calcul se ia conform STAS 1846-83 funcție de clasa de importanță a clădirii (f).

Durata de calcul a ploii se stabilește prin apreciere și se verifică prin calcul după alegerea diametrelor conductelor, cu relația :

$t_{CS}$  – timpul de colectare a apei de ploaie pe suprafața receptoare și timpul de scurgere prin coloanele instalației interioare (min)

L – distanța maximă de parcurs în conductele orizontale până la secțiunea de control (m)

V – viteza de curgere corespunzătoare debitului maxim de scurgere cu nivel liber,

$$V = 40 \div 60 \text{ m/min}$$

Debitul de calcul pentru ape meteorice (conventional curate) colectate de pe terasa clădirii:

$$Q_{ct \text{ Fluid}} = 0,0001 \times i \times S \times \varnothing \text{ [ l/s ]}$$

Unde : S – suprafața de colectare = 198.59 mp

$\varnothing$  – coeficientul de scurgere = 0,95

i - intensitatea ploii de calcul 320 l/s\*ha (s-a determinat în funcție de frecvența normală a ploii f = 1/2 și de durată ploii, t = 5 min) conform (STAS 1846), SR-1846-2

$$Q_{ct} = 0,0001 \times 320 \text{ l/s*ha} \times 192,83 \text{ mp} \times 0,95 = 6.035 \text{ l/s}$$

## **INSTALAȚII DE CANALIZARE PLUVIALĂ IMPURIFICATA**

Debitul de calcul pentru ape meteorice colectate de pe platforma carosabilă și trotuare:

$$Q_{cpip} = 0,0001 \times m \times i \times S \times \varnothing \text{ [ l/s ]}$$

S platforme = 310 mp

i - intensitatea ploii de calcul 180 l/s\*ha (s-a determinat în funcție de frecvența normală a ploii f = 1/2 și de durată ploii, t = 10 min) conform (STAS 9470 - zona 5)

m – coeficientul de înmagazinare = 0,80

$\varnothing$  – coeficientul de scurgere = 0,85

$$Q_{cpip} = 0,0001 \times 0,80 \times 180 \text{ l/s*ha} \times 614,32 \text{ mp} \times 0,85 = 3.78 \text{ l/s}$$

*Rezultă că este necesar un separator de hidrocarburi tip ACO TN3/10, cu by-pass intern, pentru fiecare clădire.*

Debitul de calcul pentru ape meteorice colectate de pe spatii verzi:

$$Q_{cpi} = 0,0001 \times m \times i \times S \times \emptyset \text{ [ l/s ]}$$

$$S \text{ spatii verzi} = 211,7 \text{ mp}$$

$i$  - intensitatea ploii de calcul 180 l/s\*ha (s-a determinat în funcție de frecvența normată a ploii  $f = 1/2$  și de durata ploii,  $t = 10$  min) conform (STAS 9470 - zona 5)

$$m - \text{coeficientul de înmagazinare} = 0,80$$

$$\emptyset - \text{coeficientul de scurgere} = 0,10$$

$$Q_{cpi} = 0,0001 \times 0,80 \times 180 \text{ l/s*ha} \times 211,7 \text{ mp} \times 0,10 = 0,29 \text{ l/s}$$

Debit total de ape pluviale

$$Q_{ctot} = Q_{cpc} + Q_{cpi} + Q_{cpi}$$

$$Q_{ctot} = 6,035 \text{ l/s} + 3,78 \text{ l/s} + 0,29 \text{ l/s} = 10,10 \text{ l/s}$$

Apele pluviale nu se deversează în rețeaua publică de canalizare, ci se va colecta în bazin de retenție și se vor folosi pentru udarea spațiilor verzi, conf. Aviz Aquatim nr. 22875 din 18.07.2016.

## Alimentarea cu energie electrică

### Situația existentă

În momentul actual, zona studiată beneficiază de rețea de energie electrică. Noul obiectiv va putea fi racordat la rețeaua existentă în baza unui aviz tehnic de racordare emis de către furnizorul de energie electrică.

### Situația propusă

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterană pentru racordarea consumatorilor ce vor apărea în zona studiată.

Puterea instalată estimată pentru viitorii consumatori cu destinație zonă de locuințe colective în regim P+2E este  $P_i = 9 \times 8 \text{ kW} + 9 \times 8 \text{ kW} + 9 \times 8 \text{ kW} + 9 \times 8 \text{ kW} = 288 \text{ kW}$ , iar puterea simultană maxim absorbită estimată este  $P_{sim.max.abs.} = 0,8 \times (9 \times 0,83 \times 6 \text{ kW} + 9 \times 0,83 \times 6 \text{ kW} + 9 \times 0,83 \times 6 \text{ kW} + 9 \times 0,83 \times 6 \text{ kW}) = 143,424 \text{ kW}$ .

Puterea instalată estimată pentru realizarea iluminatului interior este  $P_i = 13 \times 0,125 \text{ W} = 1,625 \text{ kW}$ , iar puterea simultană maxim absorbită estimată este  $P_{sim.max.abs.} = 13 \times 0,125 \text{ W} = 1,625 \text{ kW}$ .

Puterea instalată estimată totală (locuințe colective + iluminat interior) este  $P_i = 289,625 \text{ kW}$ , iar puterea simultană maxim absorbită estimată este  $P_{sim.max.abs.} = 145,049 \text{ kW}$ .

Alimentarea cu energie electrică se propune a se realiza de dintr-un post de transformare de rețea, 20/0,4 kV, 630 kVA. Puterea activă disponibilă totală a acestui post de transformare, în regim de funcționare optimă, este de cca 145 kW.

Fiecare imobil va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente în cablu subteran.

Operatorul de distribuție va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie



electric• care va cuprinde toate detaliile de execu•ie necesare constructorului precum •i avizele de gospod•rie subteran• pentru re•elele edilitare din zon• .

## **Iluminat interior**

### Situa•ia existent•

În momentul actual, în zona studiat• exist• iluminat public.

### Situa•ia propus•

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu înaltimea de 4m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu sodiu de 125W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu de tip armat pozat ingropat in saptatura predominant in zona verde.

Comanda si contorizarea iluminatului se va realiza de la unul dintre tablourile de spatii comune aferente ansamblului rezidential.

La fazele urm•toare •i anume Certificat de Urbanism •i Autoriza•ie de Construire pentru lucr•rile propriu-zise se va ob•ine avizul definitiv cu solu•ia aliment•rii cu energie electric• a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execu•ie necesare constructorului precum •i avizele de gospod•rie subteran• pentru re•elele edilitare din zon• .

## **Canalizare telecomunicatii**

### Situa•ia existent•

În momentul actual, în zona studiat• exist• re•ea de telecomunicatii, ci doar adiacent.

### Situa•ia propus•

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizare de telecomunicatii. Datorit• multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicatii si pentru asigurarea flexibilit•tii în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizare Tc subteran• cu 2 tuburi PVC-M D90mm, far• pozarea cablurilor de fibra optic• . Echipamentele active, pasive si cablurile de telecomunicatii vor fi procurate si montate de c•tre furnizorii de servicii agreat.

Fiecare imobil va beneficia de bransament de telecomunicatii.

La fazele urm•toare •i anume Certificat de Urbanism •i Autoriza•ie de Construire pentru lucr•rile propriu-zise se va ob•ine avizul definitiv cu solu•ia de racordare si bransament pentru retelele de telecomunicatii care va cuprinde toate detaliile de execu•ie necesare constructorului precum •i avizele de gospod•rie subteran• pentru re•elele edilitare din zon• .

### **3.7. Protectia mediului**

**Criteria** pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului:

#### **1. Caracteristicile planurilor si programelor:**

**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 functionare, fie in privinta alocarii resurselor**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este determinata de intentia de a functionaliza un amplasament in acord cu cerintele si tendinta de dezvoltare locala. Pe amplasamentul studiat se intrevede dezvoltarea activitatilor cu caracter de locuinte colective, care nu desfasoara activitati cu impact asupra mediului, impactul fiind nesemnificativ, corespunzator unei zone de locuinte colective. Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosbite de mediu, decat cele uzuale legate de utilitatile publice locale.

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

Investitia se incadreaza in prevederile strategiilor de dezvoltare urbanistica ale Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, respecta reglementarile obligatorii stabilite prin Aviz de Oportunitate nr. 03 din 25.02.2016, Certificatului de Urbanism nr. 1520 din 14.04.2016 si genereaza la randul ei directii de dezvoltare urbana si densificare. Prin aprobarea Planului Urbanistic Zonal actual se poate efectua schimbarea functiunii actuale in zona de locuinte colective, demersurile necesare edificarii si amenajarii teritoriului, de dezvoltare a echiparii tehnico-edilitare a zonei si de stabilire a relationarilor ce se impun cu vecinatatile.

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

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice accentuand caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului in care exploatarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creaza discomfort se va face doar prin aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservarea mediului, valorificand astfel potentialul natural si cel construit.

Actualmente terenul este partial needificat si neamenajat. Prin interventiile propuse prin Planul Urbanistic Zonal privind ocuparea terenului studiat cu functiuni de zona locuinte colective, cai de acces si comunicatii, retele tehnico-edilitare zona se va transforma intr-un mediu antropocentric bine dezvoltat, cu toate caracteristicile aferente. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii verzi si plantatii, utilizarea eficienta si durabila a spatiului existent, asigurarea facilitatilor de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

**d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program**

Apa: prin solutiile adoptate (de alimentare cu apa, de canalizare menajera si pluviala, gestiune a deseurilor) – se elimina posibilitatea de infiltratii in sol a substantelor lichide si contaminare a panzei freatice.

Aerul: nu exista surse de poluare a atmosferei – din punct de vedere al impactului asupra atmosferei.

Surse stationare dirijate: emisiile de poluanti antrenati de la gazele de ardere de la centralele termice.

Surse mobile: autoturisme si autoutilitare care genereaza poluanti precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de executie nu exista, decat accidental de la pierderea de carburanti la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzatoare a deseurilor. Se va realiza o platforma adecvata pentru colectarea selectiva a deseurilor, se vor intretine spatiile verzi.

Zgomot si vibratii: dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental.

Sursa actual de zgomot si vibratii nu exista.

Obiectivele propuse vor respecta limitele impuse de STAS 10009/98 privind valorile nivelului de zgomot exterior, de sub 60 dB, masurat la limita incintei.

Pentru limitarea vibratiilor se iau masuri la dimensionarea corecta a fundatiilor, platformei pentru parcaje si accesului rutier, sa nu apara vibratii detectabile cu aparatura de specialitate.

Radiatii: lucrarile propuse nu produc si nu folosesc radiatii.

Ca principale acte normative privind protectia mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate urmatoarele:

- se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- deseurile rezultate vor fi ridicate de catre o unitate de salubritate autorizata; cele reciclabile – hartie, carton, sticla etc. – vor fi colectate separat, pe tipuri si vor fi

predate unitatilor specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deseurilor reciclabile, precum si cele al O.U. 78/2000 privind regimul deseurilor;

- se vor respecta prevederile Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- nivelul de zgomot exterior se va mentine in limitele STAS 10009/98 si STAS 6156/1986;
- emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de Ordinul 462/93 si 1103/03;
- apele uzate vor respecta conditiile de colectare din NTPA 002/2002;
- se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;
- se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritatile publice locale.

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

Prin canalizare si alimentare cu apa in sistem centralizat, solutia propusa este conforma cu normelor europene actuale.

Deseurile menajere vor fi colectate in recipiente speciale si vor fi preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit imprastierea lor.

Gospodarierea substantelor periculoase si toxice: nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu se necesita masuri speciale.

## **2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate:**

**a) Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor**

Se creaza spatii destinate industriei si functiunilor complementare, la un nivel inalt de calitate. Probabilitatea de a afecta mediul este nula – ca durata sau frecventa – ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor (elementele componente raman nenocive si deseurile se aduna si se elimina).

**b) Natura cumulativa a efectelor – nu este cazul.**

**c) Natura transfrontiera a efectelor – nu este cazul.**

**d) Riscul pentru sanatatea umana sau mediu – nu este cazul.**

**e) Marimea si spatialitatea efectelor – nu este cazul.**

**f) Valoarea si vulnerabilitatea areabilului posibil a fi afectat, date de:**

- *Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (national, regional sau local) in zona.

Nu exista caracteristici naturale speciale.

- *Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu este cazul.*

**(iii) Folosirea terenului in mod intensiv – nu este cazul.**

Terenurile in suprafata de 4335.00 mp au prevazute o suprafata de spatiu verde de 1083.75 mp, ceea ce reprezinta 25% din suprafata terenului alocat investitiei. Pentru zona de locuinte colective, indicii urbanistici de utilizare a terenului sunt: POTmax.= 27.00%, CUTmax.= 0,76. Regimul maxim de inaltime propus pentru zona de locuinte colective este de P+2E. Astfel se respecta reglementarile in vigoare in ceea ce priveste procentul de ocupare a terenului.

**g) Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international – nu e cazul.**

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu, cunoscand in detaliu caracterul investitiei, luand in considerare situatiile cu investitii similare, se apreciaza ca

investitia este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului si se realizeaza pe o suprafata mica.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publica sunt: racordarea la retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz metan si energie electrica), care raman publice dupa realizare.

### **4. Disfunctionalitati**

Nu este cazul

### **5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Din analiza globala a situatiei urbanistice existente si a propunerilor de dezvoltare a zonei se desprind urmatoarele concluzii:

- functiunea propusa (locuinte colective) a aparut ca urmare a dezvoltarii zonei si a cererii existente pe piata;
- situatia actuala sustine ipoteza dezvoltarii zonei cu locuinte colective.

La baza criteriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zonele adiacente;
- Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, se incadreaza in Planurile Urbanistice Zonale din vecinatate, respecta reglementarile obligatorii stabilite prin Aviz de Oportunitate nr. 30 din 25.05.2016, Certificatului de Urbanism nr. 1520 din 14.04.2016 si genereaza la randul ei directii de dezvoltare urbana si densificare;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor pentru obiectivele solicitate prin tema;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu;
- incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara;

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Intocmit,  
arh. Filip Eugen Adrian

## **VOLUMUL 2**

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat. Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele zonei ce face obiectul P.U.Z..

Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si a fost aprobat pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare, aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului studiat se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

#### **Art. 2. Baza legala a elaborarii**

Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se elaboreaza in conformitate cu:

- Legea 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si functiunilor complementare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995 (republicata);
- Legea privind protectia mediului nr. 137/1995 (republicata);

- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;

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

Prevederile Planului Urbanistic Zonal si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z., odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Prezentul P.U.Z. se va integra in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara.

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

### **Art. 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu detine patrimoniu natural sau construit.

### **Art. 5. Reguli cu privire la siguranta c-tiilor si la apararea interesului public**

Toate lucrarile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerate ca prioritare, fara ca enumerarea sa fie limitativa:

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

### **Art. 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 6.1. Orientarea fata de punctele cardinale**

- Se va asigura cu precadere posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitandu-se pe cat posibil orientarea exclusiv spre Nord;
- Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536 / 1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

#### **Art. 6.2. Amplasarea fata de drumuri publice**

- Prezentul PUZ nu prevede realizarea de noi drumuri publice.

### **Art. 6.3. Amplasarea fata de aliniament**

- Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul stradal se va face conform plansei grafice 03 A - *Reglementari urbanistice*, cu o retragere de min. 1,00 m la frontul stradal.

-

### **Art. 6.4. Amplasarea in interiorul parcelei**

- Este obligatoriu ca limita de implantare la sol a constructiilor fata de spatele parcelei se va face astfel incat sa se pastreze distanta minima de 10,00 m fata de limita posterioara a lotului.
- Amplasarea cladirilor propuse fata de limitele laterale ale terenului este de minim 4,5m, sau de  $L=H/2$  fata de limita parcelei. Limita de implantare a teraselor fata de limita sudica este de min. 3,40m. La cladirile existente un sunt permise extinderi si modificari de gabarit sau retrageri.
- Amplasarea constructiilor in raport cu altele de pe aceeasi parcela se va face tinand cont de profilul functional al acestora, in asa fel incat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor invecinate care pretind iluminare naturala.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

## **Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **Art. 7.1. Accese carosabile**

Asigurarea acceselor carosabile a cladirilor la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizarea acestora pentru aceasta se va pastra accesul din strada Livezilor si se propune extinderea zonei carosabile in incinta, precum si realizarea de locuri de parcare in incinta conform Avizului de oportunitate nr. 03 din 25.02.2016 si Aviz Comisi de Circulatie nr. DT2016-001635/02.06.2016. *Prezenta documentatie nu prevede ca drumul de incinta sa fie trecut in domeniu public.*

*Amenajarea locurilor de parcare va fi la minim 5m de ferestrele camerelor de locuit conform OMS 119/2014.*

### **Art. 7.2. Accese pietonale**

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri.

- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare si drum in incinta. Acestele pietonale vor fi distinct de cele auto, racordate la trotuarele aferente strazii Livezilor..

-

## **Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

### **Art. 8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

- Toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice;
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida, dupa captarea in separatorul de hidrocarburi, a apelor meteorice din spatiile rezervate circulatiilor auto si pietonale.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi **consumatori la retelele tehnico - edilitare existente ale localitatii si anume: alimentare cu apa, canalizare menajera.**

## **Art. 8.2. Realizarea de retele edilitare**

- Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre beneficiar, partial sau in intregime, daca este cazul.
- Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.
- Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc) se vor proiecta si executa evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- Centralele vor fi inglobate in constructii, fiind concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

## **Art. 8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

Edificarea este permisa cu respectarea dreptului de proprietate asupra retelelor edilitare, publice sau private, dupa caz.

## **Art. 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

### **Art. 9.1. Parcelarea**

- Autorizarea executarii parcelarilor se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 30 din R.G.U.
- Beneficiarul are obligativitatea de a realiza lucrari de alipire/dezlipire numai dupa aprobarea P.U.Z. Acestea se vor face prin grija si pe cheltuiala acestuia la date dictate de oportunitati investitionale, dar nu mai tarziu decat data de incepere a lucrarilor de constructii.
- Beneficiarul se obliga ca prin operatiunile de dezlipire/alipire sa nu afecteze terenul apartinand domeniului public.

### **Art. 9.2. Inaltimea constructiilor**

Regimul de inaltime impus constructiilor de locuinte propuse este de P+2E, cu Hcornisa = 9 m, H max. Coama=11,50m.

### **Art. 9.3. Aspectul exterior al constructiilor**

- Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice. Constructiile prin conformare, volumetrie si aspect exterior, nu vor trebui sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei si nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- Culorile pentru fatade vor fi armonizate, RAL-urile alese se vor incadra in regulamentul privind identitatea cromatica a cladirilor din municipiul Timisoara.

### **Art. 9.4. Procentul de ocupare al terenului**

- Zona va avea un procent de ocupare al terenului (POT) de maxim 27% si un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max 0,76;

## **Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri**

### **Art. 10.1. Parcaje**



- Este obligatorie asigurarea de parcaje si garaje conform normativelor in vigoare, adica asigurarea unui loc de parcare pentru fiecare apartament si un spor de 15% conform Avizului de circulatie nr. DT 2016-0011635/27.05.2016.

**Art. 10.2. Spatii verzi si plantate**

- Se va prevedea amenajarea spatiilor verzi in proportie de minim 25% din suprafata terenului. Este obligatorie si plantarea zonei destinate spatiului verde.

**Art. 10.3. Imprejmuiri**

- Imprejmuirea frontului stradal va avea Hmax. 1,80m, partea superioara transparenta, soclu max. 60cm. Fundatiile nu vor depasi limitele de proprietate.

### **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

**Art. 11. Unitati si subunitati functionale**

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situata in intravilanul Municipiului Timisoara si face parte din teritoriul administrativ al municipiului Timisoara.

Categoria functionala **existenta**- conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/014- Zona de locuinte cu locuinte pentru 2 familii si functiuni complementare- Categoria functionala **propusa**- pe terenul beneficiarului – Zona de locuinte colective.

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**Funcțiunea** este cea de locuinte colective, zona fiind compusa locuinte cu regim de inaltime P+2E.

**Utilizari premise**

Constructii cu functiune de locuinte colective, accese pietonale si carosabile, spatii verzi amenajate, retele tehnico edilitare.

### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Conform Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014.

Intocmit,  
arh. Eugen Adrian FILIP