

---

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

---

## **„ ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ”**

---

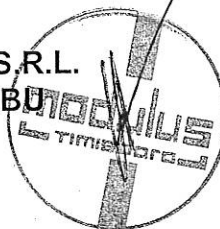
**MUNICIPIUL TIMIȘOARA,  
STR. ION NECULCE NR. 13  
C.F. NR. 18333 – TIMIȘOARA  
NR. TOP. 7406/1, 7406/2,**

---

**PROIECT NR. 58 / 2010**

## FOAIE DE CAPĂT

1. DENUMIRE PROIECT : „PLAN URBANISTIC ZONAL –  
ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI COMERT’ ”
2. AMPLASAMENT : INTRAVILAN MUNICIPIUL TIMIȘOARA,  
STRADA ION NECULCE NR. 13,  
C.F. NR. 18333 – TIMIȘOARA  
NR. TOP. 7406/1, 7406/2
3. BENEFICIAR : ROMÂNU REMUS  
Timișoara, jud. Timiș  
Str. Ion Cristoreanu nr.1
4. PROIECTANT  
GENERAL : S.C. MODULUS S.R.L.  
Adm. Bogdan ALBU
5. NR. PROIECT : 58 / 2010
6. FAZA : P.U.Z.

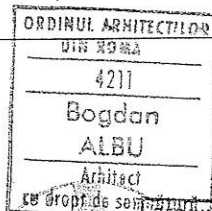


Timișoara, august 2010

**COLECTIV DE ELABORARE  
PRIVIND RESPONSABILITĂȚILE PROIECTANȚILOR PE  
SPECIALITĂȚI**

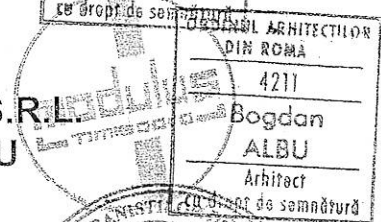
ȘEF PROIECT:

arch. Bogdan ALBU



PROIECTANT GENERAL:

S.C. MODULUS S.R.L.  
arch. Bogdan ALBU



COORDONARE ȘI VERIFICARE  
URBANISM:

arch. Alideia SUCIU



PROIECTANT EDILITARE:

S.C. PROED CONSTR S.R.L.  
Ing. Ovidiu NAPĂU



PROIECTANT LUCRĂRI RUTIERE:

S.C. ROAD DESIGN S.R.L.  
Ing. Marius DULCU

PROIECTANT TOPOGRAFIE

S.C. DAFIR CADCONSULT S.R.L.  
ing. Sandu TRANDAFIR

ȘI CADASTRU:

STUDIU GEOTEHNIC :

S.C. CARA S.R.L.  
Ing. Ioan Petru BOLDUREAN

## BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

### A. PIESE SCRISE

• FOAIE DE CAPĂT.....	2
• COLECTIV DE ELABORARE (LISTA DE RESPONSABILITĂȚI).....	3
• BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE.....	4
• MEMORIU GENERAL .....	5
1. INTRODUCERE.....	5
1.1. Date de identificare a documentației	
1.2. Obiectul P.U.Z.	
1.3. Surse documentare	
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	7
2.1. Evoluția zonei	
2.2. Încadrarea în teritoriu	
2.3. Elemente ale cadrului natural	
2.4. Circulația	
2.5. Ocuparea terenurilor	
2.6. Echiparea edilitară	
2.7. Probleme de mediu	
2.8. Opțiuni ale populației	
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	13
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	
3.2. Prevederi ale P.U.G.	
3.3. Valorificarea cadrului natural	
3.4. Modernizarea circulației	
3.5. Sistematizarea pe verticală	
3.6. Zonificarea funcțională. Reglementări. Bilanț teritorial. Indici urbanistici	
3.7. Dezvoltarea echipării edilitare	
3.8. Sănătatea populației	
3.9. Apărarea civilă	
3.10. Prevenirea și stingerea incendiilor	
3.11. Protecția mediului	
3.12. Obiective de utilitate publică	
4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	31
• REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.....	33
• LISTĂ ANEXE.....	48

### B. PIESE DESENATE

1. PLANURI DE SITUAȚIE (PARCELARE) ÎNTOCMITE DE PROIECTANT O.N.C.G.C.	
2. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU .....	01-U
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	02-U
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE.....	03-U
5. REGLEMENTĂRI EDILITARE.....	04-ED,02-ED
7. CIRCULAȚIA TERENURILOR .....	05-U
8. MOBILARE URBANISTICĂ .....	06-U
9. STUDIU DE ÎNSORIRE .....	

Întocmit,  
arh. Bogdan Albu



## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### *1.1. Date de identificare a documentației*

- |   |   |
|---|---|
| 1. Denumire proiect:                      | „PLAN URBANISTIC ZONAL –<br>ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ”   |
| 2. Beneficiar:                            | ROMĂNU REMUS<br>Timișoara, jud. Timiș, Str. Ion Cristoreanu nr.1  |
| 3. Amplasament:                           | INTRAVILAN MUNICIPIUL TIMIȘOARA,<br>STRADA ION NECULCE NR. 13,<br>C.F. NR. 18333 – TIMIȘOARA<br>NR. TOP. 7406/1, 7406/2 |
| 4. Proiectant general:                    | S.C. MODULUS S.R.L.<br>Timișoara, str. Filaret Barbu nr.8/A, sc.A, ap.2   |
| 5. Nr. proiect:                           | 58 / 2010   |
| 6. Proiectant lucrări<br>edilitare:       | S.C. PROED CONSTR S.R.L.<br>Timișoara, str. Lidia, nr. 69, ap.18  |
| 7. Proiectant lucrări<br>rutiere:         | S.C. ROAD DESIGN S.R.L.<br>Timișoara, str. Zidului nr.6   |
| 8. Proiectant lucrări<br>topo-cadastrale: | S.C. DAFIR CADCONSULT S.R.L.<br>Timișoara, str. Constantin Cel Mare nr.6  |
| 9. Studiu geotehnic:                      | S.C. CARA S.R.L.<br>Timișoara, str. Filaret Barbu nr.2  |
| 10. Faza de proiectare:                   | P.U.Z.  |
| 11. Data elaborării:                      | august 2010   |

## **1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal**

Prin contractul încheiat între beneficiarul lucrării ROMĂNU REMUS din Timișoara și proiectantul S.C. MODULUS S.R.L. Timișoara, beneficiarul solicită proiectantului elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea unui ansamblu construit cuprinzând un imobil de locuințe colective cu pe un teren situat în municipiul Timișoara, pe strada Ion Neculce nr.13.

Terenul este needificat, având destinație de zonă pentru locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare (conform prevederilor P.U.G. Timișoara).

Solicitarea beneficiarului fost de elaborare a documentației necesare în vederea schimbării funcțiunii actuale a terenului în zonă destinată amplasării locuințelor colective în regim de înălțime de peste P+2E și funcțiuni complementare, de dezvoltare a echipării tehnico-edilitare a zonei și de stabilire a relaționărilor ce se impun cu vecinătățile. Se propun de asemenea realizarea lucrărilor rutiere și dotărilor tehnice necesare creării unei infrastructuri adecvate derulării investiției.

Suprafața totală a terenului studiat în cadrul P.U.Z. este delimitată de cvartalul în care se încadrează din care este detaliat un teren în suprafață de 644 mp care se află în proprietatea beneficiarului, fiind înscris în C.F. NR. 18333 – TIMIȘOARA, NR. TOP. 7406/1, 7406/2.

Terenul aflat în proprietatea beneficiarului este un teren curți-construcții intravilan identificat conform documentației elaborată de s.c. Dafir Cadconsult s.r.l., ing. Sandu Trandafir.

Terenul pe care se propune derularea investiției este proprietatea beneficiarului Romănu Remus, necăsătorit, bun propriu, cumpărare nr. 61,62/2008 încheiere nr. 23281, 23289/2008, având înscrisă interdicția de înstrăinare, grevare, comasare, dezmembrare, închiriere, construire și demolare în favoarea GARANTIBANK INTERNATIONAL NV Suc. România, cu nr. 23281, 23289/2008 și dreptul de ipotecă pentru suma de 183 200 euro + dobânzile, comisioanele și celelalte costuri aferente în favoarea GARANTIBANK INTERNATIONAL NV Suc. România, cu nr. 23281, 23289/2008.

Datele temei-program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul.

Suportul topografic al P.U.Z. a fost ridicarea planimetrică și nivelment al terenului, respectiv limitele de proprietate, limitele de drum, marginile canalelor de desecare, stâlpi ai rețelelor electrice aeriene, executate cu coordonate în sistem Stereo 70, executată de către ing. Sandu Trandafir, proiectant autorizat O.C.P.I. și pusă la dispoziție de către beneficiar.

## **1.3. Surse documentare**

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea P.U.Z. sunt:

- Ridicarea topografică a terenului și vecinătăților
- Referate și studii geotehnice din zonă și de pe amplasament
- Prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Municipiului Timișoara
- Prevederile Planului Urbanistic General aprobat al Municipiului Timișoara
- Prevederile altor documentații de urbanism fază P.U.D./ P.U.Z. aprobate în proximitate (aprobate prin H.C.L.M.T. nr. 354/2006 și 312/2007).
- Prevederile avizului de oportunitate aprobat prin H.C.L. nr. 69/ 24.02.2009

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### ***2.1. Evoluția zonei***

Parcela studiată în cadrul P.U.Z. este în prezent un lot de colț alipit unui pateru de parcele aparținând unei zone rezidențiale cu locuințe în regim P - D+P+1E+M dar într-o zonă mai largă de tip mixt, cu locuințe individuale și locuințe colective P+4E- P+12E.

În prezent, în zonele adiacente terenului studiat există la nivel de cvartal propus spre studiu prin Avizul prealabil de oportunitate o zonă preponderent destinată locuirii dar cu dotări complementare bogate. Tendința pieței este de densificare și reconstruire a zonei deoarece fondul construit este vechi și aflat într-o stare precară iar intervențiile noi sunt punctuale. Parcelele cvartalului cu front la str. Șt. O. Iosif și str. Lunei au o proporție între front și adâncime improprie densificării de tip urban.

Datorită calității slabe a cadrului construit existent, dar o poziție avantajoasă față de principalele căi de acces precum și situarea la distanță mică de zone rezidențiale și cu dotări aferente, zona aleasă pentru realizarea investiției se consideră a fi una favorabilă pentru tema propusă de beneficiar, fiind totodată în concordanță cu prevederile Planul Urbanistic General.

Accesul la terenul studiat se realizează cel mai facil de la nivelul străzii Ion Neculce și str. Soarelui la care terenul are front.

### ***2.2. Încadrarea în teritoriu***

Amplasamentul unde se propune derularea investiției este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona central-estică a teritoriului municipiului, cu front de acces pe strada Ion Neculce și strada Soarelui, la sudul Bd. Șt. O. Iosif și la estul Bd. Ștefan cel Mare - Calea Stan Vidrighin, conform planșelor din documentație Plan de încadrare în zonă și Plan de situație, vizate spre neschimbare de către Primăria Municipiului Timișoara.

Terenul aflat în proprietatea beneficiarului are următoarele vecinătăți :

- |            |   |
|------------|---|
| NORD - EST | - vecinătate - teren cu locuință în str. Ion Neculce nr. 15, parcelă cu nr. top. 7405                                   |
| SUD-VEST   | - front stradal la str. Soarelui  |
| SUD- EST   | - front stradal la str. Ion Neculce   |
| NORD- VEST | - vecinătate- terenuri cu locuințe în str. Șt.O.Iosif nr. 16 și nr.18, parcele cu nr. top. 7348 respectiv nr. top. 7349 |

Teritoriul luat în studiu, detaliat prin prezentul P.U.Z., are o suprafață de 644 mp. Terenul are în plan o formă cvasirectangulară, având laturile de 30,50 m, 21,33 m, 31,34 m și 20,31 m.

Terenul este plat, mărginit de alte terenuri actualmente edificate și nu prezintă riscuri naturale.

Zona propusă studiului este cvartalul cuprins între str. Soarelui la vest, str. Șt. O. Iosif și str. Lunei la nord, str. Nouă și str. Ion Neculce la est dar s-au analizat și relațiile cu cvartalurile adiacente, zona extinsă fiind cuprinsă între Bd. Ștefan cel Mare - Calea Stan Vidrighin, str. Gheorghe Asachi.

Cvartalul propus spre reglementare reprezintă zona centrală destinată locuirii din UTR 40.

Zona este lipsită de factori majori de poluare, influențele generate de traficul auto la nivelul străzilor cvartalului sunt ne semnificative. Terenul nu este afectat de rețele de utilități ori distanțe de protecție ale acestora, excepție făcând o canalizație subterană cu conducte de încălzire (agent primar) aparținând Colterm S.A. ce traversează longitudinal limita sud-vestică a parcelei, adiacent drumului. În conformitate cu avizul favorabil emis de deținătorii rețelei subterane nu se impun distanțe de protecție în amenajarea și edificarea terenului deoarece posibilele zone de implantare nu vor afecta rețeaua.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Teritoriul din care face parte terenul studiat prin P.U.Z. este situat în partea central-estică a Municipiului Timișoara.

Pe teren nu au existat construcții sau activități generatoare de poluare a solului.

Terenul studiat are categoria de folosință curți construcții, fiind needificat.

Terenul este relativ plan și orizontal, nu prezintă potențial de alunecare, având stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere **geomorfologic**, zona este situată în câmpia joasă Timiș-Bega, parte integrantă a mării unități geomorfologice Câmpia Tisei, centrul unui mare complex aluvionar, a cărui axă longitudinală o constituie râurile Timiș și Bega.

**Geologic**, zona se caracterizează prin existența, în partea superioară, a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri, cu extindere la peste 200 m adâncime. Alternanța pământurilor argiloase cu cele nisipoase, variațiile de culoare, granulometrie și a gradului de îndesare, respectiv a consistenței, scot în evidență caracterul lenticular și încrucișat al stratificației, caracteristic depunerilor aluvionare.

**Regimul eolian** în partea de sud-vest a țării este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interferează deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. În zona de câmpie cea mai mare pondere o au vânturile din nord.

**Climatic**, amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

Temperatura aerului:

- media lunară minimă -1 - -2 °C (ianuarie)
- media lunară maximă +20 - +28 °C (iulie - august)
- temperatura medie multianuală a aerului +8,8 °C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 °C]: 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an

Precipitații:

- media lunară maximă 70 - 80 mm (iunie)
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an



- număr mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă : 25 zile/an

Vântul :

- direcții predominante N-S 16%  
E-V 13%

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepă. El se caracterizează prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6 °C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile), iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95 de zile). Clima este deci temperat-moderată.

În urma efectuării forajelor aferente **studiului geotehnic**, se constată următoarea **stratificație** a terenului:

- Umpluturi din materiale de construcții, pământ, resturi menajere în grosime de 1,00 m față de nivelul terenului.
- Pământ vegetal negru între -1,00 și -1,50 m.
- Praf argilos gri maroniu cu intercalații feruginoase, tare, între -1,50 și -2,10 m față de nivelul terenului.
- Praf nisipos argilos gri maroniu, consistent între -2,10 și -2,80 m față de nivelul terenului.
- Nisip mijlociu și fin gri, cu incluziuni feruginoase, în stare de îndesare medie cu zone afânate spre bază, între -2,80 și -5,00 m față de nivelul terenului,
- Stratul continuă și sub cota -5,00 m față de nivelul terenului, neepuizat până la adâncimea la care s-a oprit forajul.

Forajele adânci din zonă nu au epuizat straturile ce compun complexul nisipos la 6,00 m adâncime, atât cât interesează din punct de vedere geotehnic.

**Apa subterană** interceptată la data efectuării forajului (04.2008) a fost la -3,60 m față de nivelul terenului natural.

Terenul bun de fundare este cel natural, recomandându-se fundarea directă, **adâncimea minimă de fundare** fiind de -2,20 m față de nivelul terenului natural.

Calculul terenului de fundare se poate efectua considerând o presiune convențională de bază **P conv. = 297 kPa**.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77  $h=0,70/0,80$  m.

**Seismic**, în conformitate cu normativul P100 - 92, amplasamentul se încadrează în zona seismică "D" - având perioada de colț  $T_c= 1,0$  sec., cu un coeficient de seismicitate  $K_s=0,16$  (grad VII MSK).

În concluzie, se face precizarea că pe amplasament se pot executa în condiții normale construcții aferente investiției propuse.

## 2.4. Circulația

Terenul considerat în cadrul P.U.Z. este cuprins între strada Soarelui la vest, strada Șt. O. Iosif și strada Lunei la nord, strada Nouă și strada Ion Neculce la est.

Terenul aflat în proprietatea beneficiarului are front la strada Ion Neculce de 21,33 m lungime și la str. Soarelui de 31,34 m.

În dreptul fronturilor stradale drumurile sunt nemodernizate (pământ) și aflate într-o stare tehnică slabă. Din cauza existenței construcției din str. Ion Neculce nr. 11 pe limita de proprietate nord-vestică, prospectul străzii Soarelui în zona intersecției cu str. Ion Neculce este între 3,35 m și 3,76 m lățime și neamenajat, fiind necorespunzător unei circulații fluide în zonă.

Se impune realizarea eficientizării traficului auto la nivelul străzii Soarelui prin cedarea unei suprafețe de teren în vederea amenajării unui drum cu prospect minimal de 6,00 m, cu un carosabil de 4,00 m lățime (sens unic) bordat de trotuare laterale de 1,00 m lățime, amplasamentul fiind situat într-o zonă a intravilanului cu potențial ridicat de dezvoltare, stabilindu-se ca investiția să se racordeze tramei stradale existente și propunerilor avizate anterior prin documentații de urbanism adiacent aprobate.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului, terenul în suprafață de 644 mp este înscris în C.F. NR. 18333 – TIMIȘOARA, NR. TOP. 7406/1, 7406/2 fiind needificat și neamenajat.

Nu sunt riscuri naturale în zonă și nici în vecinătăți. Nu sunt surse majore de poluare a mediului.

### **2.5.1. Caracteristicile funcțiunilor ce ocupă zona studiată și vecinătățile**

La ora actuală, folosința terenului detaliat prin P.U.Z. precum și a terenurilor care îl delimitează la nord, est și vest este predominant de terenuri destinate locuințelor individuale și semicolective cu funcțiuni complementare și dotări aferente zonelor de locuit.

În zona situată la sudul, estul și vestul amplasamentului (cvartalului studiat) se află în expansiune o zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime peste P+2E.

În zona nordică, adiacent Str. Șt. O. Iosif sunt preponderent zone destinate locuințelor colective (aliniate la frontul stradal).

### **2.5.2. Relaționări între funcțiuni**

Nu este cazul, funcțiunile propuse fiind compatibile cu cele existente.

### **2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona studiată (cvartalul cuprins între str. Soarelui la vest, str. Șt. O. Iosif și str. Lunei la nord, str. Nouă și str. Ion Neculce la est) este în aproape în totalitate edificată (din totalul de 38 de parcele sunt edificate un număr de 36), fiind ocupată cu construcții supraterane și subterane aflate preponderent într-o stare precară sau critică, unele fiind ruinate sau parțial ruinate, cu multe corpuri tip anexă parazitare la nivelul curților și grădinilor. Procentul de ocupare reglementat anterior pentru zona studiată este 40 %.

### **2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Există rețele edilitare la nivelul tuturor străzilor ce delimitează zona studiată și există funcțiuni complementare diverse vis-a-vis de densitatea fondului construit. Densitatea acestor servicii se mărește în special prin acomodarea acestor funcțiuni la nivelul fronturilor străzilor cu circulație majoră (la nivelul parterelor comerciale ale imobilelor situate pe str. Șt. O. Iosif, Ștefan Cel Mare etc.)

### **2.5.5. Asigurarea cu spații verzi**

Nu există spații verzi judicios amenajate la nivelul amplasamentelor analizate. Se propune o reevaluare a posibilităților de folosire a spațiilor libere (în special pe terenuri aflate în domeniul public, în cadrul zonelor destinate locuirii colective adiacente) pentru amenajarea unor spații verzi suplimentare.

La intersecția străzilor Ion Neculce și Str. Nouă există un teren privat actualmente neamenajat sub forma unui pateu triunghiular ce se propune spre amenajare ca spațiu verde și care se va remodela în vederea modernizării circulației prin amenajarea străzii Neculce cu carosabil asfaltat și trotuare dalate, spații verzi de aliniament.

#### **2.5.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona nu prezintă riscuri naturale, stabilitatea terenului este asigurată.

#### **2.5.7. Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități semnalate sunt legate de:

- Str. Soarelui nu are continuitate la intersecția cu str. Ion Neculce și este nemodernizată, generând dificultăți de circulație.
- Terenul aflat în proprietatea beneficiarului nu are acces amenajat nici pe str. Soarelui, nici din str. Ion Neculce și este impropriu folosit ca loc de depozitare a deșeurilor și a autoturismelor părăsite.
- Cvtartalul studiat conține 38 parcele din care 36 sunt edificate dar starea și structura majorității clădirilor este mediocră și rea.
- Ocuparea improprie a parcelelor din str. Șt. O. Iosif nr.38-40-42 cu clădiri parțial neautorizate.
- Deși există zone libere needificate substanțiale se remarcă lipsa zonelor verzi amenajate corespunzător în tot cvrtarul studiat.

## **2.6. Echiparea edilitară**

### **2.6.1. Lucrări existente**

**Alimentare cu apă potabilă și incendiu** : există rețea de alimentare cu apă la nivelul străzii Soarelui și străzii Ion Neculce – se propune execuția unui branșament la aceasta.

Branșamentul propus va asigura necesarul de apă de consum menajer și debitul pentru eventualii hidranți de incendiu interiori.

**Canalizare apelor menajere**: emisarul apelor uzate menajere va fi canalul existent pe strada Ion Neculce la care se face racordul de canalizare proiectat pentru clădire. Racordul descarcă atât apele uzate menajere cât și apele pluviale colectate din incintă(clădire+curte).

**Canalizare apelor pluviale**: sunt prevăzute realizarea unor rigole colectoare pe proprietate care se descarca în canalizarea stradală prin racordul menajer proiectat.

Rețelele de transport și distribuție **energie electrică**: există rețele de alimentare cu energie electrică, o linie electrică de joasă tensiune LEA la nivelul străzii Ion Neculce și o linie electrică subterană de medie tensiune LES la nivelul străzii Soarelui ce se situează la nivel stradal, soluția de racordare va face obiectul unui studiu de soluție funcție de bilanțul energetic estimat.

**Alimentare cu gaze**: există rețea de alimentare cu gaze naturale la nivelul străzii Ion Neculce și branșament la nivelul parcelei, ca atare se propune realizarea acestuia.

**Energie termică**: Există rețea de distribuție agent termic (agent primar) la nivelul străzii Soarelui dar obiectivele propuse nu se vor racorda la sistemul centralizat de încălzire.

**Telefonie**, alte instalații: există cablu telefonic proprietatea Romtelecom S.A., pozat aerian la nivel stradal precum și cablu CATV.

## 2.6.2. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități semnalate la nivel edilitar sunt următoarele :

- La nivelul bretelei de acces str. Soarelui și de-a lungul laturii sud-vestice a terenului există rețele subterane (canalizație cu conducte agent termic primar, rețea subterană energie electrică, rețea apă rece) ce trec adiacent proprietății și impun condiții de amplasare a corpurilor de clădire propuse.
- Pentru concretizarea realizării rețelelor de echipare tehnico-edilitară și racordare la cele existente se vor întocmi studii de soluție și proiecte de specialitate pentru fiecare specialitate în parte.

## 2.7. Probleme de mediu

### Relația cadrul natural – cadrul construit

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

Zona studiată este lipsită de factori majori de poluare. În vecinătate nu există agenți cu degajări de noxe sau alte elemente care ar fi incompatibile cu zona propusă și zonele rezidențiale situate în proximitate.

Terenul este plat și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z., privind ocuparea terenului studiat cu funcțiuni de locuire colectivă, viabilizare și modernizare căi de acces, rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie) - zona se va densifica în mod controlat. Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor P.U.Z. referitoare la realizarea sistemului de canalizare ape menajere și pluviale precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare ecologică Timișoara.

În prezent, zona amplasamentului este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de aceasta.

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic ținând cont de caracterul zonei.

### Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale în zona studiată sau în vecinătăți.

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

Factorii de poluare relativă a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe Bd. Ștefan Cel mare-Calea Stan Vidrighin (Calea Buziașului) și strada Șt. O. Iosif.

### Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu e cazul.

### Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu e cazul.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar proprietarii de terenuri din zonă sunt de acord cu derularea investiției, în principal destinată locuirii și funcțiilor complementare.

Primăria Municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateri publice.

Propunerile prevăzute în această documentație se înscriu în planurile de dezvoltare urbanistică și arhitecturală, atât la nivelul municipiului Timișoara cât și ale județului Timiș.

Condițiile pieței imobiliare au făcut ca aceste zone urbane să fie în tot mai mare măsură vizate de către investitori, circulația terenurilor în ultimii ani fiind extrem de intensă.

Tipul de investiție propusă, deși prevede schimbarea funcțiunii actuale a terenului în zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare aduce beneficii zonei datorită intervențiilor în zone rezidențiale vechi a unor obiective realizate la standarde moderne.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Realizarea investiției ce face obiectul prezentului P.U.Z. se dorește un pas în demonstrarea faptului că densificarea unei zone de locuit trebuie realizată controlat, cu respectarea elementelor construite în vecinătate și cu potențial de operare în viitor.

În urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **locuințe colective și funcțiuni complementare**, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse ori în derulare în vecinătate.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G. / P.U.Z. anterior aprobate în zonă**

Terenul face parte dintr-o zonă ce are funcțiunea dominantă de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara pentru acest amplasament, cuprins în zona centrală a **UTR 40**, este stabilită funcțiunea de zonă rezidențială și funcțiuni complementare, subzona rezidențială existentă cu locuințe mici, P - P+2E (**LMa**).

Terenul este în prezent destinat construirii de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime P - P+2E și P.O.T. maxim 40 %.

Cvartarul este bordat perimetral de zone destinate locuirii colective, cu regim de înălțime P+4E, P+6E, P+7E, destinate locuirii colective și comerțului/serviciilor în regim P+12 E (clădiri executate la Bd. Ștefan Cel Mare nr.53, după aprobare PUD prin HCL Nr. 354/07.2006), respectiv P+6 E (clădiri executate în str. Gh. Asachi nr.1, str. Ion Neculce nr.2, după aprobare PUD prin HCL Nr. 312/31.07.2007).

La nivelul intersecției str. Soarelui cu str. Gh. Asachi se află în execuție un obiect în regim P+2E+E parțial cu funcțiunea de spații comerciale și de locuit

Propunerile P.U.Z. sunt în concordanță cu prevederile documentației "Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara", la nivelul realizării unei extensii a zonei de locuințe colective peste P+2E situate la nord și vest de strada Soarelui - str. Ion Neculce.

Odată cu actualizarea P.U.G. al municipiului prin documentații fază P.U.Z. aprobate se propune prin prezenta documentație schimbarea funcțiunii terenului studiat spre a oferi un regulament cadru venit în sprijinul autorizării executării lucrărilor de construcții în zonă.

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

Zona amplasamentului studiat și vecinătățile acesteia sunt în prezent terenuri cu funcțiune rezidențială.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea față de punctele cardinale pentru a permite o bună însoțire a volumelor construite propuse.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite.

Condițiile de fundare ale terenului sunt, conform studiilor geotehnice executate în zonă, bune.

Terenul este plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

Datorită condițiilor de fundare se propune un regim de înălțime al construcțiilor având funcțiunea de locuință colectivă de maximum P+3E+M, existența rețelelor subterane în proximitate, dimensiunea redusă a terenului și necesitatea cedării domeniului public a unei părți din acesta impune realizarea unor intervenții fără demisol sau subsol.

Se propun soluții pentru diminuarea poluării și reabilitarea terenului:

- Spațiu verde în zonele neamenajate.
- Plantare de arbori și arbuști în zonele verzi situate în lungul frontului stradal str. Soarelui și amenajarea unui spațiu verde compact plantat.
- Parcările de la nivelul solului realizate din dale perforate "înierbate".
- Apele de ploaie de pe drumurile de incintă și de pe drumurile de incintă, platforme pavate și parcări vor fi trecute prin rigole, decantoare de nămol și separatoare de hidrocarburi și apoi se evacuează la rețeaua stradală.
- Rețelele de canalizare a apelor menajere vor fi executate la standarde ridicate de calitate, adoptându-se tehnologii adecvate pentru a se evita scurgeri ce pot contamina terenul.
- Instalațiile de climatizare vor utiliza freon ecologic.
- Gestionarea colectării și evacuării deșeurilor și resturilor de orice natură se va face strict în conformitate cu legislația în vigoare.

### **3.4. Modernizarea circulației**

#### **3.4.1. Organizarea circulației auto și pietonale la nivelul spațiilor publice**

În prezent parcela needificată nu are acces rutier ori pietonal asigurat nici de la nivel sud-vestic, de pe str. Soarelui și nici de sud-est, de pe str. Ion Neculce.

Atât strada Soarelui (în zona îngustată, adiacentă laturii lungi a parcelei aflate în proprietatea beneficiarului) cât și strada Ion Neculce (pe tronsonul Bd. Ștefan Cel Mare-Str. Nouă) nu sunt modernizate, generând dificultăți de circulație.

Modul de ocupare a parcelelor din cvartalul studiat și celelalte cvartale vecine edificate în aceleași perioade istorice este preponderent cel al clădirilor cu front continuu, parcele cu fronturi relativ mici, generând un prospect stradal variabil ca dimensiune.

Una din oportunitățile majore ale investiției este că nu se impune realizarea unor noi căi de acces la teren, ci doar eficientizări ale celor existente, amplasamentul fiind situat într-o zonă a intravilanului cu potențial ridicat de dezvoltare, stabilindu-se ca investiția să se racordeze tramei stradale existente, cu intervenții de corecție a acestora.

Circulația pietonală nu este susținută la nivelul sudului cvartalului (de-a lungul străzii Ion Neculce), străzile nefiind modernizate și mărginite de trotuare pietonale ori spații verzi de aliniament.

Se propune viabilizarea circulației pe strada Soarelui, pe tronsonul actualmente gătit, pe o lungime de circa 25,00 ml între intersecția cu strada Ion Neculce și incinta blocurilor situate la nr. 5 (accesibile din Str. Șt. O. Iosif) prin amenajarea acestuia cu prospect de 6,00 m, cu sens unic, carosabil de 4,00 m bordat de trotuare de 1,00 m. Pentru aceasta se va ceda o parte din parcela studiată domeniului public.

La nivelul intersecției între strada Ion Neculce și strada Nouă, în zona stației de alimentare cu carburanți există un teren neamenajat privat precum și o serie de drumuri neamenajate.

Se propune remodelarea străzii Ion Neculce cu recomandarea cedării domeniului public a unor zone de teren privat și amenajarea ei cu carosabil cu lățime de 6,00 m (2 sensuri) și trotuare perimetrabile variabile, amenajare parcări publice și zone verzi.

Modernizarea circulației prin amenajarea carosabilelor asfaltate și trotuarelor dalate, eventual zone verzi de aliniament (acolo unde prospectul stradal o permite) este impusă pe toată lungimea străzii Ion Neculce și pe Str. Soarelui (tronson în lungime de circa 51,00 ml între str. Ion Neculce și str. Gh. Asachi).

#### **3.4.2. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale în incinta perimetrului privat**

Pentru deservirea rutieră din incintă, se propune amenajarea unui singur acces general cu dublu sens (lățime 5,50 m) la nivelul străzii Ion Neculce, a unei platforme de acces dalată, a locurilor de parcare și organizate la parterul construcției și pe teren.

Pentru acomodarea numărului de locuri de parcare în contextul dimensiunilor terenului și inexistenței subsolului ori demisolului s-a optat pentru soluția volumetrică a clădirii cu parter liber.

De-a lungul platformei dalate centrale s-au prevăzut rigole cu capace carosabile și deschise pentru preluarea apelor pluviale și s-a încercat reducerea suprafețelor betonate sau pavate prin inserarea unor benzi suplimentare de spații verzi.

Accesul pietonal se face fie pe aceeași platformă până la zona casei scării accesibilă din platforma centrală de parcare fie direct de la nivelul trotuarului aferent străzii Soarelui, prin intermediul unui trotuar cu podest de acces.

În incintă se vor prevedea alei carosabile, platforme și parcaje. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P 118/1998.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în conformitate cu prevederile Normativului P 132-93, cele 18 locuri de parcare propuse fiind poziționate atât la nivelul parterului liber cât și în parcaje acomodate la nivelul terenului. Parcărilor de la nivelul curții vor fi realizate în totalitate din dale perforate "înierbate" iar cele de sub volumul clădirii din dale autoblocante.

### **3.4.3. Transportul comun de persoane**

Zona este deservită de transport în comun de persoane cu autobuze, troleibuze și tramvai la nivelul Bd. Ștefan Cel Mare și str. Șt.O.Iosif.

## **3.5. Sistemizarea pe verticală**

Dat fiind natura plană a zonei studiate, volumul de sistemizare pe verticală este destul de redus, lucrările rezumându-se la realizarea pantelor necesare colectării și scurgerii apelor meteorice la rigolele din incintă și mai departe la emisar.

Sistemizarea pe verticală va corela relația cotă teren natural – cotă accese, platformele drumurilor, profilele acestora (Vezi planșele de reglementări urbanistice - propunere de mobilare).

## **3.6. Zonificare funcțională. Reglementări. Bilanț teritorial. Indici urbanistici**

### **3.6.1. Principalele funcțiuni propuse, capacități**

Intervențiile urbanistice propuse prin actualul P.U.Z. vor conduce la generarea unor zone stabilite ca aparținând următoarelor funcțiuni poziționate în parcelă

Zonele funcționale sunt dispuse în teren distinct, pe categorii.

- spații destinate amplasării de clădiri cu funcțiuni de locuire colectivă
- spații destinate infrastructurii și utilităților aferente (drumuri, platforme, parcaje, dotări edilitare)
- spații verzi amenajate, atât la nivelul fronturilor stradale cât și în incintă.

Dimensiunile planimetrice și înălțimile clădirilor se vor realiza în concordanță cu asigurarea duratei minime de însorire de 1 ½ h la solstițiul de iarnă.

Suprafata construita la sol a clădirilor cu funcțiune propusă este de maxim 257,60 mp.

Propunerile de sistemizare ale teritoriului s-au făcut în funcție de:

- disfuncționalitățile evidențiate
- particularitățile de conformare și poziționare ale terenului
- posibilitățile de asigurare a utilităților
- integrarea în prevederile de dezvoltare ale zonei și întreg teritoriului din care face parte.



### 3.6.2. Bilanț teritorial la nivel de parcelă - raportat la propunerea de mobilare

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>				
SUPRAFEȚE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
Suprafața totală a terenului în studiu	644,00		644,00	
Zona edificată existentă	-	0,00 %		
Teren ce se cedează domeniului public			75,00	11,65 %
Suprafață edificabilă propusă, în regim P+3E+M			257,60	40,00 %
<b>TOTAL zonă edificabilă propusă</b>			<b>257,60</b>	<b>40,00 %</b>
Accese pietonale	-		1 acces	
<b>TOTAL circulației pietonale</b>	-	<b>0,00 %</b>	<b>1,29</b>	<b>0,20 %</b>
Accese auto	-		1 acces (dublu sens)	
Platforme și circulații auto dalate	-	0,00 %	30,30	4,70 %
Parcaje auto la nivelul solului din dalaj ecologic înierbat	-	0,00 %	56,48 (112,96 / 2)	8,77 %
<b>TOTAL circulației auto</b>	-	<b>0,00 %</b>	<b>86,78</b>	<b>13,47 %</b>
Spații verzi compacte în incintă	-	0,00 %	166,85	25,91 %
Parcaje auto la nivelul solului din dalaj ecologic înierbat	-	0,00 %	56,48 (112,96 / 2)	8,77 %
<b>TOTAL spații verzi pe amplasament</b>	-	<b>0,00 %</b>	<b>223,33</b>	<b>34,68 %</b>

#### 3.6.3. Indici urbanistici

Pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare se prevede un procent de ocupare al terenului (P.O.T.) maxim de 40 %.

Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare este de maxim 2,00 .

#### 3.6.4. Regimul de înălțime

Deoarece specificul funcțiunii nu impune înălțimi libere interioare la un nivel al imobilului de peste 3,00 - 3,10 m, dar pentru realizarea parcajelor la parter sunt necesare înălțime de 3,10-3,30 m, regimul de înălțime maxim propus este P+3E+M, înălțimea maximă a la cornișă a construcției este 14,50 m și la coamă de maximum 19,00 m.

#### 3.6.5. Reglementări – configurare spațială

Zona a fost sistematizată având în vedere posibilitatea amplasării unui corp cu funcțiunea de locuire colectivă în regim de înălțime P+3E+M, după aprobarea documentației, cu posibilitatea ocupării terenului parțial de la 1,90 m respectiv 5,00 m

față de mezuina dreapta (nord-estică), iar la front similar construcțiilor vecine, în aliniament stradal.

Se va realiza implantarea cu respectarea distanței minime de 6,00 m față de limita de fund a parcelei.

Clădirea va avea utilități proprii. S-au rezervat zone pentru spații verzi și dotări tehnico-edilitare.

Se vor asigura locuri de parcare pentru locuitori și vizitatori, proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza.

Accesul auto propus va fi din strada Ion Neculce, prin intermediul unui racord la aceasta, conform planșelor anexate.

### **3.6.6. Reglementări – amplasarea construcțiilor pe parcelă**

Având în vedere forma poligonală neregulată a parcelei precum și necesitatea de cedare a terenului din proximitatea străzii Soarelui pentru modernizarea circulațiilor se propun aliniamente laterale conform planșei de Reglementări urbanistice și Mobilare urbanistică atașate documentației. Configurația parcelei, a țesutului urban adiacent și retragerile impuse de condițiile de iluminare și umbră, precum și alinierea construcțiilor vecine impun următoarele :

Amplasarea construcțiilor față de limita frontală a parcelei se va face cu retragere de 1,10 m, respectiv circa 1,90 m de la limita proprietății la frontul stradal (volumul major al acesteia).

Distanțele recomandate ale clădirii față de limita laterală dreapta (nord-est) a parcelei sunt parțial la 1,90 m de mezuină, parțial cu o retragere de minim 5,00 m.

Distanțele între viitoarele clădiri de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.

Distanța față de limita de fund este de minim 6,00 m.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

### **3.6.7. Principii de compoziție la realizarea obiectivelor nou propuse**

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea, se vor trata cu materiale specifice tipului de construcție și funcțiune ( metal, sticlă sau beton ) sau tencuieli cu vopsitorii – interzis culori stridente, iar tâmplăriile vor fi realizate din metal, PVC, lemn.

Lucrările tehnice (rețele, conducte de branșament etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute astfel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare de climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate numai pe acoperișuri, doar pe versantul interior, retrase obligatoriu cu minimum 3.00 m – acestea se vor propune din faza de proiectare.

La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate la 20°-70°.

### 3.7. Dezvoltarea echipării edilitare.

#### Lucrari existente

La nivel stradal există următoarele utilități :

- rețea de apă - țevă fontă Ø 80 mm pe str. Ion Neculce;
- rețea de apă - țevă din oțel Ø 275 mm pe str. Soarelui;
- canal beton ovoid 60/90 cm ;

#### Lucrari proiectate

Debitele de calcul pentru apa și canalizare se determina pentru un numar de maximum 16 apartamente.

Suprafața totală a incintei este de 644 mp ~0,0644. ha din care :

- constructii - 0,0257 ha
- pavaje din asfalt si din beton - 0,0164 ha
- spatii verzi - 0,0223 ha

Necesarul de apa a fost determinat în baza normativul STAS 1478-90 pentru dotările existente, rezultând conform breviarului de calcul valorile de debite prezentate în documentația cu lucrări hidro-edilitare.

#### Debitul de ape pluviale

Suprafata totală a incintei este de 644 mp.

Debitul de ape pluviale s-a calculat conform prevederilor STAS 1846-90 pentru suprafața totală de teren  $St = 644$  mp ,  $Sc = 257,60$  mp, diferența fiind spațiu verde și suprafețe dalate (  $Szv = 223,33$  mp).

Nu s-a tinut cont în calcul de suprafața 57,00 mp care se va ceda domeniului public.

$$Q_{pluvial} = m \times \Phi \times i \times S$$

Unde: m=coef. de reducere pt  $t < 40$  minute egal cu 0,80

$\Phi$  = coeficient de scurgere, se ia media ponderată la zona verde și acoperișuri (0,15 zona verde, 0,90 acoperișuri și asfalt)

$$\Phi_{med} = 0,15 \times 0,0223 \text{ ha} + 0,90 \times 0,0257 \text{ ha} = 0,0265$$

$i = 140$  l/s/ha intensitatea ploii de calcul

$$Q_{pluvial} = 0,80 \times 0,0265 \times 250 \times 0,0644 \text{ ha} = 0,341 \text{ l/sec}$$

$$Q_{pluvial} = 0,341 \text{ l/sec}$$

#### Debitul de dimensionare a racordului de canalizare:

Debitul de ape uzate menajere evacuat , s-a determinat conform STAS 1846-90:

$$Q_{uz.h.max.} = 1.74 \text{ l/s} \times 0,95 = 1,653 \text{ l/sec.}$$

Evacuarea apelor uzate colectate se va face la rețeaua de canalizare stradală.

#### Debit total evacuat menajer și pluvial

$$Q_{menajer\_pluvial} = 1,653 \text{ l/sec.} + 0,341 \text{ l/sec} = 1,99 \text{ l/sec}$$

$$Q_{menajer\_pluvial} = 1,99 \text{ l/sec}$$

## BREVIAR DE CALCUL

### 1. Necesarul de apă potabilă

Debitul de apă potabilă necesar pentru nevoile gospodărești și publice ale locuitorilor s-a determinat conform SR 1478-90. Debitul de calcul pentru alimentarea cu apă s-a determinat conform prevederilor din STAS 1478-90:

Denumirea punctului de consum	Puncte de consum (l/s)	qc punct consum (l/s)	E/punct consum	E total	
<b>BATERII PENTRU</b>					
chiuveta bucatarie	20	0,2	4	1	20
spalator DN20		0,3	0	1,5	0
cazan de baie DN15		0,2	0	1	0
CT prepararea centrala a apei calde	20	0,2	4	1	20
dus [cada baie]	20	0,1	2	0,5	10
dus DN15		0,2	0	1	0
baie de picioare DN15		0,1	0	0,5	0
lavoar DN15	20	0,07	1,4	0,35	7
spalator circular Dn 15		0,1	0	0,3	0
<b>ROBINETE PENTRU</b>					
spalator DN15		0,2	0	1	0
spalator DN20		0,3	0	1,5	0
chiuveta DN15		0,2	0	1	0
incalzitor de apa cu gaze DN15		0,2	0	1	0
marmita DN15		0,2	0	1	0
rezervor de pisoar DN15		0,2	0	1	0
pisoar individual DN10		0,035	0	0,17	0
spalator circular DN15		0,07	0	0,35	0
baie de picioare DN15		0,07	0	0,35	0
lavor DN15		0,07	0	0,35	0
bineu DN15	0	0,07	0	0,35	0
rezervor de closet DN10 Wc	20	0,1	0	0,5	10
Spalarea closetului sub presiune DN15		1,2	0	6	0
fantana de baut apa		0,035	0	0,17	0
hidrant de stropit DN20		0,6	0	3	0
hidrant de stropit DN25			0	4	0
robinet dublu sau simplu serviciu DN10		0,1	0	0,5	0
robinet dublu sau simplu serviciu DN15 masina de spalator	20	0,2	4	1	20
robinet dublu sau simplu serviciu DN20		0,3	0	1,5	0
robinet dublu sau simplu serviciu DN25		0,5	0	2,5	0
		<b>Suma echivalentilor de consum (E)</b>			<b>87</b>

$$qc = bx( a \times c \times (E)^{\frac{1}{2}} + 0,004 \times E ) = 1 \times (0,15 \times 1 \times (E)^{\frac{1}{2}} + 0,004 \times E) = 1,747106858 \text{ l/s}$$

## 2. Canalizarea apelor uzate menajere

Debitul de ape uzate menajere evacuat , s-a determinat conform STAS 1846-90:

$$Q_{uz.h.max.} = 1.74 \text{ l/s} \times 0,95 = 1,653 \text{ l/sec.}$$

$$Q_{uz.h.max.} = 1,653 \text{ l/sec.}$$

## 3. Canalizarea apelor meteorice

Debitul de ape pluviale s-a calculat conform prevederilor STAS 1846-90 pentru suprafața totală de teren  $St = 644 \text{ mp}$  ,  $Sc = 257,60 \text{ mp}$ , diferența fiind spațiu verde și suprafețe dalate (  $Szv = 223,33 \text{ mp}$ ). Nu s-a ținut cont în calcul de suprafața  $57,00 \text{ mp}$  care se va ceda domeniului public.

$$Q_{pluvial} = m \times \Phi \times i \times S$$

Unde:  $m$  = coef. de reducere pt  $t < 40$  minute egal cu  $0,80$

$\Phi$  = coeficient de scurgere, se ia media ponderată la zona verde și acoperișuri ( $0,15$  zona verde,  $0,90$  acoperișuri și asfalt)

$$\Phi_{med} = 0,15 \times 0,0329 \text{ ha} + 0,90 \times 0,0258 \text{ ha} = 0,0282$$

$i = 140 \text{ l/s/ha}$  intensitatea ploii de calcul

$$Q_{pluvial} = 0,80 \times 0,0223 \times 250 \times 0,0644 \text{ ha} = 0,363 \text{ l/sec}$$

$$Q_{pluvial} = 0,363 \text{ l/sec}$$

### Debit total evacuat menajer și pluvial

$$Q_{menajer\_pluvial} = 1,653 \text{ l/sec.} + 0,363 \text{ l/sec} = 2,02 \text{ l/sec}$$

$$Q_{menajer\_pluvial} = 2,02 \text{ l/sec}$$

## Branșament apă

**Alimentarea cu apă** se va face din sistemul centralizat al mun. Timișoara din conducta otel Dn 275 mm amplasată pe str. Soarelui prin execuția bransamentului individual. Pentru alimentarea cu apa a clădirii se realizează un bransament de apă, având **PE 100HD, PN10 Dn 63 mm, L= 6 m** care va fi echipat cu o vană de concesie și un cămin de apometru, având diametrul de 1,50 m, echipat cu o linie de măsurare.

Linia de măsurare cuprinde:

- un apometru multijet de 2"
- doi robineti de închidere;
- un filtru de impurități.

## Racord canalizare

Canalizarea menajeră și pluvială se va racorda la canalizarea menajeră a mun. Timișoara la conducta beton Ov 60/90 mm amplasată pe str. Ion Neculce prin execuția racordului individual

Pentru evacuarea apelor uzate menajere și pluviale din incinta se propune realizarea unui racord de canalizare, din tevi **PVC, SN4 De = 250 mm, L=5 m**.

Racordul propus se va lega în canalul stradal ov.60/90 cm existent pe str. Cronicar Ion Neculce. La 2 m de cladire, în zona dalată a accesului sau în zona verde se va executa un camin de racord.

### 3.7.4. Alimentarea cu energie electrică

Soluția de alimentare cu energie electrică a noilor obiective din complexul de locuințe colective este stabilită în funcție de bilanțul energetic al noilor consumatori aparținând imobilului

Bilanțul energetic al noilor consumatori electrici va fi:

- necesar pt. max.16 apartamente(9 kW/obiectiv)	Pi = 144 kW ks = 0,6 Ps = 86,40 kW
- consumatori comuni (ascensor, iluminat interior incintă și spații verzi)	Pi = 3,00 kW ks = 0,6 Ps = 1,80 Kw
<hr/> TOTAL PUTERE INSTALATĂ	<hr/> Pi = 147 kW Ps = 88,20 kW

Pentru alimentarea acestor consumatori se impune racordarea la rețeaua aeriană existentă la nivel stradal sau realizarea unui circuit separat din postul de transformare existent în zonă (str. Cronicar Ion Neculce).

Pentru racordarea noilor consumatori la sursele de energie electrică se impun următoarele lucrări:

- Realizare rețele electrice subterane de distribuție de joasă tensiune (LES 0,4 kV) montate pînă la obiectiv.
- Branșament electrice mono sau trifazate de la rețeaua de distribuție pînă la obiectiv cu firide tip bloc măsură.
- Realizare rețea de iluminat de incintă

Distribuția energiei electrice de la postul de transformare la obiective se va asigura prin rețele subterane în cabluri de 0,4 kV.

Iluminatul exterior se va asigura prin corpuri de iluminat de tip urban, cu lămpi cu vapori de sodiu (250 W) montate pe stâlpi b.a.c. tip S.E.9. sau S.E.5. cu lampadare în zona verde.

Rețelele de distribuție pînă la punctele de măsură se vor proiecta de către serviciul proiectare sucursala Timișoara aparținând SC Enel Electrica Banat SA, la comanda și pe baza temei emise de beneficiar.

Lucrările de alimentare cu energie electrică, rețeaua de medie tensiune, de joasă tensiune se vor asigura prin grija S.C. ENEL- ELECTRICA S.A., costurile intervenției și efectuarea branșamentului electric asigurându-se de către beneficiar.

Etapele lucrărilor necesare sunt:

- realizarea studiului de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a zonei
- realizarea racordului postului de transformare
- realizarea circuitului în postului de transformare
- realizarea rețelei subterane de joasă tensiune

- realizarea firidei de distribuție și a branșamentului la clădire
- realizarea rețelei de iluminat de incintă

### 3.7.5. Telecomunicații

Pentru necesitățile de telefonizare zona va fi racordată la rețeaua de telecomunicații ce tranzitează zona, fiind racordată la Municipiul Timișoara.

Proiectarea și execuția acestor lucrări se va realiza prin grija S.C. ROMTELECOM S.A. sau a altor furnizori de servicii similare.

În paralel cu rețeaua electrică se va putea amplasa și rețeaua TV prin cablu.

În paralel cu executarea lucrărilor de amenajare a drumurilor propuse se vor prevedea racordurile de joasă tensiune, iluminatului de incintă și rețelelor de telecomunicații, cu respectarea distanțelor minime în conformitate cu normativele în vigoare.

Soluția de realizare a legăturilor telefonice beneficiarului se va definitiva de către furnizorul de servicii la solicitarea beneficiarului.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

### 3.7.6. Alimentarea cu energie termică

Asigurarea necesităților de alimentare cu energie termică se va face în sistem propriu, fiecare unitate funcțională va fi dotată cu sistem propriu de încălzire și prepararea apei calde menajere (centrală termică tip cazan mural cu combustibil gazos). Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan și energia electrică.

### 3.7.7. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există în prezent o rețea de gaze naturale joasă presiune la nivelul trotuarului sudic al străzii Ion Neculce.

Se propune executarea unui branșament pozat subteran cu montarea unui PRM (post reglare-măsurare în 2 trepte), amplasat pe limita de proprietate, la nivelul frontului stradal, pe elemente de fațadă ale clădirii (volumul casei scării).

Rețeaua internă de distribuție presiune redusă se va realiza în sistem îngropat. Materialul folosit va fi PEHD. Pozarea rețelei se va realiza de preferință în zona verde, cu respectarea distanțelor minime față de celelalte canalizații subterane conf. tab. 7 din Normele Tehnice privind Proiectarea, Executarea și Exploatarea Sistemelor de Alimentare cu Gaze Naturale din 2004.

Fiecare construcție, indiferent de funcțiune, va fi dotată cu sistem de încălzire.

Se prevede pentru întreg ansamblul independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale și alte sisteme de încălzire.

Centralele termice individuale vor deservi fiecare construcție în parte. Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%), rezultând astfel emisii reduse de noxe.

Arzătoarele cazanelor vor funcționa cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de rețeaua de distribuție a orașului.

### 3.7.8. Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere precum și cele specifice activității menajere se va face pe teren, controlat, separat pe tipuri de deșeurii în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeul municipiului Timișoara respectiv spre reciclare.

### **3.8. Sănătatea populației**

Construcțiile se vor încadra în cerințele prevăzute de Ordinul Ministerului Sănătății nr.331/1999 pentru aprobarea "Normelor de autorizare sanitară a proiectelor obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice". Vor fi respectate Normativele și STAS-urile referitoare la sănătatea publică, în special :

- STAS 6472 privind microclimatul;
- NP 008 privind puritatea aerului;
- STAS 6646 privind iluminarea naturală și artificială.

Construcțiile vor fi echipate cu instalații, îndeplinind toate standardele în acest sens.

Alimentarea cu apă rece se va face de la rețeaua municipiului Timișoara.

Alimentarea cu apă caldă menajeră se va realiza cu instalații proprii.

Evacuarea apelor uzate se va face printr-un sistem de canalizare racordat la canalizarea municipiului Timișoara.

Alimentarea cu energie electrică se asigură prin extinderi și branșamente la rețeaua de distribuție din zonă.

Încălzirea spațiilor interioare se va face în principal cu radiatoare racordate la centrala proprie de încălzire având ca sursă de combustibil gazul metan, excepție făcând spațiul destinat comerțului, încălzit cu ventilo-convectori racordați la centrală termică proprie.

Alimentarea cu gaz se face prin racordare la rețeaua de joasă presiune existentă, printr-un post de reglare-măsurare a presiunii.

Se prevad instalații de condiționare a aerului la spațiile de locuit.

### **3.9. Apărarea civilă**

Clădirea nou propusă are funcțiune de locuințe colective și regim de înălțime P+3E+M. Conform art. 1 din H.G. 560/2005 modificata prin H 37/2006: „Se aprobă categoriile de construcții la care realizarea adăpostului de protecție civilă este obligatorie, potrivit legii, dacă acestea au o suprafață construită la sol, mai mare de 150 mp și sunt prevăzute cu subsol, din următoarele categorii de folosință: j) clădiri de locuit, multietajate, cu regim de înălțime mai mare de S+P+4 etaje, acesta se va amenaja la nivelul subsolului / demisolului (dacă acesta corespunde condițiilor necesare amenajării adăpostului).

Construcția propusă pe terenul vizat este în regim de înălțime P+3E+M, și nu este prevăzută cu subsol ori demisol.

### **3.10. Prevenire și stingere incendii**

Fiecare construcție de pe amplasament va constitui un compartiment de incendiu distinct.

Construcțiile vor fi realizate de preferință din materiale incombustibile astfel încât să se încadreze în gradul I –II de rezistență la foc (structura de rezistență din elemente de beton armat, pereti de compartimentare din cărămidă, BCA etc.)

Atât pentru spațiile de locuit cât și pentru spațiile comun se vor lua măsuri în faza de proiect D.T.A.C. și faza P.Th. pentru respectarea prevederilor capitolelor 3 și 4 din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P.118-99 privind amplasarea,



conformarea la foc a construcțiilor, limitarea propagării focului și a fumului, evacuarea fumului și a gazelor fierbinți, căi de evacuare în caz de incendiu.

La fiecare construcție se asigură accesul mașinilor de intervenție .

La nivelul fiecărei clădiri evacuarea se face în cel puțin două direcții distincte și independente.

Instalațiile de stingere se vor realiza conform Normativului NP 086-05 și în funcție de specificul fiecărui obiectiv acestea pot fi :

- instalații de hidranți de incendiu interiori – debit de calcul 5 l/s timp de 10 min;
- instalații de hidranți de incendiu exteriori – debit de calcul 10 l/s timp de 3 ore;

### **3.11. Protecția mediului**

Elaborarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal conduce la modelarea și integrarea urbanistică a întregii zone.

Soluțiile pentru menținerea parametrilor optimi ai factorilor de mediu sunt de natură urbanistică și tehnică corelate cu cele de ordin administrativ, juridic și igienico-sanitar.

Zona în care se situează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu existe pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului. Terenul este plat și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

Natura activităților de locuire și comerț preconizate nu reprezintă un factor ce ar putea genera dezechilibre.

## **TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI**

(conform Anexei 1 din H.G. 1076 din 08/07/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe)

### **1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :**

#### **1.a. Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor**

Elaborarea PUZ de față este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru construit în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală, relevantă prin alte planuri urbanistice aprobate adiacent. Astfel, planul prezent creează în mare măsură cadrul pentru proiecte și activități viitoare, datorită următorilor factori:

- densificarea controlată și realizată pe baza studiilor de soluție pentru fiecare caz în parte,
- planurile urbanistice aprobate în zone adiacente. De remarcat este intenția de dezvoltare pentru zona studiată cu activități de tip locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Modelarea zonală propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din PUZ

referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură "corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public".

Soluțiile de densificare propuse creează suportul pentru activități viitoare.

Fiind P.U.Z. pentru zonă destinată locuirii colective și funcțiilor complementare, terenurile se vor dota cu zone de parcaje necesare, spații verzi, accese auto și pietonale.

Prin cedarea terenului în vederea amenajării tronsonului cu sens unic pe str. Soarelui există premise pentru modernizarea circulației și optimizarea circulației auto în contextul densificării investițiilor în zonă și refacerii obiectivelor degradate, instabile.

Se dezvoltă rețelele edilitare ce deservește viitoarele obiective.

#### **1.b. Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele**

Investiția se încadrează în prevederile strategiilor de dezvoltare urbanistică ale Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, se integrează în planurile urbanistice zonale din vecinătate și generează la rândul ei direcții de dezvoltare urbană și densificare.

Prin aprobarea P.U.Z. actual se poate efectua schimbarea funcțiunii actuale a terenului în zonă de locuire colectivă, demersurile necesare edificării și amenajării terenului, de dezvoltare a echipării tehnico-edilitare a zonei și de stabilire a relațiilor ce se impun cu vecinătățile.

#### **1.c. Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice accentuând caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural-mediul antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care exploatarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort se va face doar prin aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului, valorificând astfel potențialul natural și cel construit.

Actualmente terenul este needificat și neamenajat, deserving ca loc de depozitare moloz, resturi vegetale, autoturisme avariate și părăsite.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z., privind ocuparea terenului studiat cu funcțiuni de locuire colectivă, căi de acces și comunicații, rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie) – zona se va transforma într-un mediu antropoc bine dezvoltat, cu toate caracteristicile aferente.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic ținând cont de caracterul zonei.

#### **1.d. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program**

Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei de locuire colectivă și funcțiuni complementare nu afectează mediul, fiind luate prin proiectare toate măsurile pentru respectarea prevederilor Normelor C.E. în ceea ce privește protecția tuturor factorilor de mediu.

##### **1.d.1. Apa**

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002).

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele uzate epurate vor fi evacuate în canalul existent la nivelul străzii Ion Neculce, cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de Normativul NTPA 002/2002.

În zona acceselor rutiere ale amplasamentului, dat fiind potențialul aport de produse petroliere, prin antrenarea apelor meteorice, se va monta un decantor de nămol și separator de hidrocarburi.

##### **Apa potabilă**

Alimentarea cu apă pentru consum menajer se realizează prin branșare la rețeaua stradală existentă

##### **Apa uzată**

Apele uzate rezultate de la instalațiile interioare sunt dirijate spre canalul stradal existent al municipiului Timișoara.

Vor fi generate ape uzate din surse menajere. Nu există ape uzate de tip tehnologic.

Apele uzate menajere contin cantitati de poluanti specifice acestor tipuri de ape. Dintre acestia mentionam substantele organice, compuși cu azot, materii în suspensie și alti compuși specifici.

De asemenea canalizarea care preia apele din parcuri va fi echipata cu separatoare de namol și hidrocarburi înainte de descarcarea în canalizarea incintei.

Vor fi intrunite astfel condițiile prevăzute de Directiva Cadru Apa 2000/60/EC (WFD).

##### **1.d.2. Aerul**

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor (cladiri cu destinație producție nepoluantă, servicii și depozitare) sunt:

- Surse staționare nedirijate - nu există.

- Surse staționare dirijate – emisiile de poluanți antrenate de gazele de ardere de la centralele termice. Principalii poluanți specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) și oxizii de azot (NO<sub>x</sub>).
- Surse mobile – autoturismele. Aceste autovehicule generează poluarea atmosferei cu CO, NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>, hidrocarburi nearse C<sub>m</sub>H<sub>n</sub>, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, inclusiv în parcări.

Din datele prezentate se evidențiază că emisiile atmosferice înregistrate pentru zona studiată sunt în principal gaze de ardere de la instalații de mică putere (instalații rezidențiale) care utilizează pentru ardere gaz metan.

Ordinul 462/1993, abrogat parțial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002, referitor la limitarea preventivă a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipulează că "Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație a autovehiculelor rutiere – operațiune ce se efectuează la înmatricularea pentru prima dată în țară a autovehiculelor de producție indigenă sau importate, cât și prin condițiile tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice ce se efectuează periodic pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor rutiere înmatriculate în țară".

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- realizarea unei zone verzi plantată cu arbuști și arbori pe zona aliniamentului, în proximitatea trotuarului, zonă verde ce devine publică.
- retragerea construcțiilor de la aliniamentul stradal.
- realizarea acceselor interioare precum și zona posterioară se face cu prevederea de plantatii pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonica și eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.
- realizare parcajelor de la nivelul solului pe cât posibil din dale perforate înierbate.

Se vor respecta astfel și prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC

Se propune eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Rețeaua de drumuri modernizată în zona amplasamentului studiat pentru a realiza legăturile cu traseele majore existente.

Odată cu realizarea densificării zonei propuse este o necesitate asigurarea utilităților aferente, respectiv rețelele edilitare. Acestea vor fi introduse după cum s-a arătat mai sus.

### 1.d.3. Solul

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer.

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- a) Realizarea unui separator de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier,
- b) Realizarea de spații adecvate pentru colectarea deșeurilor,
- c) Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

#### **1.d.4. Zgomotul și vibrațiile**

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării proiectului de investiție aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea în ansamblu s-a conceput în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Materialele și elementele de construcții prevăzute au indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile.

Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental.

Singura sursă actuală de zgomot și vibrații provine de la circulația rutieră la nivelul tramei stradale existente, prin intermediul motoarelor autovehiculelor precum și activități accidentale.

Având în vedere proximitatea zonelor de locuit, obiectivele propuse vor respecta limitele impuse de STAS 10009/88 privind valorile nivelului de zgomot exterior, de sub 60 dB, măsurat la limita incintei.

Pentru limitarea vibrațiilor se iau măsuri la dimensionarea corectă a fundațiilor, platformei pentru parcaje și accesului rutier, în așa fel încât la limita incintei să nu apară vibrații detectabile cu aparatura de specialitate.

#### **1.d.5. Radiațiile**

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

#### **1.e. Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu**

Se vor respecta directivele europene legate de protecția mediului incidente, OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

### **1.e.1. Managementul deșeurilor**

Rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere,
- Deșeuri de ambalaje

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile locatarilor, a vizitatorilor, cele specifice activității de locuire colectivă și cele rezultate din ambalaje sunt colectate în recipiente cu această destinație, diferențiați și sunt preluate de societăți autorizate, cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor, în conformitate cu Legea nr.27/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

O.U.G. 78/2000 cu modificările și completările ulterioare transpune în legislația națională Directiva nr. 75/442 privind deșeurile, publicată în Jurnalul Oficial al Comunității Europene (JOCE) nr. L 194 din 25 iulie 1975, Directiva nr. 91/689 privind deșeurile periculoase, publicată în Jurnalul Oficial al Comunității Europene (JOCE) nr. L 377 din 31 decembrie 1991 și Directiva Parlamentului European și a Consiliului 2006/12/CE privind deșeurile, publicată în Jurnalul Oficial al Comunităților Europene (JOCE) nr. L 114/9 din 27 aprilie 2006.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri. Nu există efecte reversibile.

Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

Soluția de asigurare a utilităților propusă, canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, precum și sistemul de depozitare, colectare și reciclare a deșeurilor sunt conforme cu normele naționale și comunitare actuale de mediu.

### **1.e.2. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Deoarece lucrările ce se vor executa sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

În corpul de clădire propus, cu destinație de locuire colectivă și comerț-servicii, se vor executa: activități destinate locuirii și comerț / servicii, fără utilizarea substanțelor periculoase și toxice.

Nu este aplicabilă legislația națională sau comunitară în domeniu.

### **1.e.3. Protecția calității apelor**

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condițiile tehnice de execuție, conform cerințelor avizatorilor.

După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus (separator de produse petroliere).

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente.

Pentru apele uzate se vor respecta Directiva 91/271/CEE privind tratarea apei urbane menajere (modificată de Directiva 98/15/EC) transpusă prin H.G. nr. 188 din 28 februarie 2002 modificată prin H.G. nr. 352/2005 pentru

aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate: conform anexei 2 tab. 1, apele uzate deversate în canalul existent din rețeaua de canalizare orășenească în Stația de epurare Timișoara vor avea indicatorii de calitate cu valorile maxime admise redată în acest tabel (NTPA 002).

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

### **2.a. Probabilitatea , durata , frecvența și reversibilitatea efectelor**

Propunerile promovate prin documentația de față produc efecte ireversibile. Se creează locuri de muncă prin serviciile nou propuse, se realizează spații destinate locuirii la un nivel înalt de calitate, se amenajează o zonă verde în cadrul parcelei. Trebuie ținut cont că apariția investițiilor induce dezvoltări și modernizări ale zonei cu consecințe pozitive asupra confortului în zonă, apărând spații amenajate pe loturile private dar și pe domeniul public.

### **2.b. Natura cumulativă a efectelor**

Nu e cazul.

### **2.c. Natura transfrontieră a efectelor**

Nu se produc efecte transfrontiere.

### **2.d. Riscul pentru sănătatea umană**

Nu e cazul. Nu există riscuri pentru sănătatea umană ori pentru mediu.

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

Lucrările proiectate nu influențează negativ mediul în ansamblul său.

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

### **2.e. Marimea și spațialitatea efectelor**

Nu e cazul.

### **2.f. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat**

#### **2.f.i. Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural**

Nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în M.O. 152/12. 04. 2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, până la Legea 345/2006.

#### **2.f.ii. Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului**

Nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.

### **2.f.iii. Folosirea terenului in mod intensiv**

Terenul în suprafață de 644 mp are prevăzute ca zone verzi compacte, care delimitează clădirile, o suprafață de 166,85 mp, ceea ce reprezintă 25,91 % din total suprafață aflată în proprietatea titularului investiției.

Pentru zona de locuire colectivă, indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt: POT maxim= 40 %, CUT maxim = 2,00.

Regimul maxim de înălțime propus pentru zona locuire colectivă și comerț este P+3E+M (eventual mansardă cu supanță parțială dacă forma acoperișului o permite).

Astfel, se respectă reglementările în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului.

### **2.g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional**

Nu e cazul.

## **3.12. Obiective de utilitate publică**

### **Lista obiectivelor de utilitate publică:**

Obiective de utilitate publică sunt: drumurile, rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, care vor deveni publice după realizare.

Data fiind existența rețelelor de alimentare cu utilități a amplasamentului, nu se impun decât realizarea branșamentelor aferente la acestea, nu apar rețele noi cu rol de utilitate publică.

Cele existente deja sunt :

- Sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă la trama stradală, conducta apă Ø 275 mm și Ø 80 mm
- Rețeaua centralizată de canalizare menajeră aparținând sistemului de canalizare al municipiului Timișoara, canal beton ovoid 60/90 cm .
- Extinderea rețelei electrice de distribuție de distribuție de joasă tensiune LES 0,4 kV .
- Rețeaua de alimentare cu gaze naturale joasă presiune existentă în acostamentul străzii Ion Neculce.

Obiectivele propuse sunt regăsite în tabelul de mai jos :



## OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- Viabilizarea circulației auto și pietonale la nivelul intersecției străzii Soarelui cu str. Ion Neculce prin amenajarea unei bretele cu trotuare laterale și carosabil cu lățime de 4,00 m (sens unic) pe un tronson de 25,00 ml, modernizarea sa cu carosabil asfaltat și trotuar dalat.
- Viabilizarea circulației auto și pietonale la nivelul străzii Soarelui, tronson de 51,00 ml între str. Ion Neculce și str. Gheorghe Asachi prin modernizarea străzii cu carosabil asfaltat și trotuar dalat.
- Viabilizarea circulației auto și pietonale la nivelul str. Ion Neculce prin modernizarea străzii cu carosabil asfaltat, trotuar dalat și parțial spații verzi de aliniament, în lungime totală de 473 ml.
- Amenajarea terenurilor libere din zonele adiacente ca spații verzi publice (terenul aflat la intersecția dintre str. Noua și str. Ion Neculce, terenuri aflate în zonele de locuințe colective).
- Amenajarea numărului de locuri de parcare necesare, pe domeniul privat, proporțional cu anvergura investiției propuse.
- Dotarea cu utilități a zonei propuse spre edificare.
- Amenajarea spațiilor verzi la nivel de aliniament acolo unde prospectul stradal o permite.

### Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren și construcții):

Terenul în suprafață totală de 644 mp ce face obiectul prezentei documentații este proprietate privată a următoarei persoane fizice:

Terenul pe care se propune derularea investiției este situat în localitatea Timișoara, str. Ion Neculce nr. 13 și este înscris în C.F. NR. 18333 – TIMIȘOARA, NR. TOP. 7406/1,7406/2 și este proprietatea beneficiarului ROMĂNU REMUS, necăsătorit, bun propriu, cumpărare nr. 61,62/2008 încheiere nr. 23281, 23289/2008, nefiind înscrise sarcini.

### Determinarea circulației terenurilor între deținători:

În cadrul planșei nr. 06-U - CIRCULAȚIA TERENURILOR atașată documentației sunt marcate prin hașuri circulația terenurilor între deținători și anume:

- Terenuri aflate în proprietate privată destinate construcției de obiective propuse, destinate schimbului.
- Terenuri destinate amenajării de spații verzi destinate schimbului.
- Terenuri aflate în proprietate privată propuse ori recomandate cedării domeniului public pentru modernizarea circulațiilor, amenajarea parcajelor publice, zone verzi.

## 4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

La baza elaborării prezentului P.U.Z. și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia au stat:

- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism" - indicativ GM 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000.
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI, indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat.

Planul Urbanistic Zonal constituie studiul pe baza căruia se fundamentează modificarea funcțiunii aferente amplasamentului studiat prevăzute inițial prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Toate intervențiile în zonă se vor face doar pe baza P.U.Z.-ului aprobat, încadrându-se în prevederile acestuia.

Regulamentul local de urbanism al prezentului P.U.Z. este parte integrantă a proiectului și are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor pe întreaga zonă studiată.

Regulamentul local de urbanism completează prevederile din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 535/1996.

Modificarea prezentului Regulament local de urbanism aferent P.U.Z. aprobat se va face doar în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor P.U.Z.

Aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate realiza numai cu respectare filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială, fiind necesară elaborarea unei noi documentații, conform prevederilor legale.

Întocmit,  
arh. Bogdan Albu



Verificare și coordonare urbanism,  
arh. Alideia Suci



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### AFERENT „PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE - ”

Denumire proiect: „PLAN URBANISTIC ZONAL –  
ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE”

Beneficiar: ROMÂNU REMUS

Amplasament: INTRAVILAN MUNICIPIUL TIMIȘOARA,  
STR. ION NECULCE NR. 13  
C.F. NR. 18333 – TIMIȘOARA  
NR. TOP. 7406/1, 7406/2

Proiectant general: S.C. MODULUS S.R.L.

Nr. proiect: 58 / 2010

Data elaborării: august 2010



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## I. GENERALITĂȚI

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent „PLANULUI URBANISTIC ZONAL – ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE” este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele terenului studiat.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare și aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau reflecții legale în vigoare, printre care se menționează:

- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- ”Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” - indicativ GM 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000.
- ”Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI, indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.
- ”Planul de Amenajare a Teritoriului Municipiului Timișoara”.
- Reglementările cuprinse în ”Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara” și în prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. aprobat.
- Codul Civil.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr.7/1996, a cadastrului și publicității imobiliare.
- Legea privind protecția mediului nr.137/1995, republicată.

- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

### **4. DISPOZIȚII GENERALE**

Regulamentul Local de Urbanism aferent „Planului Urbanistic Zonal – Zonă locuințe colective” cuprinde prescripții și reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a teritoriului cuprins în perimetrul intravilan detaliat prin P.U.Z.

Activitatea de construire în cadrul P.U.Z. se va desfășura pe terenuri libere, needificate și prin schimbarea de destinație actuală a terenurilor.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri ce necesită întocmirea de documentații de urbanism fază P.U.Z. nu se va efectua decât în urma elaborării și aprobării acestor documentații.

La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general:

- încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune etc.)
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică
- încadrarea construcției supuse autorizării în zona ce permite construirea
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile etc.

Autorizarea executării construcțiilor având destinații diferite de funcțiunea dominantă a zonei respective propuse prin P.U.G. se va face în condițiile în care nu crează incomodări sau disfuncționalități, asigurându-se măsurile de protecție și integrarea lor în structura urbană stabilită prin P.U.G.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri arabile se va realiza după elaborarea studiilor pedologice și scoaterea definitivă din circuitul agricol a acestora.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.G.

Parcelelor ce urmează a fi edificate li se va asigura un acces dintr-un drum public, având o lățime minimă de 3,00 m.

Amenajarea și întreținerea spațiului public și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate.

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

### **5.1. Impactul asupra calității solului**

Prin activitățile permise propuse nu rezultă ape uzate tehnologice ci doar menajere, evacuate în rețeaua de canalizare existentă.

Apele pluviale colectate de la nivelul platformelor interioare, a drumurilor de incintă și apele pluviale colectate de pe acoperișuri vor descărca în rețeaua de canalizare existentă.

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri ce se vor detalia la faza de proiectare D.T.A.C. și P.Th.:

- Realizarea unei rețele interne de rigole pluviale,
- Realizarea unui separator de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier,
- Realizarea unor platforme betonate pentru zonele de acces la parcajele de la sol și parterul clădirii,
- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor,
- Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

### **5.2. Impactul asupra calității subsolului și stratului freatic**

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Prin măsurile ce se vor adopta la faza de proiectare D.T.A.C. și P.Th. vor fi excluse orice sursă posibilă de poluare accidentală ori rezultată din procesele tehnologice în perioada de funcționare a obiectivului ce ar putea avea impact semnificativ asupra calității subsolului sau stratului freatic.

### **5.3. Impactul asupra calității aerului**

Activitățile permise fiind de tip locuire respectiv funcțiuni complementare, sursele de poluare a aerului sunt datorate în principal traficului auto la nivelul drumurilor adiacente.

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- Realizarea unei zone verzi amenajate pe zona adiacentă fronturilor stradale.
- Retragerea construcțiilor de la aliniamentul stradal.
- Realizarea acceselor interioare precum și zona posterioară se face cu prevederea de plantatii pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonică și eoliană.

### **5.4. Impactul asupra patrimoniului construit**

În zona care face obiectul prezentului P.U.Z. există construcții, față de care obiectivul se alătură, soluțiile tehnice vizând alăturarea unei construcții noi de cele existente vor face, dacă este cazul, obiectul unor expertize tehnice prealabile realizării

proiectului tehnic propriu-zis, distanța până la cele mai apropiate obiective din zona limitelor de proprietate neimpunând soluții de protejare a patrimoniului construit din vecinătate.

## **6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

Zona studiată nu prezintă riscuri deci nu se impun reguli cu privire la siguranța construcțiilor.

Elaborarea PUZ de față este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru inițial destinat locuirii individuale în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală, relevată prin celelalte planuri urbanistice aprobate. Astfel, planul prezent creează în mare măsură cadrul pentru proiecte și activități viitoare, datorită următorilor factori:

- construirea obiectivului proiectat,
- planurile urbanistice din zone adiacente aprobate.

De remarcat este intenția de densificare pentru zona studiată cu activități de tip locuire colectivă și servicii, comerț.

Modelarea zonală propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură "corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public".

Soluțiile de densificare urbană propuse creează suportul pentru activități viitoare.

Fiind P.U.Z. pentru zonă destinată locuirii colective, terenul se va dota cu zone de parcaje necesare, spații verzi, accese auto și pietonale.

Există premise pentru eficientizarea traficului auto și pietonal pe domeniul public la nivelul unor căi de acces la teren prin modernizarea acestora și amenajarea lor cu carosabil asfaltat și trotuare dalate (strada Soarelui pe sectorul adiacent limitei de proprietate sud-vestice, str. Ion Neculce între Bd. Ștefan Cel Mare și str. Nouă, str. Soarelui - tronson între str. Ion Neculce și str. Gh. Asachi), amplasamentul fiind situat într-o zonă a intravilanului cu potențial ridicat de dezvoltare, stabilindu-se ca investiția să se racordeze tramei stradale existente (Strada Soarelui și str. Ion Neculce).

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

### **1. REGULI DE UTILIZARE A TERENURILOR**

#### **1.1. Modul de utilizare a terenurilor**

Zona studiată se încadrează din punct de vedere funcțional, în prezent, în categoria terenurilor pentru construcții și amenajări situate în teritoriul intravilanului municipiului Timișoara.

Funcțiunea actuală a zonei este, în conformitate cu prevederile P.U.G. al Municipiului Timișoara aprobat, aceea de zonă rezidențială și funcțiuni complementare, subzona rezidențială existentă cu locuințe joase: clădiri în regim P-P+2E (LM a ), fiind înscrisă în **UTR 40**.

Se propune schimbarea funcțiunii actuale a terenului în zonă destinată amplasării de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii.

Tipul de investiție propusă, deși prevede schimbarea funcțiunii actuale a terenului aduce beneficii zonei datorită creării premisei unei densificări controlate și la parametrii calitativi înalți.

## 1.2. Tipuri de zone funcționale

Zona studiată se încadrează din punct de vedere al folosinței, în prezent, în categoria terenurilor needificate tip curți-construcții din intravilan, propuse spre construire.

În vederea asigurării compatibilităților funcțiunilor, autorizarea executării lucrărilor de construcții se face pe baza analizei raporturilor între obiectul propus și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrare în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997.

Intervențiile urbanistice propuse prin actualul P.U.Z. conduc la generarea unor zone stabilite ca aparținând următoarelor funcțiuni, fiind dispuse în teren distinct :

- spații destinate amplasării de unități destinate locuirii colective.
- spații destinate infrastructurii și echipării tehnico-edilitare (drumuri, platforme, parcaje, dotări edilitare).
- spații verzi compacte amenajate, cu rol de protecție și/sau agrement.

## 1.3. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă propusă pentru zona studiată este aceea a locuințelor colective, în regim de înălțime suprateran P+3E - P+3E+M (eventual mansardă cu supanță parțială dacă forma acoperișului o permite), și funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunea de bază.

## 1.4. Funcțiunile complementare admise ale zonei

În afara funcțiunii de locuire colectivă această zonă va putea acomoda funcțiuni complementare cum ar fi:

- Servicii, birouri aferente activităților comerciale, sedii firme;
- Alte dotări pentru prestarea serviciilor pentru populație;
- Accese pietonale și carosabile, platforme de acces, parcaje auto și drumuri de deservire în incintă;
- Spații verzi amenajate ca plantații de protecție, scuaruri, spații verzi cu rol de recreere și odihnă;
- Echipamentele tehnico-edilitare și amenajările acestora.



## 1.5. Utilizare funcțională

### 1.5.1. Utilizări permise

- Construcții cu funcțiune de locuință colectivă precum și echipamente legate de funcționarea zonei, cu asigurarea numărului minim legal al locurilor de parcare la nivel de parcelă;
- Spații, de regulă amplasate la parterul construcțiilor propuse, destinate comerțului, serviciilor sau altor activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a vecinătăților;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale și carosabile, drumuri de deservire la nivel de parcelă, platforme încărcare-descărcare, parcaje auto;
- Este permisă construirea de spații pentru protecția și parcare automobilelor aferente (pergole, garaje, sisteme de parcare etajate etc.);
- Construcții pentru gospodărie comunală, echipamente și instalații tehnico-edilitare necesare dezvoltării zonei.

### 1.5.2. Utilizări permise cu condiții

- Este permisă realizarea de spații destinate atelierelor sau unităților de prestări de servicii mici, cu maximum 5 angajați, cu condiția netransformării lor într-o activitate mijlocie, cu un personal mai numeros și asigurării numărului minim legal de locuri de parcare la nivel de parcelă;

### 1.5.3. Interdicții temporare

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (modernizare drumuri, platforme de acces, rețele edilitare etc.) impune ca eventualele dezmembrări, unificări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare dotărilor publice. Se instituie obligativitatea cedării domeniului public a suprafeței de 75,00 mp din parcela înscrisă în C.F. Nr. 18333–Timișoara, nr. top. 7406/1,7406/2 și aflată în proprietatea beneficiarului necesară lărgirii prospectului stradalstr. Soarelui și modernizării circulației. Celelalte zone cu propuneri de cedare a unor suprafețe de teren domeniului public sunt cu caracter de recomandare.

### 1.5.4. Utilizări interzise

- Este interzisă amplasarea unităților de producție de orice natură și a altor obiective industriale cu caracter poluant sau nepoluant sau ce prezintă riscuri tehnologice, cu impact semnificativ asupra zonelor rezidențiale adiacente;
- Sunt interzise atelierelor, unitățile pentru prestări de servicii, altele decât cele menționate la cap. 1.5.2.;
- Sunt interzise dotările aferente comerțului en-gros, activități de depozitare a produselor toxice ori cu impact semnificativ asupra mediului;
- Se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei;
- Anexele gospodărești de orice tip; Depozitele de deșeuri de orice natură;

## **2. REGULI DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **2.1. Orientarea față de punctele cardinale**

Se va asigura pentru fiecare construcție posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a evita orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile cu funcțiune destinată locuirii amplasate pe fațada cea mai favorabilă să se asigure durata zilnică minimă de însorire de 1 - 1 ½ h.

Pentru iluminarea spațiilor de serviciu se pot lua în considerare și soluții de iluminat zenital, prin luminatoare amplasate la nivelul acoperișului ori iluminat și ventilație artificială.

### **2.2. Amplasarea față de drumurile publice**

Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare se va permite numai cu respectarea zonei rezervate prospectului stradal transversal prezentat și respectarea eventualelor zone de gardă ale acestuia.

### **2.3. Amplasarea față de aliniament**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat.

Având în vedere configurația zonei, forma poligonală neregulată a parcelei studiate, necesitatea cedării terenului pentru modernizarea circulației pe strada Soarelui precum și alinierea construcțiilor vecine, se propun următoarele:

- Amplasarea față de aliniament a volumului major a clădirii propuse se va face cu o retragere de 1,10 m -1,95 m față de limita de proprietate la str. Ion Neculce, în conformitate cu aliniamentul frontului nordic al străzii, la minimum 1,90 m de mezuina dreapta (nord-estică) în zona frontului stradal pe o adâncime de circa 7,50 m, respectiv cu retragere de minimum 5,00 m față de limita de proprietate nord-estică de-a lungul parcelei, la o distanță minimă de 6,00 m față de limita de fund, iar aliniamentul lateral sud-vestic în corelare cu zona de teren propusă spre cedare domeniului public.
- Spațiul cuprins între limita trotuarului și aliniamentul propus va conține o zonă verde (atât la str. Soarelui cât și la str. Ion Neculce), împrejmuirea propusă la nivelul frontului parcelei se propune a fi executată transparent, cu înălțime mică sau deloc. În această zonă se vor regăsi proiecțiile balcoanelor fațadei principale propuse la etajele superioare.

Organul emitent al C.U. și A.C. va ține seama de respectarea aliniamentului stradal și pentru intervenții ulterioare la nivelul loturilor vecine.

Amplasarea construcțiilor se va face în perimetrul constructibil propus, conform planșelor nr. 03-U: Reglementări urbanistice și nr. 06-U: Propunere mobilare urbanistică, aferente actualei documentații.

### **2.4. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele**

Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele va fi izolat sau la minimum 1,90 m spre vecini (pe mezuina dreaptă).

Corpul de construcție propus, având funcțiune de locuință colectivă, se va amplasa în perimetrul edificabil propus în planșele nr. 03-U : Reglementări urbanistice și nr. 06-U : Propunere mobilare urbanistică, aferente actualei documentații.

Având în vedere regimul de înălțime maxim impus ca fiind P+3E+M, (eventual mansardă cu supanță parțială dacă forma acoperișului o permite) construcțiile se vor amplasa în perimetrul edificabil propus, la min. 1,90 m de limita laterală nord-estică .

Corpurile de construcție propuse se vor amplasa la minimum 6,00 m față de limita posterioară a lotului.

Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelată, astfel încât să rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere al volumetriei, caracteristicilor arhitectonice și al sistematizării pe verticală.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

### **3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **3.1. Accese carosabile**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră în configurarea, amplasarea și autorizarea acestora.

Accesele în zonă vor fi marcate și semnalizate corespunzător.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

La dimensionarea drumurilor de incintă se va ține cont de prevederile legale în vigoare privind profilul stradal corespunzător categoriei drumului, având în vedere că gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Drumurile de incintă vor fi proiectate și prevăzute cu marcaje și indicatoare corespunzătoare. Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor face obiectul unor documentații întocmite de proiectanți de specialitate.

#### **3.2. Accese pietonale**

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face doar în cazul asigurării acceselor pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor avea în vedere executarea de lucrări specifice pentru asigurarea acceselor persoanelor cu dizabilități locomotorii în toate spațiile publice (trotuare, rampe de acces conform normativelor în vigoare).

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA DOTĂRILOR TEHNICO-EDILITARE**

#### **4.1. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea execuției construcțiilor va fi permisă doar în cazul existenței posibilităților de racordare la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică.

Nu se admit soluții de echipare în sistem individual decât în contextul realizării unor rezolvări comune cu respectarea legislației în vigoare ori dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

## **4.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Realizarea de rețele publice edilitare se va face de către autoritățile locale sau de către beneficiar, total sau parțial.

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

## **4.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de alimentare cu apă, de canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

## **4.4. Amplasarea lucrărilor de echipare a clădirilor**

Lucrările de echiparea a clădirilor (apă, canal menajer, gaze, alimentare cu energie electrică, telecomunicații, TV prin cablu, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate (trasee subterane).

Se admit, în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

Evacuarea apelor pluviale de la nivelul acoperișurilor se face pe parcela respectivă și, împreună cu apa pluvială de la nivelul drumurilor de deservire și platformelor pavate se colectează prin intermediul unei rețele de rigole spre căminul de racord la rețeaua stradală.

Orice amenajare realizată pe un teren trebuie rezolvată în așa fel încât să nu constituie un obstacol pentru evacuarea apelor pluviale la rigolele pluviale propuse.

Lucrările de sistematizare pe verticală a terenului destinat construirii se vor realiza astfel încât apele pluviale să nu aibă direcția de scurgere spre terenurile vecine ci numai spre rigolele propuse în incintă.

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

### **5.1. Parcelarea**

În cazul necesității efectuării de lucrări de parcelare ori reparcelare proprietarii terenului supus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, piețe, alei, fundături sau parcuri.

Adâncimea loturilor va fi mai mare sau egală cu frontul acestora.

### **5.2. Înălțimea construcțiilor**

Deoarece specificul funcțiunii nu impune înălțimi libere interioare la un nivel al imobilului de peste 3,00 - 3,10 m, regimul de înălțime maxim propus este P+3E+M

(eventual mansardă cu supanță parțială dacă forma acoperișului o permite), înălțimea maximă la cornișă a construcției fiind 14,50 m respectiv la coamă de maximum 19,00 m.

### **5.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului sau arhitecturii.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Fațadele aceluiși corp de clădire, fie ele laterale ori posterioare vor fi tratate unitar în ceea ce privește nivelul calitativ al finisajelor, în armonie.

Lucrările tehnice (rețele, conducte de branșament etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmurilor.

Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute astfel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare de climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate numai pe acoperișuri, doar pe versantul interior, retrase obligatoriu cu minimum 3.00 m – acestea se vor propune din faza de proiectare P.T. ori D.D.E.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori pastelate și armonizate.

Construcțiile pot avea învelitori tip terasă sau șarpantă. La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate la 20°- 70°, curbe ori acoperișuri tip terasă.

### **5.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)**

Procentul de ocupare se stabilește în funcție de destinația construcției care urmează a fi amplasată și de condițiile de amplasare existente pe teren.

Terenul are dimensiuni relativ mici, configurația zonei precum și obligativitatea cedării terenului în vederea modernizării și viabilizării circulațiilor pe str. Soarelui, a păstrării unor suprafețe minime destinate acceselor, parcajelor și platformelor precum și spațiilor verzi, pentru zona de locuințe colective se propune un procent de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 40% și un coeficient de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 2,00.

## **6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMURI**

### **6.1. Parcaje. Garaje. Anexe**

Tuturor tipurilor de construcții li se vor realiza corelat suprafețele necesare parcării și garării, caracteristice pe funcțiuni.

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Pentru construcțiile cu funcțiune de locuire colectivă vor fi prevăzute locuri de parcare funcție de specificul activității, după cum urmează:

- minimum un loc de parcare pentru fiecare unitate funcțională (apartament) ;
- spor de 15 % destinat vizitatorilor sau unui al doilea automobil ;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, precum și gabaritele autospecialelor de intervenție, în conformitate cu normativele în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

De regulă lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare în aliniament. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl traversează și asigurând reducerea noxelor și a poluării sonore.

## 6.2. Spații verzi

Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi la aliniamentul străzii Ion Neculce și străzii Soarelui.

Spațiul verde compact la nivel de parcelă nu va fi mai mic de 25% din suprafața lotului.

Arborii de dimensiuni mari vor fi plantați la cel puțin 2,00 m distanță de parcela vecină.

Se interzice folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare temporară sau definitivă a diverselor materiale sau deșeuri. Acestea se vor depozita pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeul municipiului Timișoara.

## 6.3. Împrejmuiri

În vederea asigurării intervențiilor de pe domeniul public la rețeaua existentă, se propune a nu mai fi executate împrejmuiri la nivelul fronturilor stradale.

Dacă totuși se impune realizarea acestora, se propune a fi executată transparent, cu înălțime mică, cu socluri pline de maximum 0,50 m înălțime și panouri din grilaje metalice, transparente, împrejmuiri cu înălțime maximă de 1,50 m. Acestea pot fi dublate de gard viu.

Pe limitele laterale și spre spatele lotului se pot realiza împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2,00 m.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### CARACTERISTICI

Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare studiată în prezentul P.U.Z. va cuprinde construcțiile cu regim de înălțime maximum P+3E+M (eventual mansardă cu supanță parțială dacă forma acoperișului o permite).

Trama stradală este cea existentă, cu redimensionări și modernizări, propunându-se suplimentar realizarea de drumuri de incintă, trotuare, parcaje și platforme de parcare/înțoarcere.

Teritoriul studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde un teren ce își schimbă destinația de locuire individuală în zonă de locuințe colective.

#### REGLEMENTĂRI

Pentru teritoriul P.U.Z. analizat, terenurile sunt supuse unui regim de interdicție temporară de construire până la elaborarea, avizarea și aprobarea documentației P.U.Z.

Certificatele de urbanism și autorizațiile de construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decât după avizarea și aprobarea documentației față P.U.Z.

Prezentul Regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse spre autorizare.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma aprobării P.U.Z. și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. I "GENERALITĂȚI" cât și prescripțiile prevăzute în Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință.

P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită ( $S_c$ ) și suprafața terenului ( $S_t$ ) pe care se amplasează construcția supusă autorizării

$$P.O.T. = S_c (mp) / S_t (mp) \times 100$$

C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente ( $S_d$ ) propuse pe un teren și suprafața acestui teren ( $S_t$ ).

$$C.U.T. = S_d (mp) / S_t (mp)$$

### REGULAMENT LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

## Zonă de locuințe colective și comerț, funcțiuni complementare

### CARACTERISTICI

Zonă destinată funcțiunilor de locuire și funcțiuni complementare  
Zone verzi amenajate

### REGLEMENTĂRI

#### a. Funcțiuni permise

- funcțiune dominantă : construcții pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare

#### b. Funcțiuni interzise

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, comerț en-gros, care prin activitățile specifice stânjesc locuirea prin poluare fonică, olfactivă, substanțe toxice emanate etc.  
- parcare autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi amenajate.

#### Regim de înălțime

Se vor autoriza construcții cu o înălțime maximă de P+3E+M (eventual mansardă cu supanță parțială dacă forma acoperișului o permite).

#### Regim de aliniere

Construcția cu funcțiunea de locuință colectivă se va amplasa la nivelul frontului str. Ion Neculce la o distanță de 1,10 - 1,90 m, conform planșelor din documentație nr. 03-U Reglementări urbanistice, 06-U Propunere mobilare urbanistică.

#### Indicatori de utilizare a terenului

P.O.T. maxim = 40,00 %  
C.U.T. maxim = 2,00.

Întocmit,  
arh. Bogdan Albu



Verificare și coordonare urbanism,  
arh. Alideia SUCIU





## CONCLUZII ÎN URMA EFECTUĂRII STUDIULUI DE ÎNSORIRE

Pentru amplasamentul studiat din municipiul Timișoara, strada Ion Neculce nr.13 și vecinătăți s-a realizat un studiu de însorire atașat documentației : Planșa nr.07-U - Studiu de însorire prin care s-a prezentat modul în care obiectul implantat propus conform planșei de mobilare urbanistică (Planșa 06-U din documentație) și clădirile vecine sunt iluminate natural, în fazele solstițiului de vară (22 iunie) respectiv solstițiului de iarnă (22 decembrie).

Coordonatele amplasamentului sunt: 45° 45' 9,29" latitudine nordică,  
21° 15' 11,76" longitudine estică.

Pentru solstițiul de iarnă (22 decembrie) :

Răsăritul soarelui ora 08,13, azimut 123,7°  
Apusul soarelui ora 16,54, azimut 236,3°.

Datorită alinierii terenului pe direcție nord-vest - sud-est, a distanțelor față de clădirile existente și a gabaritului construcției propuse spre implantare se concluzionează că din punct de vedere al asigurării duratei minime de iluminare naturală a spațiilor de locuit, de minimum 1 ½ h la solstițiul de iarnă, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.2. intervenția propusă nu afectează negativ clădirile de locuit vecine, precum nici acestea nu afectează implantul propus și anume :

1. Pentru vecinătatea nord-vestică - există doar terenuri needificate cu funcțiunea de grădină.(terenuri cu nr. top.7348, 7349), neafectate de conul de umbră.
2. Pentru vecinătatea nord-estică - terenuri cu locuințe în str. Neculce nr. 15, 15A - locuința existentă (corpul major aflat în proximitatea mezuinei terenului propus spre amenajare) are fațade cu goluri de fereastră doar pe laturile sud-estică, nord-vestică și nord-estică. Restul clădirilor au rol de anexă gospodărească. Se asigură condițiile minime de iluminare naturală a spațiilor de locuit.
3. Pentru vecinătatea sud-estică - strada Ion Neculce și vis-a-vis parcelele cu locuințe din strada Ion Neculce nr.14, 14A. Nu sunt afectate în nici un fel de implantul propus.
4. Pentru vecinătatea sud-vestică - strada Soarelui și parcela cu locuință din strada Ion Neculce nr.11 - Prin distanța, orientarea și gabaritul clădirii existente la nr. 11 și a celei propuse la nr. 13 se asigură condițiile minime de iluminare naturală a spațiilor de locuit ale ambelor clădiri.

În conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 și a Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, cu modificările și completările ulterioare intervenția propusă în țesutul construit existent respectă cerințele minime în legătură cu asigurarea condițiilor minime de iluminare naturală a spațiilor de locuit.

Întocmit,  
arh. Bogdan Albu

