

# **ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

**AMPLASAMENT:**

**Timisoara, str. Marginei, nr. 6**

**C.F. nr. 448545 Timisora, nr. cad. 448545;**

**BENEFICIAR:**

**S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L. si S.C. SOXY TM S.R.L.**

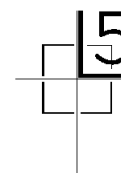
**FAZA DE PROIECTARE:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DATA ELABORARII:**

**MAI 2020**

SC 5U STAMP SRL  
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A  
J35/2504/2011  
CIF: RO29340981

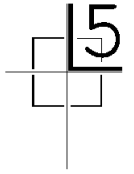


Pr. Nr. 15-MAR-19

## FOAIE DE CAPAT

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Denumirea proiectului | <b>ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE</b>                         |
| Amplasament           | <b>Timisoara, str. Marginei, nr. 6<br/>C.F. nr. 448545 Timisora, nr. cad. 448545;</b> |
| Beneficiar            | <b>S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L. si S.C. SOXY TM S.R.L.</b>                          |
| Proiectant general    | <b>S.C. 5U STAMP S.R.L.</b><br>Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A<br>arh. BAIA Dragos |
| Numar de proiect      | <b>15-MAR-19</b>  |
| Faza de proiectare    | <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>  |
| Data elaborarii       | <b>MAI 2020</b>   |

**SC 5U STAMP SRL**  
*Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A*  
**J35/2504/2011**  
**CIF: RO29340981**



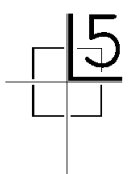
**Pr. Nr. 15-MAR-19**

## **LISTA DE SEMNATURI**

Urbanism

arh. urb. FOLEA Doru

arh. BAIA Dragos



Pr. Nr. 15-MAR-19

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

DENUMIREA INVESTITIEI: **ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Marginei, nr. 6  
C.F. nr. 448545 Timisora, nr. cad. 448545;**

BENEFICIAR: **S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L. si S.C. SOXY TM S.R.L.**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. 5U STAMP S.R.L.**

FAZA DE PROIECTARE: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

DATA ELABORARII: **MAI 2020**

#### 1.1. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 14215 mp a unui proiect in faza Plan Urbanistic Zonal care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unor constructii pentru locuinte colective si dotari aferente.

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului in relatie cu functiunile din zona;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

#### 1.2. SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si functiuni complementare, str. G. Alexandrescu, aprobat prin HCL Timisoara nr. 360/2008;
- Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si functiuni complementare, str. Armoniei nr. 20, aprobat prin HCL Timisoara nr. 21/2018;
- Plan Urbanistic Zonal – Modificare partial PUZ aprobat prin HCL nr. 360/2008, str. Armoniei nr. 25, aprobat prin HCL Timisoara nr. 245/2019;

- Plan Urbanistic Zonal - Ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare, str. Grigore Alexandrescu, nr. Cad. 2102/1/2/3. 2102/1/2/1 aprobat prin HCL nr. 219/2007;
- Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si functiuni complementare, str. Marginii, nr. 2 aprobat prin HCL nr. 430/2013
- Aviz de Oportunitate nr. 15 din 05.03.2020;
- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, revizia 3;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.

Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 modificata prin OUG nr. 100/2016, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si alte documente sau norme cu caracter de reglementare
- OMS 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sãnatate publica privind mediul de viata al populatiei.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

In prezent, situl studiat, aflat in zona nordica a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara face parte din UTR nr. 22 conform Planului Urbanistic General, fiind reglementat ca zona propusa pentru maxim doua familii si functiuni complementare Regim P+2E POT<sub>max.</sub> = 40%; Spatii verzi – minim conform HCL 62/2012.

In prezent zona UTR 22 situata in proximitatea Inelului IV de circulatie, str. Grigore Alexandrescu este caracterizata prin dezvoltari preponderant rezidentiale cu functiuni complementare, in regim de inaltime variabil de la (S)+P+4E+Er la (S)+P+10E+Er.

Pe amplasamente vecine din UTR 22 au fost elaborate mai multe documentatii de urbanism, aprobate cu urmatoorii indici urbanistici:

**- Plan Urbanistic Zonal – Modificare partial PUZ aprobat prin HCL nr. 360/2008, str. Armoniei nr. 25, aprobat prin HCL Timisoara nr. 245/2019**

Regim de inaltime: (S)+P+8E+Er POT max. 40%

CUT max. 3

H max. 32 m

In prezent amplasamentul este mobilat partial cu constructii in regim max. S+P+10E+Er conform PUZ aprobat cu HCH 360/2008.

Indici urbanistici conform PUZ aprobat cu HCH 360/2008

POT servicii 50%

POT locuire 40%

CUT 3,5

**- Plan Urbanistic de Detaliu – Ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare, str. Grigore Alexandrescu, nr. Cad. 2102/1/2/3. 2102/1/2/1 aprobat prin HCL nr. 219/2007**

Regim de inaltime: D+P+8E constructie autorizata existenta

POT max. 49%

CUT max. 3,5

**- Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si functiuni complementare, str. Marginii, nr. 2 aprobat prin HCL nr. 430/2013**

Regim de inaltime: max. S+P+10E+Er

POT max. 20%

CUT max. 2,5

Pe acest amplasament exista 2 cladiri inalzate și una in executie conform PUZ.

- **Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si functiuni complementare, str. Marginii, nr. 4 aprobat prin HCL nr. 23/2018**

Regim de inaltime: max. S+P+4E+Er

POT max. 40%

CUT max. suprateran 2,1

- **Plan Urbanistic Zonal – Ansamblu locuinte colective si functiuni complementare, str. T. Popa, nr. 4 aprobat prin HCL nr. 67/2017**

Regim de inaltime: max. S+P+5E

POT max. 35%

CUT max. 1,4

In prezent, pe amplasament exista 2 constructii in regim P+5E.

In cadrul UTR 22, de-al lungul str. Grigore Alexandrescu exista si documentatii de urbanism aflate in procedura, care au fost avizate ca oportune:

- **Plan Urbanistic Zonal – Zona mixta case insiruite, locuinte colective si functiuni complementare, str. Armoniei, nr. 18 avizata cu AO nr. 28/2015**

Subzona Locuințe individuale și funcțiuni complementare:

Regimul maxim de înălțime P+1E

POT max. 35%

CUT max. 0,7

Subzona Locuințe colective și funcțiuni complementare:

Regimul maxim de înălțime S+P+3E

POT max. 35%

CUT max. 1,75

- **Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si functiuni complementare, str. Armoniei, nr. 18-20 avizata cu AO nr. 01/2016**

Subzona Locuințe individuale și colective mici:

Regimul maxim de înălțime S+P+3E+Er

POT max. 35%

CUT max. 1,2

Subzona mixtă:

Regimul maxim de înălțime S+P+5E+Er

POT max. 35% locuire, 50% parter comercial

CUT max. 2,4

- **Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective, comert si servicii, str. Armoniei, nr. 16 avizata cu AO nr. 19/2016**

Subzona Locuințe individuale și colective mici:

Regimul maxim de inaltime P+E+M-D+P+2E

POT max. 35%

CUT max. 1,05

Subzona locuinte colective:

Regimul maxim de inaltime S+P+3E+Er

POT max. 35%

CUT max. 2

Subzona mixta:

Regimul maxim de înălțime S+P+5E+Er

POT max. 35% locuire, 50% parter comercial

CUT max. 2,45

Prin avizul prealabil de Oportunitate nr. 15 din 05.03.2020 emis de Primaria Municipiului Timisoara s-a apreciat ca fiind oportuna intentia Beneficiarului de realizare a documentatiei **PUZ - " Ansamblu locuinte colective cu functiuni complementare"** pe amplasamentul situat in Municipiul Timisoara, str. Merginei, nr. 6.

## **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Studiile urbanistice din cadrul UTR 22 au facut posibila restructurarea partiala a unor foste zone industriale, precum si o densificare a fondului construit in concordanta cu infrastructura rutiera propusa prin PUG.

O analiza a situatiei existente in teren identifica o zona cu functiune pentru servicii si comert (cladiri avand destinatie pentru servicii si comert Decathlon, Selgros Cash & Carry, Auchan Nord Timisoara, Altex) dezvoltata pe terenurile dintre calea Aradului si str. Marginii si o zona cu functiuni rezidentiale, cu precadere colective si punctual functiuni complementare dezvoltata la est de str. Marginii.

Terenul este delimitat astfel:

- Nord-Vest: str. Marginii (Merginei) (in prezent, carosabil cu 2 benzi de circulatie si partial trotuar aferent); Distanta de la limita de proprietate pana la cea mai apropiata constructie (Hornbach) este de 20,28 m.
- Sud-Vest: teren proprietate privata (str. Marginii, nr. 4), in prezent fara fond construit, reglementat prin PUZ Locuinte colective si functiuni complementare aprobat prin HCL nr. 23/2018; Distanta de la limita de proprietate pana la cea mai apropiata constructie (locuinta) este de 65,94 m.
- Nord-Est: parcele proprietate privata, fara fon construit; Distanta de la limita de proprietate pana la cea mai apropiata constructie (anexa la exploatatia Agricola, in prezent dezafectata) este de 71,39 m.
- Sud-Est: parcele proprietate privata, cu sau fara fond construit – cladire de invatamant in regim P+1E – Scoala Internationala Britanica Timisoara, str. Aurora, nr. 8; Distanta de la limita de proprietate pana la cea mai apropiata constructie (Scoala Internationala Britanica Timisoara) este de 35,53 m.
- 

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni in modul de organizare urbanistica sau care ar trebui puse in valoare.

### **Date climatologice**

Sub aspect climatic localitatea Timisoara prezinta urmatoarele date mai importante:

- a. Temperatura aerului : - media lunară maxima: +(21-22)<sup>0</sup> C - iulie
  - media lunară minima : -(1-2)<sup>0</sup> C - ianuarie
  - maxima absoluta : +40<sup>0</sup>C
  - minima absoluta : -35<sup>0</sup>C
- b. Precipitații : - media anuala: 600-700 mm
- c. Adâncimea de îngheț - 0,70 m.

## **2.4. CIRCULATIA RUTIERA - situatie existenta**

In prezent, accesul rutier este asigurat din str. Marginii, drum racordat la rețeaua majora de circulație (Calea Aradului si Grigore Alexandrescu –Inel IV).

Profilul stradal actual al str. Marginii cuprinde 2 benzi de circulație auto pentru fiecare sens de mers (carosabil asfaltat cu latime variabila), dar pe portiunea de drum situata la nord

de str. Armoniei, nu exista trotuar sau pista de biciclete, in consecinta, nu este asigurat acces pietonal separat de cel auto pe parcele.

Conform PUZ "Locuinte colective si servicii" aprobat prin HCL 23/2018, se prevede un profil stradal al str. Marginii de 12 m (PTT 1 format din carosabil de 2x3,25m cu circulatie in ambele sensuri si zona de protectie 0,50m pe partea dinspre Hornbach-Auchan; spatiu verde de aliniament de 1,50m; pista de biciclete in sens dublu 2,00m si trotuar 1,50m).

Accesul locuitorilor la reseaua de transport public este facil, strazile adiacente fiind conectate direct la reseaua publica de transport a orasului Timisoara.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate conform C.F. este in prezent cea de teren arabil in intravilan pentru o suprafata de 14215 mp.

Amplasamentul este alcatuit dintr-o parcela, identificata prin C.F. nr. 448545 Timisoara, nr. cad. 448545, liber de constructii.

### **Relationari intre functiuni**

In prezent zona studiata se afla intr-o zona mixta – zona cu functiune pentru servicii si comert (cladiri avand destinatie pentru servicii si comert Decathlon, Selgros Cash & Carry, Auchan Nord Timisoara, Altex) dezvoltata pe terenurile dintre calea Aradului si str. Marginii si o zona cu functiuni rezidentiale, cu precadere colective si punctual functiuni complementare dezvoltata la est de str. Marginii.

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit**

In prezent, terenul studiat este liber de constructii, prezentand vegetatie neamenajata.

### **Asigurarea cu spatii verzi**

In stadiul actual, nu exista zone de spatiu verde reglementat si amenajat. Nu exista riscuri naturale.

### **Principalele disfunctionalitati**

Analiza situatiei existente a relevat ca principiile disfunctionalitate, profilul stradal al str. Marginii, care este un carosabil cu doua benzi de circulatie, variabil ca dimensiune, fara trotuar.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

Gabaritele si traseul retelelor existente in zona sunt precizate in cadrul avizelor eliberate de catre detinatorii/furnizorii de utilitati.

### **2.6.1. Alimentarea cu apă - situație existentă**

Conform avizului tehnic de amplasament emis de Aquatim, in zona exista retea de alimentare cu apa, pe str. Marginii (Ø160/Ø125).

### **2.6.2. Canalizare - situație existentă**

In zona studiata exista retea de canalizare, pe str. Marginii (Ø1000/Ø600), fapt confirmat de avizului tehnic de amplasament emis de Aquatim.

### **2.6.3. Alimentarea cu energie termica - situație existentă**

Conform avizului de amplasament, Colterm nu detine in zona amplasamentului retele termice.

### **2.6.4. Alimentare cu gaze naturale - situație existentă**

Exista retea de alimentare cu gaze naturale in zona studiata, pe str. Marginii, conform aviz DELGAZ.

Avand in vedere prevederile actelor normative si a instructiunilor in vigoare, lucrarile de dezvoltare ale retelelor de distributie si de racordare a obiectivelor industriale se pot face numai in baza cotelor de gaze naturale aprobate , respectiv si de solicitarile agentilor economici din zona.



#### **2.6.5. Telefonie - situație existentă**

In zona aflata in studiu, TELEKOM nu are amplasate rețele de comunicatii electronice care sa fie afectate de lucrarile de construire.

#### **2.6.6. Alimentarea cu energie electrica – situatia existenta**

Exista rețea de alimentare cu energie electrica LES in exploatare, pe str. Marginii, conform aviz ENEL Distributie Banat.

#### **2.6.7. Depozitare deseuri menajere - situație existenta**

In prezent pentru preluarea deseurilor menajere Beneficiarul detine contract cu RETIM Ecologic Service SA.

### **2.7. PROBLEME DE MEDIU - situația existenta**

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. In vecinatate nu exista agenti economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu functiunea propusa prin PUZ. Nu exista un micro-ecosistem valoros pe suprafata studiata. In perimetrul studiat nu se regasesc monumente ale naturii.

In vederea depistarii surselor de poluare existente in zona s-a impus relevarea modului și tipului de poluare pentru fiecare componentă a mediului: apa, aer, sol, zgomot etc.

Calitatea aerului este in general satisfacatoare, surse de poluare majore nu exista.

In privinta calitatii solului nu exista surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o masură neglijabila.

Calitatea apei nu este influentata de nici un factor poluant. Apa potabila furnizata in sistem centralizat de pe str. Marginii (Marginei) este salubra din punct de vedere fizic, chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonică este generata de zgomotul produs de circulația de pe str. Marginii. Efectele poluarii in zona studiata pot fi atenuate prin luarea unor masuri de protectie riguroase, respectiv plantatii arbori, extinderea conductelor de canalizare pluviala si ape uzate menajere, igienizare si salubritate.

### **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Prezenta documentatie propune solutii si reglementari in scopul acomodarii unor constructii cu functiune predominanta pentru locuire colectiva. Initiativa de promovare a PUZ a fost adusa la cunostinta publicului prin afisarea informatiilor pe siteul Primariei Municipiului Timisoara si pe amplasament.

*Astfel publicul a trimis observatii si sugestii initiatorului PUZ, a participat la intalnirea cu proiectantul si la dezbaterile publice organizate la Primaria Municipiului Timisoara, conform Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.*

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

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE - elemente de temă**

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de studierea si actualizarea elementelor operate in ultimii ani in zona.

In principal, zona este destinata functiunii mixte, locuire colectiva si functiuni complementare, asa cum atesta documentatiile de urbanism aprobate in proximitatea amplasamentului:

- Plan Urbanistic Zonal – Modificare partial PUZ aprobat prin HCL nr. 360/2008, str. Armoniei nr. 25, aprobat prin HCL Timisoara nr. 245/2019

- Plan Urbanistic de Detaliu – Ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare, str. Grigore Alexandrescu, nr. Cad. 2102/1/2/3. 2102/1/2/1 aprobat prin HCL nr. 219/2007

- Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si functiuni complementare, str. Marginii, nr. 2 aprobat prin HCL nr. 430/2013

- Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si functiuni complementare, str. Marginii, nr. 4 aprobat prin HCL nr. 23/2018

- Plan Urbanistic Zonal – Ansamblu locuinte colective si functiuni complementare, str. T. Popa, nr. 4 aprobat prin HCL nr. 67/2017

- Aviz de Oportunitate nr. 15 din 05.03.2020;

- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, Revizia 3;

Prin configurarea și funcțiunile propuse, solutia creeaza legaturi cu vecinatatile, stimuland refunctionalizarea vechilor situri industriale aflate in zona.

Avand in vedere cele prezentate, consideram ca solutia propusa se integreaza perfect in functiunea zonei si poate satisface cerintele actuale ale investitorilor din zona.

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

In prezent, situl studiat, aflat in zona nordica a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara face parte din UTR nr. 22 conform **Planului Urbanistic General**, fiind reglementat ca *zona propusa pentru maxim doua familii si functiuni complementare* Regim P+2E POT<sub>max.</sub> = 40%; Spatii verzi – minim conform HCL 62/2012.

In prezent zona UTR 22 situata in proximitatea Inelului IV de circulatie, str. Grigore Alexandescu este caracterizata prin dezvoltari preponderant rezidentiale cu functiuni complementare, in regim de inaltime variabil de la (S)+P+4E+Er la (S)+P+10E+Er.

In conformitate cu prevederile **noului PUG, zona este de tip RIM – zona industrială restructurabilă**.

Unitati industriale aflate in general în proprietate privata, dispunand de suprafete insemnate de teren, situate in locatii importante pentru dezvoltarea orasului.

Utilizari admise:

(15) Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva si functiuni administrative, financiar bancare, comerciale (tertiare) cu caracter intraurban, culturale, de invatamant, de sanatate, sportive, de turism. Locuirea va ocupa intre 30 și 70% din suprafata construita desfasurata totala (raportul optim intre locuire si celelalte activitati ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea functiuni de interes pentru public.

Utilizari admise cu conditii:

(17) Se admit utilizări mono functionale pentru funcțiuni ample de interes pentru public major – complex expozițional, centru de congrese și conferinte, campus universitar, sala polivalenta, centre medicale de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Utilizari interzise:

(19) Comert en detail cu suprafata utila mai mare de 3000 mp in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

(20) Ansambluri mono functionale rezidentiale.

(21) Locuire de tip individual.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Din punct de vedere al valorificarii cadrului nu se impune luarea de masuri speciale. Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fara vegetatie inalta. In realizarea solutiei urbanistice se va avea in vedere realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI - propuneri in zona studiata**

Accesul la obiectivele propuse se va asigura prin racord la str. Marginii (Marginei).

Solutia urbanistica va tine cont de largirea prospectului strazii Marginii (Marginei) conform PUZ – Locuinte colective si servicii aprobat prin HCL 23 din 2018 (PTT1 – profil transversal 12 m):

- carosabil 2 x 3,25 m cu circulatie in ambele sensuri si zona de protectie 0,5 m pe partea dispere Hornbac;
- spatiu verde de aliniament 1,50 m;
- pista de biciclete cu sens dublu 2,00 m;
- trotuar 1,50 m.

In acest sens, se propune cedarea unei suprafete de teren din domeniul privat al proprietarilor S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L. si S.C. SOXY TM S.R.L. in domeniul public, in scopul corectării profilului stradal si totodata, pentru a pastra aliniamentul strazii.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

#### **Funciunea - locuinte colective si functiuni complementare.**

Conditiiile de tema, configuratia terenului, tendintele de dezvoltare ale zonei, documentatiile de urbanism aprobate in zona si vecinatatile corelate cu prevederile Noului PUG au condus la urmatoarea propunere de zonificare a terenului:

#### **- zona alocata constructiilor – Locuinte cu functiuni complementare**

Generarea unui ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare compus din mai multe corpuri de cladiri:

- corpuri de cladiri pentru locuinte si functiuni complementare in regim de inaltime D+P+6E+Er cu posibilitatea acomodarii la nivelul etajului retras, in zona mediana a ansamblului de unitati penthouse tip duplex. Acestea vor acomoda la nivelul demisolului, functiuneade parcaj colectiv si alte spatii conexe locuirii (camera hidrofor, spatii depozitare si alte spatii tehnice), la nivelul parterului cu precadere functiunea de servicii comert, iar la nivelul etajelor superioare exclusiv functiunea de locuire colectiva.
- cladire independenta in regim S, cu destinatie de parcaj subteran.
- cladiri edilitare (post trafo, rezervor de apa)

#### **- zona alocata circulatiilor auto, pietonale si parcajelor la sol (deschise), destinate cu precadere spatiilor de servicii si comert de la nivelul parterului;**

Numarul de parcarei amplasate in incinta se va stabili in corelare cu functiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectura, respectand legislatia specifica.

Ansamblul de locuinte si functiuni complementare va beneficia de minim 2 nivele cu functiunea de parcare, astfel locurile de prcre vor fi amplasate dup optiunea titularului la subsol, demisol sau suprateran.

#### **- zona verde, inclusiv acomodarea unui loc de joaca pentru copii, dotata cu mobilier specific.**

Zonificarea functionala a zonei studiate s-a facut tinand cont de functiunea predominanta propusa si de proximitati urbanistice care impuneau constrangeri legate de functiune si/sau indici urbanistici – min. 25%.

#### **Regimul maxim de inaltime si amplasare pe teren**

Regimul de inaltime maxim pentru constructii:

S – cladire independenta cu functiune de parcaj

D+P+6E+Er – ansamblu locuinte colective si functiuni complementare; H max. 32 m cu respectarea urmatoarelor retrageri a constructiilor supraterane fata de limite:

- 5 m fata de str. Marginii (Marginei) corelat cu PUZ „Locuinte colective si servicii” aprobat prin HCL Timisoara nr. 23 din 30.01.2018;
- min. H/2 dar nu mai putin de 6 m fata de limitele laterale ale parcelei;
- min. H, dar nu mai putin de 25 m fata de limita posterioara a parcelei.

Zona de implantare a constructiilor este conform plansei *Reglementari urbanistice-zonificare*, anexata prezentei documentatii.

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, posturile de transformare si alte cladiri destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

De asemenea zona de implantare a constructiilor subsol poate fi si in exteriorul zonei de implantare a cosntructiilor supraterane, poate coincide cu limita de proprietate cu acordul vecinilor sau retrasa la min. 60 cm conform Cod Civil.

#### **Sistematizarea pe verticală**

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine, pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice pentru indepartarea excesului de umiditate.

**Bilantul teritorial** s-a intocmit comparativ – situatia existenta si propusa:

|   | <b>Situatia existenta</b> | <b>Situatia propusa</b> |           |
|---|---------------------------|-------------------------|-----------|
|   |                           | <b>%</b>                | <b>mp</b> |
| <b>Terenul reglementat</b>  | 14 215 mp                 | 100%                    | 14 215    |
| <b>Zona locuinte colective cu functiuni complementare - constructii</b> | -                         | 33,48%                  | 4 759,65  |
| <b>Circulatii din care: - cedate domeniul public</b>                    | -                         | 4,33%                   | cca. 616  |
| <b>- accese, alei, parcaje</b>  | -                         | 37,19%                  | 5 285,60  |
| <b>Spatiu verde minim</b>   | -                         | 25%                     | 3 553,75  |

|   | <b>Situatia existenta</b> | <b>Situatia propusa</b> |           |
|---|---------------------------|-------------------------|-----------|
|   |                           | <b>%</b>                | <b>mp</b> |
| <b>Zona locuinte colective cu functiuni complementare</b> | -                         | 100%                    | 13 599    |
| <b>Suprafata construita</b>                               | -                         | 35%                     | 4 759,65  |
| <b>Suprafata pietonala, auto si parcaje</b>               | -                         | 38,87%                  | 5 285,60  |
| <b>Spatiu verde minim</b>                                 | -                         | 26,13%                  | 3 553,75  |
| <b>POT max.</b>   | -                         | 35%                     |           |
| <b>CUT max.</b>   | -                         | 2,95                    |           |
| <b>Regim de inaltime maxim</b>                            |                           | D+P+6E+Penthouse        |           |
| <b>Inaltime maxima</b>                                    |                           | <b>Hmax. = 32 m</b>     |           |

#### **Categoria de importanta**

Categoria de importanta a fost încadrata conform HGR nr. 766/11.1997 și Legea privind calitatea în constructii – Legea 10/24.01.1995 – categoria C – Normala.

#### **Incadrarea în clasa de importanta**

Incadrarea lucrarilor în clasa de importanta, a fost facuta în conformitate cu NP 100 - 2006 dupa cum urmeaza – clasa de importanta III.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Pentru obiectivele propuse se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii: bransament la rețeaua publica de alimentare cu apa potabila, racord la sistemul centralizat de canalizare, electricitate si gaz.

#### **3.6.1. Alimentare cu apa -Situatie propusa**

Alimentarea cu apa potabila a cladirii se face de la rețeaua de apa a localitatii Timisoara, existenta pe str. Marginii (Marginei).

Rețeaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamica necesara. Fiecare cladire va fi prevazuta cu bransament individual. Rețelele exterioare de distributie a apei cuprind:

- conducte principale de distributie ;

- conducte de serviciu care transporta apa de la conductele principale la punctele de bransamente.

Pentru asigurarea necesarului de apa potabila se va obtine de la detinatorul de utilitati avizul de principiu pentru racordul de apa, prevazandu-se de catre acesta si punctele de racord necesare.

### ***Sisteme de incalzire propuse***

Se prevede pentru intreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice proprii.

In consecinta se prevad urmatoarele tipuri de surse termice pentru obiectivele din ansamblul de locuinte si functiuni complementare:

- centrale termice proprii pentru fiecare apartament si spatiu servicii/comert in parte;

Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%) rezultand astfel emisii reduse de noxe.

Arzatoarele cazanelor vor functiona cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de reseaua de distributie a mun. Timisoara.

### **3.6.2. Retea canalizare - Situatie propusa**

#### **Canalizare ape uzate menajere**

Deversarea apelor uzate menajere se face la reseaua de apa a localitatii Timisoara, existenta in proximitatea amplasamentului pe str. Marginii (Marginei). Racordurile la canalizarea orasului se vor face cu teava PVCkg Dn=200 mm. Se va realiza un camin de racord pentru cladire.

Sistemul de canalizare cuprinde:

- racordurile de canalizare a instalatiilor de canalizare interioara la canalizare exterioara;
- retele de canalizare menajera exterioara;
- retele de canalizare pluviala exterioara;
- guri de deversare a apelor meteorice.

Debitul de apa uzata evacuat la canalizare este:

$$Q_{zi \text{ can. med.}} = 0,80 \cdot 500 = 400 \text{ mc/zi}$$

#### **Canalizare pluviala**

Apele uzate pluviale colectate de pe acoperisul constructiilor vor fi colectate si deversate la un rezervor de retentie ape pluviale. Pentru fiecare unitate teritoriala de referinta, apele pluviale de pe platformele rutiere si parcaje vor fi preluate prin intermediul rigolelor si vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi iar apoi colectate in 2 rezervoare de retentie ape pluviale. Apele din rezervoarele de ape pluviale sunt folosite la udarea spatiilor verzi, respectiv descarcate la canalizarea mun. Timisoara, prin pompare la 30 min. dupa terminarea ploii torentiale.

#### **Categoria de importanta**

Categoria de importanta a fost încadrata conform HGR nr. 766/11.1997 și Legea privind calitatea în constructii – Legea 10/24.01.1995 – categoria C-Normala.

#### **Incadrarea în clasa de importanta**

Incadrarea lucrarilor în clasa de importanta, a fost facuta în conformitate cu STAS 4273/83 dupa cum urmeaza:

- conform tabel 1 – clasa de importanta III
- conform tabel 8 – categoria constructii hidrotehnice 3

### **3.6.2. Alimentare cu energie electrica - Situatia propusa**

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse, se va realiza prin interceptare LES MT in exploatare in zona.

Se propune realizarea de bransament in cablu subteran.

Toate lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alti proiectanti autorizati si se vor executa de catre firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrari.

### **3.6.3. Alimentare cu gaze naturale - Situatia propusa**

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la statiile de reglare-masurare existente in zona.

### **3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

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

### **3.8. IMBUNATATIREA MEDIULUI DE VIATA URBAN**

Conform studiilor si memoriului de specialitate, amplasarea cladirilor destinate locuintelor se va face in zone sigure locuintelor, pe terenuri salubre. Terenurile nu prezinta risc de alunecari de teren, inundatii sau avalanse.

In conformitate cu memoriul tehnic, alimentarea cu apa potabila se va face in conformitate cu normele legale in vigoare.

Colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere si a apelor meteorice se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectului de specialitate.

#### ***Studiul de insorire***

Prin studiul de insorire s-a urmarit evidentierea modului de insorire / umbrire a cladirii proiectate, in contextul amplasamentului.

Ipoteza de lucru a fost simularea insoririi / umbririi, in data de 21 decembrie , cand soarele rasare la ora 8.18" si apune la ora 16.47".

Verificarile au fost facute din ora in ora, incepand cu ora 8.00 si terminand la apusul soarelui la ora 16.47.

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele, astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu se impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor .

Configuratia amplasamentului a conditionat mobilarea amplasamentului.

In urma studiului s-a constatat ca fatadele sud-vestica, nord-vestica si sud-estica au asigurate o insorire de 1 h 1/2 in fiecare zi, iar fatada nord-estica se afla in proprie umbra, datorita configuratiei amplasamentului. In acest sens, se recomanda in faza DTAC evitarea pe cat posibil a amplasarii exclusive spre nord-est a incaperilor de locuit, optandu-se pentru dubla orientare a acestor spatii.

In cadrul parcelei se va asigura:

- platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de min. 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, imprejmuite, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare. Gospodarirea deseurilor se va face prin contract individual cu Retim Ecologic SA;
- acomodarea unui loc de joaca pentru copii, dotata cu mobilier specific.
- spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei, la subsol si demisolul cladirii si la sol, situate la distante de min. 5 m de ferestrele camerelor de locuit.

#### **4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

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

- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor pentru obiectivele solicitate prin tema;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu.

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

Intocmit Arh.BAIA Dragos

Verificare Arh. FOLEA Doru

## VOLUMUL II

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

#### **I. INTRODUCERE**

##### **Art. 1. Rolul RLU**

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, in limitele parcelelor reglementate.

Limita zonei studiate este figurata in planşa de Reglementari a documentatiei.

Zonificarea functionala a zonei s-a stabilit in functie de categoriile de activitati propuse si este evidentiata in planşa de Reglementari. Pe baza zonificarii s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor aplica.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **“P.U.Z. – Ansamblu locuinte colective cu functiuni complementare”**, Timișoara, Str. Marginei, nr. 6, C.F. nr. 448545, Timișoara.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 197/2016, pentru modificarea Legii 50/1991.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism;

Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

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

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

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea 197/2016 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;



- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

si are la baza prevederile cuprinse in studiile si documentatiile de urbanism avizate si aprobate care au tangenta cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018;
- Concept general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN) aprobat prin H.C.L. 61/28.02.2012.

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

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Impartirea teritoriului pe functiuni s-a facut conform plansei Reglementari urbanistice – zonificare, care face parte integranta din prezentul regulament. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

Prevederile PUZ si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

## **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 4. Obiective si modalitati de operare**

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

- Amenajarea urbanistica a zonei studiate;
- Zonificarea funcțională, avand in vedere obiectivul propus si folosirea optima a terenului;
- Modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Echiparea tehnico-edilitara a zonei;

In cadrul zonei studiate se identifica o singura unitate functionala - **Zona ansamblu locuinte colective cu funcțiuni complementare: cladiri in regim de inaltime max.D+P+6E+Penthouse/Er.**

### **Art. 5. Utilizari premise:**

- locuinte colective (exclusiv la nivelurile 1-6 si Penthouse/ Er);
- utilizarea spatiilor de la nivelul parterului pentru comert, servicii sau alte activitati compatibile cu functiunea de locuire si nu contribuie la poluarea fonica, vizuala sau chimica Pentru acest nivel locuirea va putea ocupa maxim 70% din suprafata construita totala a nivelului si va fi amplasata cu precadere spre interiorul parcelei;
- conversia unitatilor de locuit in alte functiuni compatibile cu functiunea de locuit, care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare;
- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcare la sol si parcaje la subsolul si demisolul cladirilor;
- spatii plantate, obiecte de mobilier urban (stalpi de iluminat, semnalizare auto, suporturi de biciclete, banci, suporturi reclame), constructii pentru echipare edilitara si imprejmui.

### **Art. 6 Utilizari premise cu conditii:**

- functiuni tertiare: comert alimentar si nealimentar, cu ADC de max. 1500 mp, amplasate exclusiv la nivelul parterului, cu accese publice separate de accesese locuintelor.
- activitati de tip tertiar ale locatarilor, desfasurate in interiorul locuintelor, fara conversie functionala, servicii profesionale/manufacturieri, prestate numai de catre proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii: sa se desfasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de

locuire, suprafata ocupata de acestea sa nu depaseasca 30 mp, sa implice maxim 3 persoane, sa aiba acces public limitat, sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala.

**Art. 7 Utilizari interzise:**

- activitati generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, ateliere de reparatii, depozite de marfa;
- orice tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- depozitare en gross;
- garaje individuale in cladiri provizorii sau permanente independente;
- constructii provizorii de orice natura;
- statii de intretinere auto;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane sau depozite de deseuri;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate.

**III. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

**Art. 8. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

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

**Art. 9. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

**Art. 9.1. Siguranta in constructii**

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

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr.925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si c-tiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin Ord. nr. 77/N/96.

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

**Art. 9.2. Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa. Pentru construirea cladirilor se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfasurata.

**Art. 9.3. Expunerea la riscuri tehnologice**

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

**Art. 9.4. Asigurarea echiparii edilitare**

Autorizarea lucrarilor de constructii se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Retelele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si drumuri sunt proprietatea publica a orasului.

#### Art. 9.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei ce face obiectul PUZ.

Conditiiile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul zonei sunt prevazute in cap. III, Art. 10.

### **Art. 10. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### Art. 10.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in RGU aprobat cu HG 525/1996 si OMS privind normele de idiena nr. 119/2014.

Se recomanda ca in cazul cladirilor in care se desfasoara o activitate zilnica (administrativa) sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor pentru birouri si a celor pentru public.

Amplasarea constructiilor de locuinte va fi astfel facuta incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila sa se asigure durata minima zilnica de insorire de 1 ½ h;

Se recomanda pentru fiecare unitate locativa posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitandu-se orientarea exclusiv spre nord.

#### Art. 10.2. Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea constructiilor fata de aliniament (limita dintre domuniul public si cel privat) se va face conform plansei grafice *Reglementari urbanistice-zonificare*, in interiorul zonei construibile delimitate, respectand retragerile impuse:

- 5 m fata de limita de sud-est: fata de str. Marginii (Marginei) corelat cu PUZ „Locuinte colective si servicii” aprobat prin HCL Timisoara nr. 23 din 30.01.2018,;

Spatiul de retragere va putea fi folosit pentru circulatii pietonale, imprejmui, aparate de intrare, amenajari exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare.

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse posturile de transformare, alte cladiri destinate utilitatilor sau echiparii edilitare precum si elemente de signalistica (tip totem, pilon, etc.) care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

#### Art. 10.3. Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U. si cap. II 6 al R.L.U. Constructiile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei grafice *Reglementari urbanistice-zonificare*, astfel

- min. H/2 dar nu mai putin de 6 m fata de limitele laterale ale parcelei (limita nord-est si sud –vest);
- min. H, dar nu mai putin de 25 m fata de limita posterioara a parcelei (limita nord-vest).

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, prevederile OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatie.

Este permisa depasirea limitelor de implantare cu balcoane cu conditia respectarii Cod Civil.

Zona de implantare a constructiilor subsol poate fi si in exteriorul zonei de implantare a constructiilor supraterane, poate coincide cu limita de proprietate cu acordul vecinilor sau retrasa la min. 60 cm conform Cod Civil.

*De asemenea conform OMS 119/2014 in faza urmatoare de proiectare DTAC, se vor respecta:*

#### Articolul 17

(1) Parametrii sanitari care trebuie sa fie respectati la proiectarea si executia locuintelor sunt:

- suprafata minima a unei camera= 12 mp;
- suprafata minima a bucatariei= 5 mp;
- inaltimea sub plafon = 2,55 m.

(2) Incaperile de locuit si bucatariile trebuie prevazute cu deschideri directe catre aer liber- usi, ferestre, care sa permita ventilatia naturala.

(3) Iluminatul natural in camera si bucatarie trebuie sa permita desfasurarea activitatilor zilnice fara a se recurge la lumina artificiala.

(4) Ventilatia naturala trebuie sa previna vicierea si poluarea aerului interior prin asigurarea urmatoarelor parametri:

- volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc;
- ventilatia naturala in bucatarie, baie si camera trebuie asigurata prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte vertical cu tiraj natural, si prin pastrarea libera a unui spatiu sw 1 cm sub usile interioare;
- suprafata partii mobile a ferestrei din incaperea de locuit, trebuie sa respecte proportia minima de 1/20 din suprafata podelei.

(5) Ghenele tehnice si toboganul de deseuri solide se izoleaza acustic si se prevad cu posibilitati de acces pentru curatare si decontaminare periodica.

(6) Peretii, planseele si putul ascensorului trebuie izolate impotriva zgomotelor si vibratiilor.

(7) Sistemul de incalzire trebuie sa asigure temperature minima de 20°C in camerele de locuit, cu diferente in functie de destinatia incaperii.

#### Articolul 18

(1) Planificarea spatiilor trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa permita circulatia comoda a copiilor, persoanelor in varsta si a celor cu dizabilitati, prin culoare de minimum 1,20 m largime, sa nu existe trepte inutile intre camera, planuri inclinate, sa fie iluminate suficient;
- sa asigure separarea de functiuni impotriva propagarii zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
- sa izoleze camerele de locuit de camerele de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;
- sa permita deschiderea comoda a usilor interioare.

(2) Baile si W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit si a bucatariilor.

(3) Finisajele interioare si dotarile echipamentelor nu trebuie sa creeze riscuri de accidente.

#### Articolul 19

(1) Materialele folosite in constructia, finisarea si dotarea locuintelor se aleg astfel incat sa nu polueza aerul interior si sa asigure izolarea hidrotermica si Acustica corespunzatoare.

(2) La proiectarea si constructia blocurilor de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinal, de vanturile dominante, de curentii locali de aer, care se produc in ansamblurile de constructii inalte, si de insorirea maxima din timpul verii.

(3) Se va realiza izolarea acustica a fiecarei camere fata de camerele invecinate din aceeași locuinta, fata de locuintele invecinate și fata de zgomotul produs de instalatiile aferente locuintei, cladiei sau spatiilor invecinate cu alta destinatie decat cea de locuit.

## **Art. 11. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **Art. 11.1. Accese carosabile**

Executia strazilor și a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii și instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din norme și standarde.

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare a satisfice exigentele de securitate, aparare contra incendiilor și protectiei civile.

Pentru deservirea rutiera a obiectivului se propune realizarea acceselor prin raze de 6 m, racordate la str. Marginii (Marginei).

In incinta se vor prevedea circulatii auto, pietonale și parcaje. Organizarea circulatiilor interioare se va face in functie de configurarea și pozitionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

### **Art. 11.2. Accese pietonale**

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de platforme și drumuri, care trebuie sa includa și gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct.

## **Art. 12. Asigurarea echiparii edilitare**

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, de canalizare, gaze naturale și de energie electrica.

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar.

Lucrarile de racordare și bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Se recomanda ca toate retelele stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii sa se realizeze subteran.

## **Art. 13. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii**

### **Art. 13.1. Parcelarea**

Pentru a fi construibil un teren trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public, avand caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Datorita pozitiei și configuratiei amplasamentului fata de trama stradala și geometriei zonei de implantare, nu se permite parcelarea terenului.

### **Art. 13.2. Inaltimea constructiilor**

S – cladire independenta cu functiune de parcaj

D+P+6E+Er – ansamblu locuinte colective și functiuni complementare;

H max. 32 m/CTS.

### **Art. 13.3. Aspectul exterior al constructiilor**

Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice. Constructiile prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. Culorile pentru fatade vor fi armonizate, fiind evitate culorile stridente.

### **Art. 13.4. Procentul de ocupare al terenului**

In cadrul prezentului regulament se stabilesc:

POT maxim 35%

CUT maxim 2,95

#### **Art. 14. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii**

##### Art. 14.1. Parcaje

Stationarea vehiculelor necesare utilizarii constructiilor trebuie asigurata in interiorul parcelei.

Numarul de locuri de parcare se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiilor, cu respectarea prevederilor Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Se recomanda, pe cat posibil, acomodarea parcajelor in procent de min. 70% la nivelul subsolului si demisolului, pentru debarasarea spatiului de la nivelul solului; Parcajele de la nivelul solului sunt destinate in special functiunilor complementare locurii (comert, servicii).

##### Art. 14.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare. In cadrul prezentului regulament se stabilesc zone verzi minim 25%. Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate.

Spatiile verzi de aliniament adiacente drumurilor publice realizate pentru deservirea investitiei se vor amenaja cu arbori, conform HCL Timisoara nr. 4/28.01.2003

Spatiile verzi se vor asigura in concordanta cu prevederile OMS nr. 119/2014.

##### Art. 14.3. Imprejurii

Avand în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, imprejuririle pe toate laturile terenului sunt opționale;

In cazul realizarii unor imprejurii, acestea se vor realiza din material transparente, cu soclu opac de maxim 60 cm. Este posibila realizarea pe anumite portiuni a unor panouri opace, pana la inaltimea maxima de 1,80m, pentru realizarea de reclame sau signalistica a ansamblului rezidențial, atâta timp cât lungimea acestor panouri nu depaseste 2m.

#### IV. Bilantul teritorial s-a intocmit comparativ – situatia existenta si propusa:

|  | <b>Situatia existenta</b> | <b>Situatia propusa</b> |           |
|--|---------------------------|-------------------------|-----------|
|  |                           | <b>%</b>                | <b>mp</b> |
| <b>Terenul reglementat</b>   | 14 215 mp                 | 100%                    | 14 215    |
| <b>Zona locuinte colective cu functiuni complementare - constructii</b>          | -                         | 33,48%                  | 4 759,65  |
| <b>Circulatii din care: - cedate domeniul public<br/>- accese, alei, parcaje</b> | -                         | 4,33%                   | cca. 616  |
|  | -                         | 37,19%                  | 5 285,60  |
| <b>Spatiu verde minim</b>  | -                         | 25%                     | 3 553,75  |

|   | <b>Situatia existenta</b> | <b>Situatia propusa</b> |           |
|---|---------------------------|-------------------------|-----------|
|   |                           | <b>%</b>                | <b>mp</b> |
| <b>Zona locuinte colective cu functiuni complementare</b> | -                         | 100%                    | 13 599    |
| <b>Suprafata construita</b>                               | -                         | 35%                     | 4 759,65  |
| <b>Suprafata pietonala, auto si parcaje</b>               | -                         | 38,87%                  | 5 285,60  |
| <b>Spatiu verde minim</b>                                 | -                         | 26,13%                  | 3 553,75  |
| <b>POT max.</b>   | -                         | 35%                     |           |
| <b>CUT max.</b>   | -                         | 2,95                    |           |
| <b>Regim de inaltime maxim</b>                            |                           | D+P+6E+Penthouse        |           |
| <b>Inaltime maxima</b>                                    |                           | <b>Hmax. = 32 m</b>     |           |

## **V. CONCLUZII**

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Trasarea strazilor si limitelor de parcele se va face pe baza ridicarilor topografice in coordonate, datele putand fi puse la dispozitie proiectantului de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

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

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUZ-ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit Arh. BAIA Dragos

Verificat FOLEA Doru