

# FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare	<b>P.U.Z. - Locuinte colective si functiuni complementare</b>
Faza	<b>Plan urbanistic zonal</b>
Amplasament	<b>Timișoara, Calea Bogdanestilor, nr. 20-20A</b>
Beneficiar	<b>SC TREI DION PIZZA SRL</b>
Proiectant arhitectură	<b>STUDIO ARCA s.r.l.</b>
Nr. proiect	<b>453/ 2019</b>

# BORDEROU ARHITECTURA

## PARTE SCRISĂ

01. **FOAIE DE CAPĂT**
02. **BORDEROU – piese scrise și desenate**
03. **MEMORIU TEHNIC**
04. **MEMORIU NONTEHNIC**
05. **ANEXE**
  - Certificat de urbanism nr. 1005 din 25.03.2019
  - Extrase C.F.: nr. 407445, nr.445438, nr. 423273

## PARTE DESENATĂ

- 01 A **ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**
- 02 A **PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICA**
- 03 A **RELATIONARE CLADIRI VECINE**
- 04 A **PLANSA NONTEHNICA**

întocmit,  
arh. Mihaela RUSULET

# MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire lucrare	P.U.Z.- LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII COMPLEMENTARE
Amplasament	Timisoara, Calea Bogdanestilor, nr.20-20A
Beneficiar:	SC TREI DION PIZZA SRL
Proiectant general:	STUDIO ARCA s.r.l.
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării:	FEBRUARIE 2020

### 1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prin tema de proiectare beneficiarul a solicitat proiectantului, amplasarea pe terenul studiat a unei cladiri cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare. Terenul se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in zona de Vest, in cadrul UTR 12, la intersectia strazilor Calea Bogdanestilor si Suceava.

Investitia are ca obiectiv inclusiv racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

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

Prin Certificatul de Urbanism nr.1005 din 25.03.2019, emis de Primaria Municipiului Timisoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului P.U.Z. si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, înainte de urmare procedurii pentru obtinerea Autorizației de Construire a obiectivului enuntat anterior.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru fundamentarea documentației de urbanism au fost studiate planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare urbană în zonă:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) Timișoara;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Polului de Creștere Timișoara;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, etapa 4, în lucru;
- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată.

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

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicat;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Calea Bogdanestilor este una dintre arterele importante de circulație din Municipiul Timișoara. Alături de strada Brediceanu asigură legătura dintre zona de Vest a orașului și zona centrală (Cartierul Cetate, Piața Victoriei).

Calea Bogdanestilor, prin prospectul său amplu (36-39 m pentru traseu în ambele direcții pentru liniile de tramvai și traseu auto în ambele sensuri, cu două benzi pe sens), acționează ca o barieră între cele două tipuri de țesut urban ce îi mărginesc laturile. Astfel dacă latura nordică prezintă un regim de înălțime extrem de variat, de la locuințe parter la imobile P+10 și un mix de funcțiuni (rezidențial, comerț, servicii etc.), latura sudică este mult mai omogenă, fiind ocupată majoritar cu clădiri rezidențiale unifamiliale.

Acest prospect extrem de variat, alături de mix-ul de funcțiuni, reflectă vitalitatea țesutului urban, capacitatea sa de a răspunde tendințelor de dezvoltare imobiliară tot mai incisive și, până la urmă, în ciuda aparentei dizarmonii, creează un pattern de

crestere urbana, extrem de flexibil si adaptat la nevoile specifice ale fiecarei perioade in parte.

Situl propus pentru *PUZ - Locuinte colective si functiuni complementare* se afla situat la intersectia strazilor Calea Bogdanestilor si Suceava. Proximitatea fata de zona centrala a orasului (Cartierul Cetate, Piata Victoriei), accesul facil la intreaga infrastructura de transport in comun (tramvaie, autobuze, troleibuze) si piste de biciclete asigura acestui sit un potential mare de dezvoltare.

## 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE, LIMITE, VECINATATI

**Zona studiată**, din care face parte terenul reglementat prin PUZ, se afla in partea de Vest a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara, cuprinde UTR 12, si este marginita spre Sud de o artera de circulatie importanta: Calea Bogdanestilor.

Delimitarea si incadrarea terenului reglementat este conform planselor anexate in partea desenata si coincide cu limita de proprietate.

**Parcela** pentru care se propune *PUZ – Locuinte colective si functiuni complementare* este delimitata astfel:

- spre Nord - teren proprietate privata nr. top. 1498 ;
- spre Est - strada Suceava;
- spre Sud - strada Calea Bogdanestilor;
- spre Vest - teren proprietate privata nr. Top. 1496.

Terenul are acces auto dinspre strada Suceava.

Parcelatele inscrise in C.F. nr. 423273 (nr. Cad. 1497/1), C.F. nr. 445438 (nr. Cad. 1497/2) si C.F. nr. 407445 (nr. Cad. 1497/3) in baza carora a fost obtinut certificatul de urbanism, se afla in proprietatea privata a SC Trei Dion Pizza SRL, initiatoarea acestui proiect.

Terenul este in suprafata de 770 mp si in momentul de fata pe el se afla o cladire in regim de inaltime P+1E si cateva anexe in regim de inaltime parter.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Parcela reglementata in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase de vegetatie.

Nu exista elemente ale cadrului natural (copaci, pomi) ce necesita a fi pastrate sau protejate.

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

### Date generale

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

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

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

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

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

temperatura aerului:

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

precipitatii:

- media anuala: 631 mm;

vantul:

- predominant din sectorul vestic – 15%.

## 2.4. CIRCULATIA

Parcela reglementata este o parcela de colt, aflata la intersectia strazilor Calea Bogdanestilor si Suceava. Accesul auto se realizeaza dinspre strada Suceava (circulatie auto in ambele sensuri, o banda pe sens).

Calea Bogdanestilor este o strada cu prospect larg (36-39 m) ce face legatura alaturi de strada Brediceanu, continuarea sa spre est, intre centrul orasului si zona periferica vestica. Circulatia auto se desfasoara in ambele sensuri de mers, cu cate doua benzi pe sens.

### **Transport public**

Calea Bogdanestilor este strabatuta de linii de tramvai in ambele directii de mers. Liniile de tramvai 4,5 si 7, alaturi de linia de troleibuz 10 asigura legatura cu centrul orasului si alte puncte de reper (Gara de Nord, Spitalul Judetean etc.).

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Parcelarul din zona studiata este compus in mare parte din parcele de dimensiuni mici sau medii pe care au fost edificate cladiri pentru locuinte unifamiliale in regim de inaltime P-P+2 sau locuinte colective P+2 – P+10.

In ultimii ani se remarca o tendinta de densificare a zonei prin cresterea regimului de inaltime, in special spre strada Calea Bogdanestilor, frontul nordic.

### **Funcțiuni**

În cadrul UTR 12 funcțiunea predominantă este cea de locuire, atât colectivă cât și unifamilială. Alături de locuire se găsesc funcțiuni diverse: servicii, comerț, învățământ, birouri, centre pentru îngrijirea sănătății.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

În zona studiată se regăsesc următoarele rețele în exploatare:

- *rețea de apă și canalizare,*
- *rețea de telecomunicații,*
- *rețea de energie electrică,*
- *rețea de gaze naturale.*

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

Întreaga investiție se va realiza de către investitori privați. Autoritățile publice locale nu vor avea nici o responsabilitate de natură financiară în cadrul acestui proiect.

În conformitate cu prevederile legale, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Direcția Generală de Urbanism și Dezvoltare Urbană a municipiului Timișoara.

## **2.9. DISFUNCTIONALITĂȚI**

Pe porțiuni extinse trotuarul nordic al căii Bogdanestiilor este lipsit de vegetație înaltă ceea ce face ca în zilele însorite traficul pietonal să se desfășoare cu dificultate, pietonii alegând de cele mai multe ori să se deplaseze pe frontul învecinat. Din acest motiv funcțiunile de tip comerț/ servicii care ar putea să se dezvolte în spațiile adiacente zonei pietonale lipsesc sau sunt insuficient dezvoltate.

Nu există spații publice de tip piațetă, scuar, unde locuitorii zonei se pot întâlni, socializa, unde pot participa activ la viața comunității.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Certificatul de Urbanism nr. 1005/25.03.2019 eliberat de Primăria Municipiului Timișoara, a fost emis în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018.

#### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 Timisoara, terenul are ca destinatie functiunea de zona pentru locuinte si functiuni complementare P- P+2 si face parte din unitatea teritoriala UTR 12.

Conform P.U.G. etapa 4 în lucru, parcela studiata este încadrata în zona Liu \_Zonă de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcellar de tip urban.

#### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pe terenul reglementat exista zone verzi amenajate intr-un procent de maxim 5% din suprafata parcelei.

Prin planul urbanistic zonal se propune amenajarea a cel putin 20% din suprafata terenului reglementat cu zone verzi.

Amenajarea spatiilor verzi va asigura o biodiversitate a speciilor propuse conducand la crearea unui mediu natural sustenabil.

#### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Terenul reglementat are accesul auto asigurat dinspre strada Suceava. Numarul de locuri de parcare necesare si amplasarea lor (la sol/ subsol) se va stabili in etapele viitoare ale proiectului, in functie de conformarea finala a cladirii propuse.

In urma proiectului initiat de Primaria Municipiului Timisoara „*Reabilitare linii de tramvai și modernizare trame stradale pe Calea Bogdăneștilor – Timișoara*”, strada Calea Bogdanestilor va fi remodelata in asa fel incat sa acomodeze trafic auto in ambele sensuri cu doua benzi pe sens, linii de tramvai cu ecartamentele inierbate, piste de biciclete, trotuare, intersectii semaforizate si supravegheate video.

#### 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

**Funcțiunea propusa** este:

- locuinte colective si functiuni complementare.



**Funcțiuni permise:**

- servicii, comerț, alimentație publică, hotel, cultură, învățământ, sănătate, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, zone de recreere și odihnă, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.

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

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

**Amplasarea construcțiilor pe parcelă**

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului denumit limita de implantare a construcțiilor, care definește zona de implantare al construcțiilor, conform planșei "02A – Propunere de dezvoltare urbanistică".

**Limita de implantare a construcțiilor este data de:**

- retragerea de 3 m față de aliniamentul spre Calea Bogdanestilor
- retragerea de 3 m față de aliniamentul spre strada Suceava
- retragerile față de limitele cadastrale ale parcelelor învecinate:
  - 4 m față de latura nordică a parcelei pentru regimul de înălțime P+4 și 6 m pentru regimul de înălțime P+10;
  - 10 m față de latura vestică a parcelei pentru regimul de înălțime P+4 și 16.5 m pentru regimul de înălțime P+10;

**Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime propus este de S+P+4E (H max cornișă = 18 m) și S+P+10E (H max cornișă = 36 m).

**Modul de utilizare a terenului**

*Procentul de ocupare al terenului* propus este de 45%.

*Coeficientul de utilizare a terenului* este 2.9.

*Procentul de spații verzi amenajate* este de minim 20%.

**Posibilități de mobilare**

Factorii ce au determinat modul de integrare a soluției propuse în zona sunt:

- amplasarea parcelei pe colț;
- prospectul amplu al Căii Bogdanestilor;
- regimul variat de înălțime de la P la P+10;
- învecinarea spre Nord cu un imobil cu calcan pe fațada spre parcelă reglementată.

În urma analizei desfășuratei stradale a Căii Bogdanestilor, latura nordică, se pot identifica trei tipologii de clădiri, în funcție de regimul acestora de înălțime: clădiri cu regim mic de înălțime (P, P+1), clădiri cu regim mediu de înălțime (pană la P+5) și clădiri cu regim mare de înălțime (pană la P+10). Propunerea de mobilare suprapune cele trei tipologii în compoziția volumetrică, rezultând un volum care se integrează în contextul urban adiacent.

În timp ce volumele de baza se raportează la scara clădirilor din proximitate, volumul mai înalt, prin poziționarea sa pe colțul intersecției dintre strada Suceava și Calea Bogdanestilor, creează un dialog interesant cu strada și cu blocurile de locuințe P+10 din vecinătate.

Detaliile de conformare a clădirilor, structura acestora, închiderile și finisajele urmează a fi stabilite de către proiectanți în fazele următoare ale proiectului. Propunerea de mobilare urbană are un caracter informativ.

### **Bilantul teritorial**

Pentru parcela înscrisă în C.F. nr. 423273 (nr. Cad. 1497/1), C.F. nr. 445438 (nr. Cad. 1497/2) și C.F. nr. 407445 (nr. Cad. 1497/3), se propune următorul bilanț teritorial:

Bilanț teritorial – teren reglementat	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafața teren reglementat	770	100	770	100
Zona constructibilă	308	Max 40	346.5	Max 45
Zona circulației, alei, amenajări exterioare	308	Cca. 40	269.5	Cca. 35
Zona spații verzi	154	Min. 20	154	Min. 20

## **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora: bransamente la rețeaua de electricitate, gaz, telefonie etc..

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspectia pentru Protecția Mediului, și sunt conforme cu OUG nr. 195/2005 și STAS 1342/91, NTPA 002/97.

## **3.7. CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (CONFORM ANEXEI NR.1 A HG 1076/2004)**

### **3.7.1. CARACTERISTICILE PLANURILOR ȘI PROGRAMELOR CU PRIVIRE, ÎN SPECIAL, LA:**

*a) gradul în care planul sau programul 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*

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune, pe terenul reglementat, amplasarea

unei cladiri cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare.

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

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

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

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

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

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a functiunii de parcare supraetajata.

*c.1) protectia calitatii apelor*

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

*c.2) protectia aerului*

Amenajările de spatii verzi de la nivelul terenului vor asigura biodiversitate ambientală, contribuind la dezvoltarea unui mediu urban sustenabil.

Se considera obligatoriu încadrarea calității aerului în limitele prevăzute de STAS 12574 - 87 și Ordinul MAPPM 592/2002, pentru toți poluanții de trafic.

*c.3) protectia impotriva zgomotului si vibratiilor*

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

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

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

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

*c.4) protectia impotriva radiatiilor*

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

*c.5) protectia solului si subsolului*

Tehnologia desfasurata pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza in conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculata în special prin instalatiile de canalizare.

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

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

*c.6) protectia ecosistemelor terestre si acvatice*

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

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

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

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

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

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

*c.8) gospodaria deseurilor*

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

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

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

*c.9) Gospodaria substantelor toxice si periculoase*

In prezentul PUZ este prevazuta functiunea de locuinte colective si functiuni complementare, prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

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

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

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

Pentru a asigura un climat cat mai propice zonei se propune amenajarea de spatii verzi in interiorul parcelei intr-o proportie semnificativa. Se vor amenaja spatii verzi in

procent de 20% din suprafata terenului reglementat.

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

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

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

### 3.7.2.CARACTERISTICILE EFETELOR SI ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE, IN SPECIAL, LA:

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

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

*b) natura cumulativa a efectelor*

nu e cazul

*c) natura transfrontiera a efectelor*

nu e cazul

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

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

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

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

nu e cazul

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

*(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

nu e cazul

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

nu e cazul

*(iii) folosirea terenului in mod intensiv*

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

Procentul de ocupare a terenului propus este de 45%, iar coeficientul de utilizare a terenului este 3.0.

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

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu e cazul.

## 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin nr.176/N/2000.

Sef proiect,  
arh. Radu GOLUMBA

Întocmit,  
arh. Mihaela RUSULET

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PARCELELOR înscrise în C.F. nr. 423273 (nr. Cad. 1497/1), C.F. nr. 445438 (nr. Cad. 1497/2) și C.F. nr. 407445 (nr. Cad. 1497/3)

## I. DISPOZITII GENERALE

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

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

Rolul R.L.U. este de a întări și detalia reglementările cuprinse în PUZ. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale amplasamentului reglementat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

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

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

### 2. BAZA LEGALA

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat în principal:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI cu modificările ulterioare și Ord. nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a acesteia.

- H.G. 525/1996 (cu modificările ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Au fost consultate:

- "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000,

- "Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

### 3. DOMENIU DE APLICARE

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

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

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

**art.1 Terenuri agricole din extravilan**

Nu este cazul.

**art.2 Terenuri agricole din intravilan**

Nu este cazul.

**art.3 Suprafete impadurite**

Nu este cazul.

**art.4 Resursele subsolului**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

**art.7 Zone construite protejate**

Nu este cazul.

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

**art.8 Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul.

**art.9 Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.



**art.11 Asigurarea echiparii edilitare**

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

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

**art.12 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

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

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

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

Autorizarea constructiilor se va face cu respectarea coeficientilor stabiliti prin prezentul regulament:

**POT max = 45%**

**CUT max = 2,9**

## 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

**art.14 Orientarea fata de punctele cardinale**

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

**art.15 Amplasarea fata de drumurile publice**

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

**art.16 Amplasarea fata de aliniament**

Amplasarea cladirilor fata de aliniament (limita dintre domeniul public si cel privat) se va face retras din aliniament, conform planșei de reglementari urbanistice.

**art.17 Amplasarea in interiorul parcelei**

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

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### **art.18 Accese carosabile**

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

Terenul reglementat are accesul auto asigurat dinspre strada Suceava. Numarul de locuri de parcare necesare si amplasarea lor (la sol/ subsol) se va stabili in etapele viitoare ale proiectului, in functie de conformarea finala a cladirii propuse.

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

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

Se va asigura acces pietonal in incinta.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

### **art.20 Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta**

Autorizarea executarii constructiilor va fi posibila numai in cazul existentei posibilitatilor de racord si bransament la retelele existente de apa, canal, energie electrica, gaze naturale.

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

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara se vor suporta de catre investitor in intregime. Toate retelele stradale (apa, energie electrica, gaz, telecomunicatii) se vor realiza subteran.

### **art.22 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare**

Conform art. 29 din R.G.U.

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIILOR

### **art.23 Inaltimea constructiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Regimul de inaltime propus este de S+P+4E – max 18 m - si local maxim S+P+10E – max 36 m.

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

Materialele folosite pentru inchiderea perimetrata a volumului construit vor contribui la crearea unui aspect unitar. Culorile fatadelor vor fi calde. Se admit accente in culori inchise si reci.

Este admisa placarea fatadelor cu materiale ale caror calitati estetice contribuie la cresterea expresivitatii cladirii construite.

**art. 25 Indici de constructibilitate**

Se stabilesc urmatorii indici de constructibilitate:

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 45%

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 2,9.

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

**art.26 Parcaje**

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Se va respecta O.M.S. 119/2014.

Parcarile se vor dispune atat la sol cat si in subsolul cladirii.

Subsolul poate ocupa pana la 90% din suprafata parcelei.

**art.27 Spatii verzi**

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

Pentru situl reglementat se propune un procent de minim 20% spatii verzi amenajate (zonele verzi pot fi amplasate si peste subsol).

**art.28 Imprejmuiri**

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

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

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

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

## III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

### 1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

**art.29 Functiunea propusa este rezidentiala:** locuinte colective si functiuni complementare.

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

**art.30 Utilizari permise:**

- servicii, comert, alimentatie publică, hotel, cultură, învățămînt, sănătate, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, zone de recreere si odihna, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.

**art.31 Interdicții definitive de construire, utilizari interzise:**

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament;
- depozite de deșeuri.

## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

Sef proiect,  
arh. Radu GOLUMBA

Întocmit,  
arh. Mihaela RUSULET