

ATELIERUL ARHITEXT srl

Str. Marte nr. 15, ap.1
Comuna Dumbravita, Judet Timis
E-mail: 314arhitext@gmail.com



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea investiției

**PUZ CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE P+2E+M(ER)
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER**

Amplasament

**STR ION HOBANA
NR. CAD 441379
TIMȘOARA, JUDEȚUL TIMIȘ**

Beneficiarul investiției

FLORE NUȚI
Telefon: 0740 121 032

Proiectant general
Arhitectura si urbanism

ATELIERUL ARHITEXT srl
Str.Marte nr.15, ap.1
Comuna Dumbravita, judet Timiș

Proiect

Nr. 187/2018

Șef de proiect

arh. Ionel-Petru Pop

Data elaborarii

Octombrie 2018

Faza de proiectare

**DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU EMITEREA AVIZULUI
PREALABIL DE OPORTUNITATE NECESAR PENTRU
ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

Întocmit,
Șef proiect,
arh. Ionel-Petru Pop

COLECTIV DE ELABORARE

- Șef de proiect **arh. Ionel-Petru Pop**
- Proiectant general **ATELIERUL ARHITEXT** srl
Str.Marte nr. 15, ap.1
Comuna Dumbravita, judet Timiș
- Proiectant de specialitate
arhitectură si urbanism **ATELIERUL ARHITEXT** srl
arh. Ionel-Petru Pop
- Documentatie topografica **START-TOPO** srl
ing. Paul-Adrian Anghel
- Studiu geotehnic **B&P PROJECT** srl
ing.Emil Baba

Intocmit,
Șef proiect,
arh. Ionel-Petru Pop

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
in vederea obtinerii avizului de oportunitate

**PUZ CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE P+2E+M(ER) CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
LA PARTER**

CUPRINS

PIESE SCRISE

1. PREZENTAREA SITUATIEI EXISTENTE

- a. Descrierea amplasamentului
 - Imprejmuiri
 - Constructii parazitare
 - Insorire
 - Vecinatati
 - Aliniamente
 - Elemente de cadru natural
 - Indicatori urbanistici existenti
- b. Reglementari urbanistice cuprinse in PUG Timisoara cu privire la realizarea de constructii pe amplasament
 - Prevederi in PUG cf. HCL 157/28.05.2002 si Regulament Local de Urbanism
 - Prevederi in PUG cf. HCL 107/11.03.2014 si Regulament Local de Urbanism
- c. Legislatia aplicabila PUZ- Construire bloc locuinte P+2E+M cu functiuni complementare la parter
- d. Analiza starii de functionalitate urbana existenta in zona
 - Reteaua stradala
 - Trotuare,parcaje si zone verzi
 - Fluxuri de pietoni
 - Fluxuri de autovehicule
- e. Memorii tehnice de prezentare a situatiei existente
 - e1. Memoriu de arhitectura
 - e2. Memoriu de structuri de rezistenta
 - e3. Memoriu de instalatii electrice
 - e4. Memoriu de instalatii sanitare si PSI
 - e5. Memoriu de instalatii HVAC
 - e6. Memoriu de instalatii de gaze naturale
 - e7. Memoriu de lucrari hidroedilitare
 - e8. Memoriu de lucrari rutiere
 - e9.Punct de vedere privind securitatea la incendiu

2. STUDII PRELIMINARE

- a. Studiu istoric
- b. Studiu arheologic
- c. Studiu geotehnic
- d. Studiu topografic si cadastral

3. PREZENTARE A SITUATIEI PROPUSE

- a. Descrierea amplasamentului cu investitiile propuse
 - Circulatia terenurilor
 - Imprejmuiiri
 - Insorire
 - Relatia cu vecinatatile
 - Indicatori urbanistici propusi
- b. Reglementari urbanistice propuse
- c. Respectarea principalelor considerente de legislatie aplicabila
- d. Analiza starii de functionalitate urbana propusa in zona
 - Reteaua stradala
 - Trotuare,parcaje si zone verzi
 - Fluxuri de pietoni
 - Fluxuri de autovehicule
- e. Memorii tehnice de prezentare a situatiei propuse
 - e1. Memoriu de arhitectura
 - e2. Memoriu de structuri de rezistenta
 - e3. Memoriu de instalatii electrice
 - e4. Memoriu de instalatii sanitare si PSI
 - e5. Memoriu de instalatii HVAC
 - e6. Memoriu de instalatii de gaze naturale
 - e7. Memoriu de lucrari hidroedilitare
 - e8. Memoriu de lucrari rutiere
 - e9.Punct de vedere privind securitatea la incendiu

4. CONSECINTELE PROMOVARII PUZ- CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE P+2E+M CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER

- a. Consecinte sociale
 - Cresterea functionalitatii urbane in zona
 - Aigurarea orasului Timisoara cu unitati de locuit, parcaje si spatii cu functiuni complementare

- b. Consecinte tehnice
 - Lucrari de defrisare zone verzi parazitare
 - Lucrari de dezafectare drumuri de pamant batatorit
 - Lucrari de sistematizare retele stradale cu parcaje, trotuare si zone verzi
 - Lucrari de constructii noi, in etape tehnice
- c. Consecinte economice
 - Venituri financiare la bugetul local
 - Valoarea totala a investitiei
- d. Durata de realizare a investitiei
- e. Lucrari in sarcina autoritatii publice locale

5. CONCUZII PRIVIND NECESITATEA OBTINERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE

6. AVIZE, ACORDURI SI DOCUMENTE ANEXATE

- Certificat de urbanism nr. 1715/25.04.2018
- Studiul geotehnic
- Documentatie topografica
- Extrase CF vecinatati

PIESE DESENATE

Plan de incadrare in zona format A4 emis de PMT.....	scara 1:5000
Plan de incadrare in zona format A4 emis de PMT.....	scara 1:500
Plansa 01-plan de situatie-existent.....	scara 1:1000
Plansa 02-Reglementari urbanistice-situatia existenta (PUG vechi)	
Plansa 03-Reglementari urbanistice-situatia existenta (PUG nou)	
Plansa 04-plan parter mobilare urbanistica.....	scara 1:500
Plansa 05-plan de situatie propus.....	scara 1:1000
Plansa 05a-plan de situatie propus.....	scara 1:500
Plansa 06-Reglementari urbanistice-situatia propusa	
Plansa 07- Studii de insorire- 21 martie echinocliu de primavara	
Plansa 07a- Studii de insorire- 21 iunie solstitiu de vara	
Plansa 07b- Studii de insorire- 21 septembrie echinocliu de toamna	
Plansa 07c- Studii de insorire- 21 decembrie solstitiu de iarna	
Plansa 08-Studii de partiu arhitectural/plan parter, plan etaj1.....	scara 1:150
Plansa 09-Studii de partiu arhitectural/plan etaj2, plan etaj retras.....	scara 1:150

Intocmit,
Şef proiect,
arh. Ionel-Petru Pop

DETALIERE

PIESE SCRISE

1. PREZENTAREA SITUATIEI EXISTENTE

a. Descrierea amplasamentului

Amplasamentul este situat in str. Ion Hobana, colt cu str. Aurel Pop, in suprafata de 2500 mp, cf. CF nr. 441379.

Amplasamentul are dimensiunile de 125.50 m x 19.92 m.

Zona studiata este amplasata in zona de nord a orasului si este cuprinsa intre Calea Torontalului si Calea Aradului, astfel in vecinatatea imediata a cartierului istoric Mehala.

- **Imprejmuiri**

In prezent amplasamentul este imprejmuit partial cu gard din stalpisorii de beton prefabricat si plasa metalica impletita, delimitand suprafete de teren cu activitati agricole parazitare.

- **Constructii parazitare**

In prezent pe amplasament pot fi identificate constructii parazitare neintabulate, pentru activitati agricole.



- **Insorire**

Terenul este amplasat cu axa longitudinala paralela cu str. Ion Hobana pe directia N-E, S-V. Constructiile existente adiacente str. Ion Hobana nu umbresc amplasamentul, fiind orientate cu fatada principala la strada spre pozitia S-E.

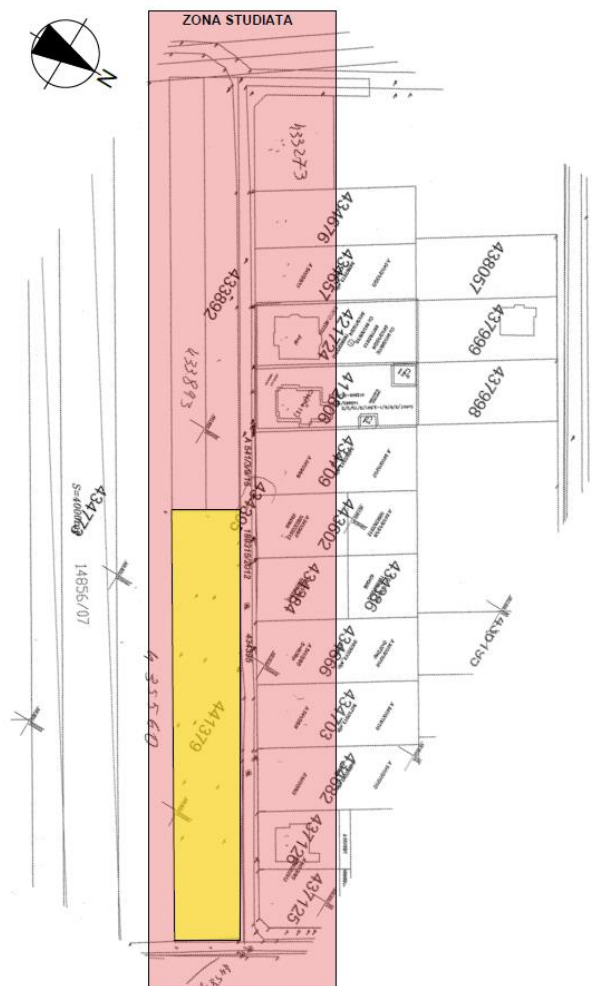
• **Vecinatati**

Amplasamentul se invecineaza pe str. Ion Hobana cu un teren fara constructii, iar pe str. Aurel Pop de asemenea cu un teren fara constructii. Singurele vecinatati cu constructii se gasesc pe str. Ion Hobana. Pe aceasta strada se gasesc locuinte familiale cu o unitate de locuit si cu doua unuitati de locuit in conformitate cu tabelul proprietatilor de mai jos.

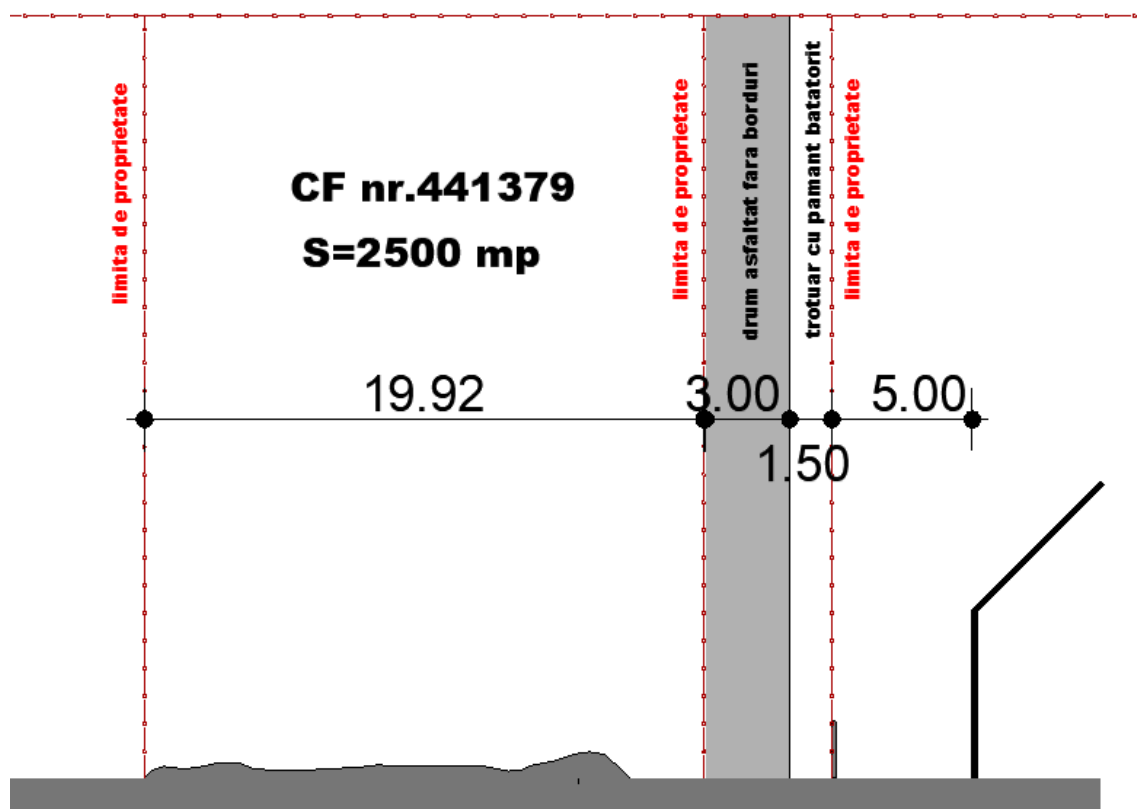
De asemenea, pe str. Ion Hobana, comparativ cu constructiile intabulate sunt in executie, in faza la rosu, inca doua locuinte familiale. Pe teren se poate observa ca frontul construit la parter al acestor locuinte este retras cu cca. 5 m de la limitele de proprietate adiacente str. Ion Hobana.

Regimul de inaltime al acestor locuinte este variabil, de la P+M la P+1E+M.

Nr. crt.	Proprietar	Extras de Carte Funciara
1	Ciovica Emilia	433273
2	Ciovica Emilia	434676
3	Ciovica Emilia	434657
4	Zamfir Ovidiu Sorin	421724
5	Zamfir Florea Zamfir Florica	412806
6	Ranta Iuliu Ioan Ranta Ada-Diethild	434709
7	Urechiatu Romeo-Antoni	443602
8	Cojocaru Ionut-Cristian Cojocaru Mihaela	434384
9	Ciovica Emilia	434666
10	Ciovica Emilia	434703
11	Testa Aurelia Elena	434682
12	Munteanu Anghel-Razav Munteanu Mihaela	437126
13	Popescu Dan Mircea Popescu Simona-Violeta	437125
14	Vox Tchnology Park Srl	445849
15	Statul Roman prin Municipiul Timisoara	434395
16	Energy Ortisoara Srl	433892
17	Energy Ortisoara Srl	433893
18	Oncea I. Augustin	435560







Profil transversal existent str. Ion Hobana

- **Aliniamente**

Asa cum s-a precizat mai sus singurul aliniament existent in zona este aliniamentul constructiilor pentru locuinte adiacent str. Ion Hobana, cu retragere de cca. 5 m de la limitele de proprietate.

- **Elemente de cadru natural**

În prezent, pe amplasament nu se regasesc spatii verzi amenajate și nici arbori plantati.

- **Indicatori urbanistici existenti**

POT_{EX} = 0.00%

CUT_{EX} = 0.00

b. Reglementari urbanistice cuprinse in PUG Timisoara cu privire la realizarea de constructii pe amplasament

- **Prevederi in PUG cf. HCL 157/28.05.2002 si Regulament Local de Urbanism**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara vechi (Hotararea Consiliului Local 157/28.05.2002 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara), **plansa-Reglementari zonificarea teritoriului**, terenul se incadreaza in UTR 18 si face parte din zona functionala LMb- Subzona rezidentiala cu cladiri P,P+1,P+2 propusa, asa cum se poate observa in extrasul de mai jos.



LEGENDA

ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE



C - ZONA CENTRALĂ



L - ZONA REZIDENȚIALĂ



Lc - Subzone și nuclee centrale inserate în rezidențial



LMa - Subzona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 existentă



LMb - Subzona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 propusă



Lla - Subzona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri existentă



LMm - Subzona rezidențială mixtă cu clădiri P, P+1, P+2 și dotări de cartier propusă

IS - ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL



ISa - Subzona de institutii publice si servicii de interes general existente



ISb - Subzona de institutii publice si servicii de interes general propuse



ISc - Subzona de institutii publice si servicii de interes general propuse prin reconversia funcțională a zonelor industriale existente



ISp - Subzona de institutii publice si servicii în spațiu plantat

M - ZONA MIXTĂ



Ia - Subzona unităților industriale existente



Ib - Subzona unităților industriale propuse



Idb - Subzonă depozite și prestări servicii propusă



A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

30

P - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, PERDELE DE PROTECȚIE



Ppa - subzonă parcuri, grădini publice, scuaruri existente



Ppb - subzonă parcuri, grădini publice, scuaruri propuse



Psa - subzonă dotări de sport, agrement, recreere existente



Psb - subzonă dotări de sport, agrement, recreere propuse



Pdb - subzonă pădure propusă ca pădure-parc

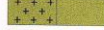


Pprb - subzonă plantatii de protecție propuse



Pmb - subzonă mixtă propusă: parcuri, sport, agrement

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ



Gca - subzonă de gospodărie comunală existentă



GC - subzonă de gospodărie comunală propusă

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE



TEa - zona pentru echipare tehnico-edilitare existentă



TEb - zona pentru echipare tehnico-edilitare propusă

CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE



CCra - subzona căi de comunicație rutiere existente



CCrb - subzona căi de comunicație rutiere propuse



CCfa - subzona căi de comunicație feroviare și construcții aferente ce se mențin



CCfi - subzona căi de comunicație feroviare și construcții aferente ce se convertește în subzonă institutii publice si servicii



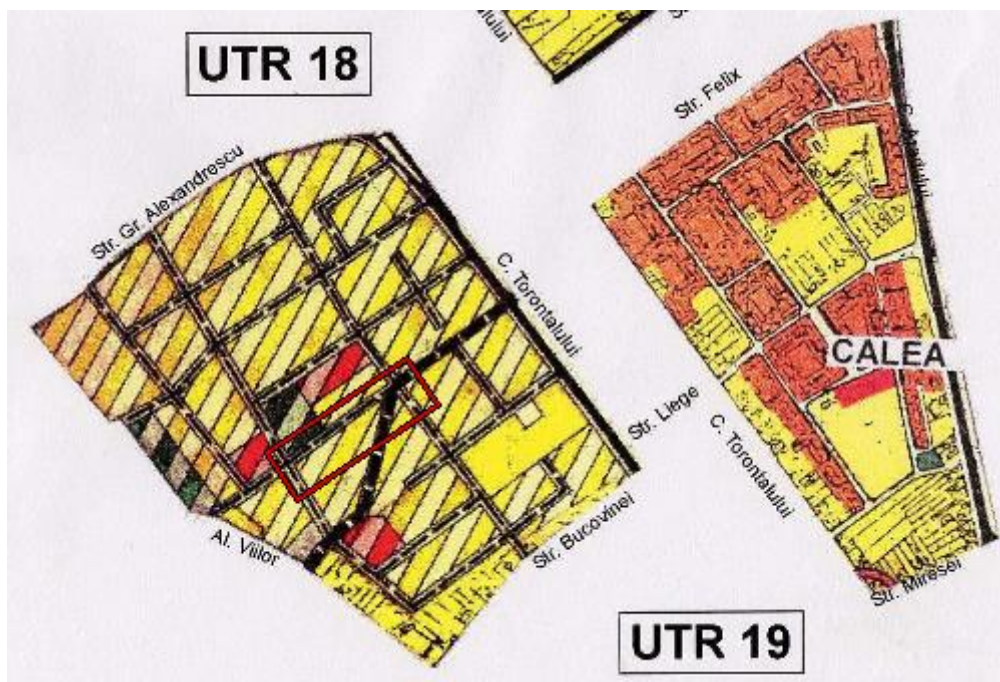
CCn - subzona căi de comunicație navale și port propuse

S - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ



TA - TERENURI AFLATE SUB APĂ

31



Conform extrasului din Regulamentul Local de Urbanism, mai jos prezentat, pentru zona aferenta terenului studiat, se precizeaza urmatoarele:

IV. 2. L – ZONA REZIDENȚIALĂ

CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

Art. 1. Zone și subzone funcționale. În funcție de regimul de înălțime, în municipiul Timișoara se întâlnesc două tipuri de subzone rezidențiale:

- **LM a** – subzona rezidențială existentă cu locuințe mici: clădiri P, P + 1 și P + 2,
- **LM b – subzona rezidențială propusă cu locuințe mici: clădiri P, P + 1 și P + 2,**
- **LI a** – subzona rezidențială cu locuințe înalte: clădiri cu mai mult de 3 niveluri,
- **LM m** – subzona rezidențială mixtă propusă, cu locuințe înalte: clădiri P - P+2

În ZONA REZIDENȚIALĂ se găsesc următoarele monumente și zone protejate conform Listei Monumentelor Istorice din 1992 la care se aplică și prevederile capitolului 4.B. din prezentul Regulament:

MONUMENTE

UTR 3	—	B 038
UTR 11	—	B 020

UTR	29	——	B 024
UTR	39	——	B 004
UTR	40	——	B 051
UTR	41	——	B 010, B 011, B 039, B 040
UTR	46	——	B 003, B030
UTR	49	——	B 053, B 055
UTR	46	——	D 001, D 005
UTR	49	——	D 014

ZONE PROTEJATE

UTR	3	——	E 019, E 020
UTR	28	——	E 008
UTR	29	——	E 009, E 014
UTR	41	——	E 002, E 003
UTR	45	——	E 005
UTR	46	——	E 005, E 012, E 015, E 017
UTR	48	——	E 004
UTR	49	——	E 004, E 010, E 011

Tipurile de subzone funcționale:

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din:

- locuințe cu caracter urban și semi – rural cu regim de înălțime P, P + 1 și P + 2, în cadrul zonei funcționale LM
- locuințe de tip urban cu regim de înălțime preponderent P + 4 și cu accente P+8 – P+10.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- instituții publice și servicii
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise.

- locuințe individuale cu caracter urban în subzonele funcționale **LM a, LM b și LMm**
- **locuințe pentru maximum 2 familii în subzonele LM a, LM b,și LM m**
- locuințe colective în zonele **LI a**
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.
- **funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățămînt, sănătate, spații verzi,**

locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;

- **birouri, sedii financiar-bancare,etc.**

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

- Localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici.
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zonele protejate din punct de vedere istoric și arhitectural, sau pentru orice intervenție asupra clădirilor existente în aceste zone, se vor acorda după obținerea prealabilă a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice conform legislației în vigoare.
- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură sau de artă plastică din zona centrală se va efectua cu condiția obținerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial, conform legislației în vigoare..
- Toate proiectele PUD și PUZ ce se vor realiza pe terenurile din zonele protejate din punct de vedere istoric și arhitectural, vor fi aprobate după obținerea prealabilă a avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.
- Autorizațiile de construire pe terenurile situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m de-o parte și de alta a căii ferate) pot fi acordate cu condiția obținerii prealabile a avizului Regionalei CFR Timișoara.
- În subzonele protejate extinderea aceleiași funcțiuni pe 2 sau mai multe parcele învecinate în clădiri existente se admite numai în condiții bine justificate și cu condiția păstrării individualității fiecărei clădiri de pe fiecare parcelă în parte, a fațadei, a sistemului structural și al expresiei arhitecturale.
- În zonele istorice protejate autorizațiile de demolare ale clădirilor existente situate la stradă se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice.
- Construcții pentru activități productive de mică capacitate, cu condiția de a fi nepoluante, fără riscuri tehnologice, de a nu genera trafic greu, de a-și rezolva staționarea autovehiculelor în parcela proprie. fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc
- Abatoare de mică capacitate, cu condiția de a nu efectua sacrificări de animale și cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu sunt poluante.
- Anexe pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea H.C.L. și a art. 16 din cap. I al Ordinului nr. 536 /1997-Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

Orice intervenție în zonele LM b și LM m, propuse pentru locuire, se poate realiza numai pe bază unor documentații PUZ sau PUD aprobate. Până la aprobarea acestora zonele respective se află în interdicția temporară de construire (vezi planșa “ Reglementări, zonificare funcțională”).

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile din zonele protejate
- depozite de deșeuri;
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.****Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Conform Art. 18- R.G.U. și cap. II. 6 al R. L.U.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Conform Art. 19- R.G.U.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Amplasarea obiectivelor se va face conform art. 20 din R.G.U.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament.

Se vor respecta prevederile Art. 23- R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U.

- a) clădirile din subzonele **LM b** și **LM m** se vor amplasa conform prevederilor ce se stabilesc în documentațiile P.U.Z.
- b) construcțiile anexe pentru creșterea animalelor se va amplasa la minimum 20 m față de aliniament.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Se vor respecta toate prevederile Art. 24- R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U.

A. Pentru subzonele LM a, LI a:

- a) **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:
 - clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 600 mp.
 - clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 1,9 m și să aibă un acces auto asigurat în parcelă.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

- b) **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:
 - clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însoirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.
 - anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.
- c) **Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții** existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Proiectul pentru autorizația de construire în acest caz va cuprinde obligatoriu o perspectivă din stradă a ansamblului .

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art. 2,3,4,5 16 și 17.

B. Pentru subzonele LM b și LM m

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform regulamentelor ce vor fi prevăzute în documentațiile PUZ, cu respectarea obligatorie a normelor de însoire și igienă sanitară din Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății și prevederilor art. 24-RGU.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.**Art. 16. Accese carosabile.**

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

Art. 17. Accese pietonale.

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

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ .**Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Conform art. 27 din R.G.U. și Cap. II. 8 din R.L.U.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Conform art. 28 din R.G.U. și Cap. II. 8 din R.L.U.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.**Art. 21. Parcelarea.**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de turn minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect PUD sau PUZ.

Parcelările vor respecta prescripțiile Art. 30 din Hotărârea nr. 525/1996, Art.30 din R.G.U. și Cap. II. 9 din R.L.U.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Nici o clădire nu va depăși P + 2 niveluri în subzonele LM a, LM b și LM m.

Este interzisă supraetajarea clădirilor cu valoare arhitectural – ambientală din zonele protejate sau a monumentelor de arhitectură. Acestea se vor putea putea

mansarda cu condiția menținerii geometriei actuale a acoperișurilor. Celelalte construcții vor respecta prevederile art. 31 din RGU.

Modificarea regimului maxim de înălțime poate fi făcută în situații justificate, cu condiția elaborării unei documentații PUZ care să cuprindă un studiu referitor la impactul creșterii înălțimii asupra siluetei urbane.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

A. Dispoziții generale

- a) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- b) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- c) Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.
- d) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- e) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare
- f) Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

B. Fațade

- a) În cazul clădirilor cu valoare arhitectural-ambientală din zonele protejate se interzice folosirea tencuielilor moderne cu textură puternică (terasit, tehnică "stropirii cu mătura", etc.)
- b) Este interzisă placarea fațadelor care inițial au avut finisaje realizate din tencuială.
- d) La construcțiile vechi cu valoare arhitecturală din zona protejată este interzisă înlocuirea tâmplărilor din lemn cu tâmplării din metal sau plastic. Se vor folosi geamuri transparente la exterior.
- e) Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele caselor vechi. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale, pe bază de material iconografic de epocă.
- f) Toate documentațiile de avizare pentru lucrările de refacere sau restaurare ale fațadelor clădirilor vechi vor fi însoțite de fotografii color ale situației existente.
- g) Este interzisă folosirea pe fațadele clădirilor tradiționale a materialelor scumpe (marmură, travertin, etc.) la clădiri care nu au folosit astfel de materiale și înainte. Noblețea fațadelor va rezulta din claritatea concepției generale, acuratețea detaliilor, etc.

- h) Este interzisă utilizarea gratiilor la vitrine montate la exterior. Se admit gratiile montate la interior.
- i) Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- j) Intervențiile asupra clădirilor valoroase existente în zonele protejate vor fi făcute cu păstrarea golurilor existente în fațadă. În cazuri bine justificate (ex.: deschideri de goluri pentru acces în spațiul parterului) este posibilă practicarea unui gol de ușă numai dacă intervenția nu afectează coerența compozițională a fațadei sau potențialul de organizare funcțională a întregului imobil.
Pentru orice deschidere de goluri este necesar avizul Inspecției în Construcții, Lucrări Publice, Urbanism și Amenajarea Teritoriului – jud. Timis.
- m) În zonele protejate clădirile noi vor fi realizate având fațade cu o expresie modernă cu obligația de a ține seama de scara arhitecturală a fațadelor și fronturilor învecinate existente, de cadența, ritmul, raportul plin – gol în favoarea plinului, caracteristice clădirilor existente.

C.Firme, reclame, elemente de signalistică

- a) Nu se admite montarea pe fațadele vechi a firmelor și reclamelor deasupra cornișelor peste parter. Este posibilă montarea lor doar sub linia de demarcație dintre parter și etaj.
- b) Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade de balcon, frontoane, etc.) cu elemente de signalistică, reclame, firme.

D.Acoperișuri

- a)- La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- b)- La acoperișurile fără rupere de pantă se acceptă pantă de maximum $40^{\circ} - 45^{\circ}$.
- c)- Învelitorile clădirilor (principale) din zonele protejate vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei. Învelitorile din tablă se pot folosi la clădirile care au folosit inițial acest material cu obligația de a folosi același tip de tablă și la construcții anexe situate dincolo de limita de 20 m de la aliniament.
- d)- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor va fi realizate din același material ca și construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.
- e)- În cazul mansardării construcțiilor cu valoare arhitectural – ambianală din zonele protejate sau al monumentelor de arhitectură nu se admit modificări ale geometriei acoperișului. Iluminarea mansardei se va face prin ferestre de tip "VELLUX", poziționate la minimum 2,0 m măsurăți pe orizontală de la streășină.
- f) -Nu se admite realizarea de clădiri cu acoperișuri în terasă pe o distanță de 20,0 m de la aliniamentul stradal în zonele protejate.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului.

Conform art. 15 și Anexa 2 din R.G.U.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI

ÎMPREJMUIRI.**Art. 25. Parcaje**

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.și Cap. II. 10 din R.L.U.

Art. 26. Spații verzi.

Conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U.

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

Se recomandă realizarea de spații verzi plantate de aliniament în zonele în care se va realiza PUZ.

Art. 27. Împrejmuiri.

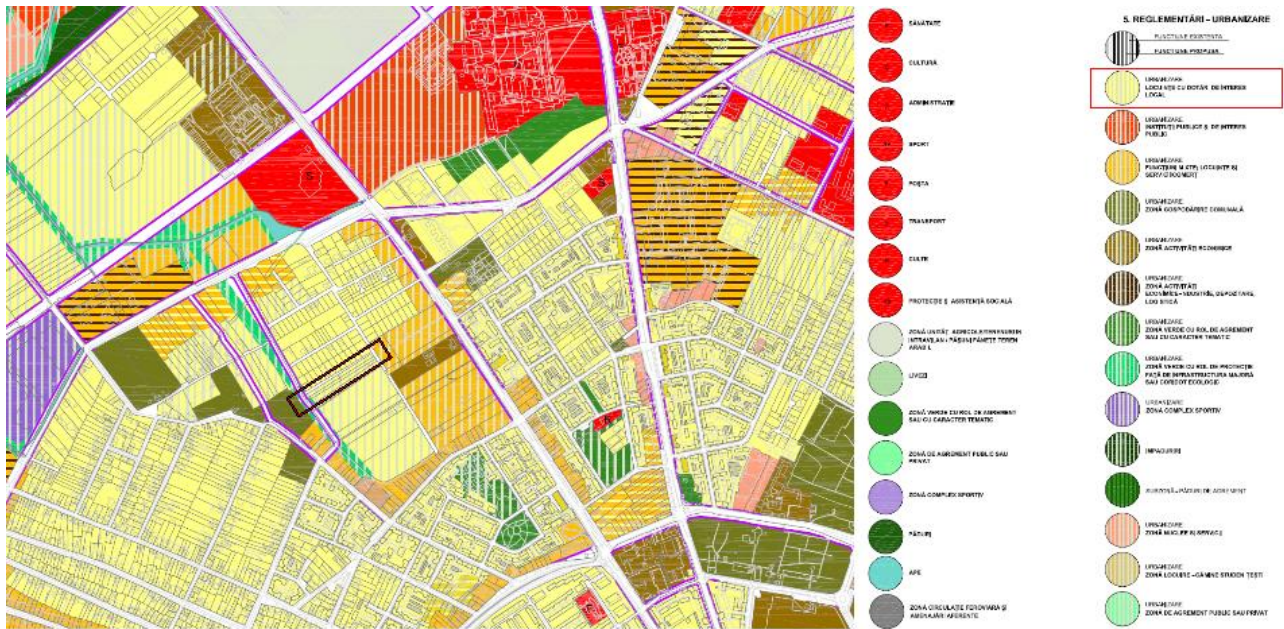
Conform art. 35 – R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U.

În cazul parcelelor cu clădiri valoroase, împrejmuirile tradiționale vor fi menținute, renovate, respectate, cu utilizarea materialelor tradiționale.

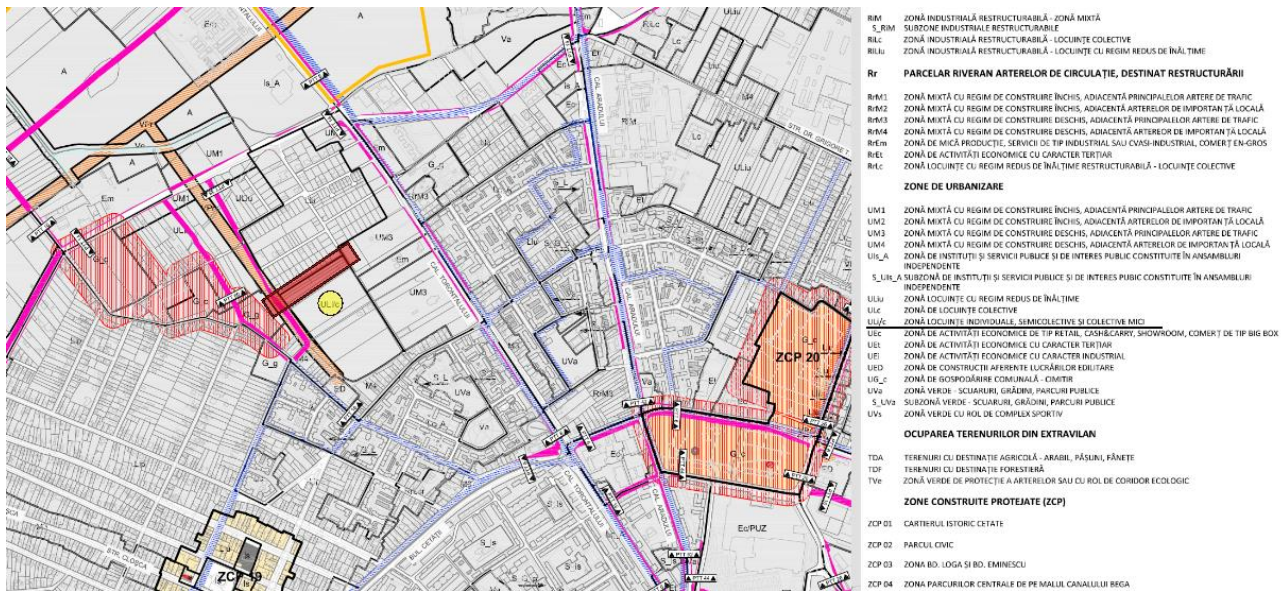
În UTR 2 și 3, în cazul unor re parcelării și realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv

- **Prevederi in PUG cf. HCL 107/11.03.2014 si Regulament Local de Urbanism**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara nou (Hotararea Consiliului Local 107/11.03.2014 privind prelungirea Planului Urbanistic General aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.157/28.05.2002), **plansa U02-Reglementari urbanistice- zonificarea teritoriului intravilan revizie 3**, terenul se incadreaza zona de urbanizare locuinte cu dotari de interes local, asa cum se poate observa in extrasul de mai jos.



Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara nou, **plansa U03_4-Reglementari urbanistice- unitati teritoriale de referinta**, terenul se incadreaza in zona functionala ULI/c-Zona locuinte individuale, semicolective si colective mici, asa cum se poate observa in extrasul de mai jos.



Conform extrasului din Regulamentului Local de Urbanism, mai jos prezentat, pentru zona aferenta terenului studiat, se precizeaza urmatoarele:

Planul Urbanistic General / Regulament local de urbanism

ULi/c // Zona de urbanizare - Locuinte cu regim redus de inaltime - individuale si colective mici

Caracterul zonei

Caracterul actual

Terenuri cu destinatie agricola - pasuni, fanate, arabil - sau libere situate in intravilanul municipiului

Caracterul propus

Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (locuinte unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, insiruite, covor - si locuinte colective mici, grupate tipologic in teritoriu), cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare.

Subzone:

ULi/c_a - Subzona aferenta locuintelor individuale

ULi/c_b - Subzona aferenta locuintelor colective mici

Art. 1 Conditionari primare

- (1) In toate cazurile se va aplica o procedura de urbanizare.
- (2) Urbanizarea / schimbarea destinatiei terenurilor agricole sau libere se va realiza in concordanta cu etapizarea reglementata in PUG, pentru a se evita dispersia urbana.
- (3) Teritoriul minim ce poate fi reglementat printrun PUZ este Unitatea Teritoriala de Referinta.

Etapele procedurii implica:

1. obtinerea Avizului CTATU/INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF privind oportunitatea urbanizarii, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servitutile de utilitate publica, alte conditionari specifice teritoriului in mild;
2. obtinerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sep pe baza cererii formulate de catre asociatia de proprietari constituita in prealabil (sau de catre toti detinatorii de terenuri din zone);
3. elaborarea de catre proprietari / dezvoltatori a documentatiilor de urbanism - ilustrare urbanistica (masterplan) si PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea in contextul urban, accesibilitatea, zona, organizarea spatialfunctionala, traficul, infrastructura edilitara, sistemul de spatii publice, servitutile de utilitate publica ce greveaza teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor,parametrii tehnico-economici (pentru care se recomanda elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;
 - Reparcelarea terenurilor cuprinde urmatoorii pasi:
 - constituirea asociatiei temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul initierii si derularii actiunii de reparcelare (optional); reactualizarea bazei topografice si cadastrale;

- unificarea (comasarea) virtuala a terenurilor;
 - remodelarea parcelarului in conformitate cu structura urbana propusa, in mod obligatoriu conforma prezentului RLU. Suprafetele de teren aferente obiectivelor de utilitate publica se vor constitui prin diminuarea proportionala proprietatilor initiale. In cadrul suprafetelor destinate obiectivelor de utilitate publica se vor identifica cloud categorii de terenuri - cele aferente tramei stradale si infrastructurii edilitare de interes local (In general ocupand 20 - 25% din suprafata totala) si cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradala majora, invatamant, sanatate, locuinte sociale, spatii verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joaca pentru copii etc), in **cota fixa de 10%** din suprafata totala. Aceasta din urma categorie poate fi ulterior relocata (partial) de catre administratia publica locala prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), in scopul asigurarii retelelor coerente de spatii si servicii publice in zona si oras, cu conditia amplasarii in noile locatii doar a unor obiective de utilitate publica. PUZ se va conforma strict reglementarilor PUG si RLU.
4. aprobarea PUZ;
 5. elaborarea de catre proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completa edilitar-urbanistica a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapa in procesul de urbanizare prin PUZ:
 - retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, iluminat public, comunicatii, gaz metan si a racordurilor acestora la infrastructura urbana majora;
 - strazi si alte tipuri de spatii publice (spatii verzi, locuri de joaca pentru copii etc), pentru primele aplicandu-se profile transversale in conformitate cu reglementarile PUG si normele tehnice specifice.
 6. autorizarea lucrarilor de echipare completa edilitar-urbanistica;
 7. realizarea de catre proprietari / dezvoltatori a lucrarilor de echipare completa edilitarurbanistica si receptia acestora;
 8. intabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafetelor ce intra in proprietate publica.
- (4) Prin PUZ de urbanizare se vor organiza si reglementa in mod obligatoriu subzonele:
- **S_UVa - Subzona verde - scuar, grading, parc cu acces public** nelimitat prevazute in PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate in PUG, se vor amplasa in cadrul PUZ, de regula adjacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.
 - **S_UIs - Subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate** - in conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. (Avizul Arhitectului Sef).
- (5) Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs. In ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafetele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publica.
- (6) Prin PUZ de urbanizare se pot introduce si subzone de tipul:

- **S_UEt - Subzona de activitati economice cu caracter terțiar situate in zone cu caracter rezidential** - Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UEt

- (7) Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu conditia conservarii coerentei dezvoltarii.
- (8) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai dupa finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ sau PUD.

Uli/c / PUZ

- (9) PUZ si RLU aprobate la data intrarii in vigoare a noului PUG se vor revizui astfel incat sa se conformeze in totalitate prevederilor prezentului Regulament. **Procedura de urbanizare se va aplica in mod obligatoriu si acestor teritorii.** Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ sau PUD.
- (10) Cladirile autorizate la data intrarii in vigoare a PUG vor fi integrate in PUZ ca elemente existente. In continuare, autorizarea lucrarilor de construire pe parcelele aferente acestor cladiri se va face fara aplicarea procedurii de urbanizare, pe baza prevederilor prezentului Regulament

Art. 2 Servituti pentru obiective de utilitate publica aflate in zona; alte restrictii

Servitutile impuse de necesitatea realizarii unor obiective de utilitate publica sau alte restrictii sunt evidentiata in PUG plansa nr. 3 „Reglementari Urbanistice - Unitati Teritoriale de Referinta si RLU C2 - Terenuri si zone cu regim special, respectiv C.3 - Conditii Generale Privitoare la Constructii.

Servitutile de utilitate publica:

- (11) Conform prevederilor din plansa Reglementari Urbanistice - Unitati teritoriale de referinta. Acestea se vor aplica pentru trama stradala pana la nivel de colectoare.
- (12) Locatiile concrete ale obiectivelor de utilitate publica si servitutile de utilitate publica eferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spatiilor verzi etc se vor stabili odata cu elaborarea PUZ in conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef)

Art. 3 Reglementari pentru spatiul public

- (13) Amenajarea si utilizarea spatiului public se va face cu respectarea reglementarilor cuprinse in Anexa 4 si a reglementarilor de mai jos.
- (14) Pentru trama stradala se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidentiale, conf. Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spatiului public si al zonei. Acestea vor fi avizate de CTATU/INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF.
- (15) Profilele transversale vor cuprinde in mod obligatoriu plantatii de arbori in aliniament, locuri de stationare in lung, trotuare de minimum 1,50 m latime, trasee

pentru biciclisti comune cu cele pentru vehicule cu exceptia strazilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

- (16) Cablurile electrice si de comunicatii se vor introduce in subteran, ca si toate celelalte retele edilitare.
- (17) Pentru strazile de interes local se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h si introducerea de elemente de reducere a vitezei (pavaje, geometrie)
- (18) Pentru lucrarile de reabilitare sau amenajare a spatiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, in cadrul carora se vor organiza, de reguld, intre altele, locuri de joaca pentru copii si spatii de odihna. Acestea vor fi avizate de CATU.
- (19) Iluminatul public si mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu rezidential. Iluminatul public va lua in considerare nevoia de siguranta pietonala si rutiera prin variatii de intensitate si temperatura a luminii artificiale.

III. Utilizare functionala

Art. 4 Utilizari admise

ULi/c_a - Subzona aferenta locuintelor individuale

- (20) Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, insiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi grupate in teritoriu prin PUZ de urbanizare.

ULi/c_b - Subzona aferenta locuintelor colective mici

- (21) Locuinte colective mici, cuprinzand maximum 6 unitati locative pe o parcela.
- (22) Alternativ, pe o parcela se poate amplasa un grup de locuinte colective mici incluzand fiecare maximum 6 unitati locative, grupate in jurul unui spatiu verde comun, caz in care pentru fiecare ansamblu se va elabora un PUD.

Art. 5 Utilizari cu conditii

- (23) ULi/c_a - Subzona aferenta locuintelor individuale - sunt admise locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative (apartamente) pe parcele.
- (24) ULi/c_b - Subzona aferenta locuintelor colective mici avand maximum doua unitati locative pe nivel si un numar de maximum patru niveluri.
- (25) servicii cu acces public (de proximitate), cu indeplinirea conditiilor specificate in RLU.
Conditii:
- sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 80 mp
 - sa implice maximum 5 persoane
 - activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natură celor mai sus menționate.
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

(26) Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în RL. Condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80mp
- să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natură celor mai sus menționate

(27) instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU. Condiții:

- să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfasurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

Art. 6 Utilizări interzise:

(28) orice alte utilizări decât cele menționate mai sus, această reglementare nu poate fi modificată prin PUZ

(29) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

JJJ. Condiții de amplasare

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau partile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

Art. 7 Caracteristicile parcelelor:

(30) Parcelele construibile vor intruni urmatoarele conditii:

- lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egala cu 8m pentru locuintele insiruite, mai mare sau egala cu 12 m pentru locuintele cuplate sau covor, mai mare sau egala cu 15 m pentru locuintele izolate, mai mare sau egala cu 22 m pentru locuintele colective mici
- adancimea parcelei sa fie mai mare decat frontul
- parcela sa aiba forma regulata si o suprafata minima de 1200 mp
- unitatile locative vor avea suprafete minime de 100mp/loc. colective mici, 120mp/loc. insiruite sau covor, 200mp/locuinte cuplate, 350mp pentru locuinte izolate.
- sa aiba forma regulata

(31) Se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu conditia ca toate parcelele rezultate sa respecte conditiile mai sus mentionate, specifice zonei.

(32) In cazul parcelelor existente la data intrarii in vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele initiale in adancime, construibilitatea acestora e conditionata de acordul vecinilor, daca parcelele acestora nu se afla, la randul lor, in aceeasi situatie.

Art. 8 Amplasare fata de aliniament:

(33) Alinierea cladirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 3 - 5 m, PUZ urmand a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situatie in parte

(34) Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente, inclusiv in cazul cladirilor insiruite sau covor

(35) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism

(36) Toate constructiile de pe parcele se vor amplasa in interiorul fasiei de teren adiacente aliniamentului cu adancimea de 25 m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grading etc), a caror suprafata insumata va fi de maximum 15 mp

Art. 9 Amplasare fata de limitele laterale si posterioare:

(37) In cazul construirii pe limita / limitele laterala / laterale de proprietate (locuinte cuplate, insiruite, covor), PUZ va stabili adancimea calcanului. Se recomanda construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima cladire dintr-un sir se va retrage de la limita laterala de proprietate

(38) În cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințele colective mici, locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu

cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3 m.

- (39) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea
- (40) clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate
- (41) în cazul locuințelor individuale, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m
- (42) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

Art. 10 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

- (43) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.
- (44) **UL1/c_b - Subzona aferentă locuințelor colective mici** - In cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuințe colective mici, clădirile se pot învecina pe maximum două laturi, celelalte două laturi fiind în mod obligatoriu orientate spre spațiul public sau spațiul verde interior („curtea comună”). Distanța minimă dintre acestea va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m. In același timp, „curtea comună” a ansamblului, delimitată de clădiri / limite de proprietate va avea pe ambele direcții o dimensiune minimă egală cu de două ori înălțimea clădirii adiacente celei mai înalte.

Art. 11 Stationarea autovehiculelor:

ULi/c_a - Subzona aferenta locuintelor individuale

- (45) Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă in interiorul parcelei.

UL1/c_b - Subzona aferentă locuințelor colective mici

- (46) Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă in interiorul parcelei, în garaje subterane. In cazul amplasării parcajelor la sol, distanta de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 10 m.
- (47) Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.
- (48) Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. In acest caz distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 10 m.

Necesarul de parcaje:

- (49) Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv in cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
 - minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp
- (50)** Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective:
- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
- (51)** Locuințe colective mici:
- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
- (52)** Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):
- două locuri de parcare.
- (53)** Alte activități:
- conform Anexei 2

Art. 12 Înălțimea maxima admisa:

ULi/c_a - Subzona aferenta locuintelor individuale

- (54)** Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj, demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+ 1 +M, (S)+P+1 +R, D+P+M, D+P+R (S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.
- (55)** Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- (56)** Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.

ULI/c_b - Subzona aferentă locuințelor colective mici

- (57)** Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1 +M, (S)+P+2, D+P+1 +M, D+P+2 (S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).
- (58)** Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.

Art. 13 Aspectul exterior al cladirilor:

(59) autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Cladiri noi

- (60) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (61) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- (62) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60⁰, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
- (63) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
- (64) Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- (65) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- (66) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Cladiri existente

- (67) La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. în cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.
- (68) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public

Art. 14 Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

- (69) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (70) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (71) Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejmuii sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- (72) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

- (73) Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Art. 15 Spații libere și spații plantate

- (74) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- (75) Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (76) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol

Art. 16 Împrejmuiri

- (77) Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- (78) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (79) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (80) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

KKK. Indici de ocupare și utilizare a terenului

Art. 17 Procentul maxim de ocupare a terenului

- (81) pentru utilizările admise - 35%
- (82) pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 25%
- (83) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțele urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Art. 18 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- (84) pentru utilizările admise - 0,9
- (85) pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 0,5.
- (86) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în

mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber 1,40 m).

c. Legislația aplicabilă PUZ- Construire bloc locuințe P+2E+M cu funcțiuni complementare la parter

- Ordinul 907/2016 privind conținutul cadru a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor
- Ordin nr. 839 din 12 oct. 2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 177 din 30.06.2015 pentru completarea și modificarea legii 10/1995
- Legea 10/1995 revizuită 01.02.2014
- ordin 1706 /2007 actualizare valabilă din 17 februarie 2011
- LEGEA 319/ 2014 – legea securității și sănătății în muncă
- Legea 350 / 2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului versiune actualizată în 03.02.2014
- Legea 211/ colectare selectivă deșeurilor republicată în 2014
- Metodologia pentru elaborarea scenariului de securitate la incendiu, aprobată cu O.M.A.I. 130/2007;
- Legea nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor modificată și completată cu Legea 170/2015;
- Dispoziții generale privind apărarea împotriva incendiilor la construcții și instalațiile aferente – aprobate cu O.M.A.I. 166/2010
- O.M.I.R.A. nr. 163/2007 privind Normele generale de apărare împotriva incendiilor;
- Normativul de siguranță la foc al construcțiilor Indicativ P118–99;
- Normativul pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor Indicativ I7–2011;
- Normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor de stingere a incendiilor Indicativ P118/2-2013;
- Norme tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, avizate cu nr.5/05.02.2009;
- Normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor de încălzire centrală Indicativ I13–2015;
- Normativ P118/3 - 2015 instalații de detectare, semnalizare și avertizare în caz de incendiu;
- Legea nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor modificată și completată cu Legea 170/2015;
- Legea nr.481/2004 privind protecția civilă;

d. Analiza starii de functionalitate urbana existenta in zona

In zona studiata extinsa spre Calea Torontalului (est) si cu precadere spre sud si vest se poate constata o stare de functionalitate urbanistica scazuta, dar prezentand o faza incipienta de dezvoltare urbana. Astfel, se poate constata existenta unei retele stradale executata in principiu pe traseele finale ale strazilor, respectiv Ion Hobana, Aurel Pop si Aurel Contrea. Str Ion Hobana prezinta o dezvoltare urbana mai accentuata deoarece este mobilata cu locuinte functionale si locuinte in curs de realizare.

- **Reteaua stradala**

In zona studiata reseaua stradala se compune din urmatoarele strazi, fiecare cu caracteristici diferite:

- **Str. Ion Hobana**, este reprezentata de un drum carosabil asfaltat cu latime de 3 m, fara borduri la trotuare, extins pe laterale cu zone de pamant batut amestecat cu piatra sparta compactata, asigurand circulatia autovehiculelor dar in conditii nesatisfacatoare. Documentele urbanistice anterioare prevad ca aceasta strada sa fie conformata cu o latime de 9 m incluzand suprafata carosabila de 6 m si trotuare laterale de 1.5 m



- **Str. Aurel Pop**, este reprezentata de un drum carosabil asfaltat cu latimea de 6m, fara borduri la trotuare, extins pe laterale cu zone neamenajate de cca. 3 m fiecare. Documentele urbanistice anterioare prevad ca aceasta strada sa fie conformata cu o latime de 12 m incluzand suprafata carosabila de 6 m, trotuare laterale de 1.5 m si zone verzi de 1.5 m. De la intersectia strazii Aurel Pop cu str. Ion Hobana str. Aurel Pop este conformata cu pamant batut amestecat cu piatra sparta compactata in sensul asigurarii accesibilitatii in zona santierelor existente spre sud, in continuarea str. Aurel Pop



- **Str Aurel Contrea**, este reprezentata de un drum carosabil asfaltat cu latime de 3 m, fara borduri la trotuare, extins pe laterale cu zone de pamant batut amestecat cu piatra sparta compactata, asigurand circulatia autovehiculelor dar in conditii nesatisfacatoare. Documentele urbanistice anterioare prevad ca aceasta strada sa fie conformata cu o latime de 12 m incluzand suprafata carosabila de 6 m, trotuare laterale de 1.5 m si zone verzi de 1.5 m. In prezent, pe teren intersectia dintre str. Ion Hobana si str. Aurel Contrea nu este definita nici macar in sensul trasarii acesteia.

- **Utilitati urbane**

Pe str. Ion Hobana exista urmatoarele utilitati urbane:

- retea de alimentare cu energie electrica subterana amplasata in vecinatatea frontului construit al strazii
- rete de iluminat stradal cu stalpi din otel zincat h=9m amplasati adiacenti frontului construit al strazii



- retea de alimentare cu apa potabila si canalizare
- retea de alimentare cu gaze naturale
- retea de hidranti de incendiu amplasati pe partea opusa frontului construit, avand in vedere latimea de 6 m a carosabilului si prospectul de 9 m al strazii Ion Hobana



- **Trotuare, parcaje si zone verzi**

Asa cum s-a mentionat mai sus nici o strada marcata in zona studiata nu este echipata cu borduri de separatie intre suprafata carosabila, trotuare sau zone verzi.

In prezent, pe teren se poate constata ca nu sunt delimitate nici trotuarele, nici parcajele si nici zonele verzi.

Mentionam ca pe teren nu se regasesc zone de parcare prevazute si delimitate, considerandu-se ca parcarea autovehiculelor riveranilor este asigurata in incinta fiecarei proprietati.

- **Fluxuri de pietoni**

In prezent, in zona studiata se poate constata ca nu pot fi identificate fluxuri de pietoni deoarece nu exista o stare de functionalitate a zonei cu toate ca in directa vecinatate este amplasat complexul Vox, teoretic generator de fluxuri urbane.

Cu siguranta, intr-o etapa ulterioara de dezvoltare urbanistica a zonei spre str. Aurel Contrea vor apare si fluxuri pietonale rezultate din activitatile urbane functionale in zona.

- **Fluxuri de autovehicule**

In prezent, in zona studiata se poate constata ca nu pot fi identificate fluxuri de autovehicule deoarece nu exista o stare de functionalitate a zonei cu toate ca in directa vecinatate este amplasat complexul Vox, teoretic generator de fluxuri urbane.

Cu siguranta, intr-o etapa ulterioara de dezvoltare urbanistica a zonei spre str. Aurel Contrea vor apare si fluxuri de autovehicule rezultate din activitatile urbane functionale in zona.

e. Memorii tehnice de prezentare a situatiei existente

e1. Memoriu de arhitectura

Mai sus au fost precizate caracteristicile urbanistice ale zonei inclusiv faptul ca pe amplasament nu exista constructii realizate.

e2. Memoriu de structuri de rezistenta

Nu este cazul

e3. Memoriu de instalatii electrice

Pe str. Ion Hobana sunt asigurate conditiile de bransare a locuintelor la reseaua de alimentare cu energie electrica.

e4. Memoriu de instalatii sanitare si PSI

Pe str. Ion Hobana sunt asigurate conditiile de bransare a locuintelor la reseaua de alimentare cu apa potabila si canalizare. Mai mult, pe str. Ion Hobana se constata existenta retelei de hidranti exteriori care asigura suplimentar conditiile de functionare PSI a locuintelor ce urmeaza a fi realizate pe amplasament.

e. Memoriu de instalatii HVAC

Nu este cazul

e6. Memoriu de instalatii de gaze naturale

Pe str. Ion Hobana sunt asigurate conditiile de bransare a locuintelor la reseaua de alimentare cu gaze naturale.

e7. Memoriu de lucrari hidroedilitare

Echiparea hidroedilitara in zona studiata este descrisa la prezentarea retelei stradale.

e8. Memoriu de lucrari rutiere

Lucrarile rutiere in zona studiata sunt descrisa la prezentarea retelei stradale.

e9.Punct de vedere privind securitatea la incendiu

Str. Ion Hobana este asigurata cu retea exterioara de hidranti de incendiu cf. Normativ P118.

2. STUDII PRELIMINARE

- **Studiu istoric**

Cartierul Mehala

Denumirea de **MEHALA**, comuna a primit-o de la turci, în timpul ocupației între anii 1552-1716. Comuna Mehala a aparținut din punct de vedere administrativ județului Timiș, dar fiind foarte aproape de orașul regal liber Timișoara, o despărțea doar câmpul de instrucție al armatei, majoritatea populației din comună aveau locuri de muncă în oraș, astfel au trăit avantajele vieții citadine fără a suporta greutățile impuse locuitorilor din orașul Timișoara. La 1 ianuarie 1910 în urma hotărârii comunale și a conducerii Municipiului Timișoara, cu aprobarea guvernului, comuna Mehala a fost anexată orașului Timișoara ca circumscripția a V-a cu denumirea Franzstadt.



Vedere din Comuna Mehala, în anul 1904

În jurul anului 1900 în Mehala s-au format mai multe colonii, în direcția gării era colonia Anheuer, Weisz, Blașcovici și Ronaț, care era cea mai depărtată. Din aceste colonii, la momentul anexării, erau deja construite peste 300 de case familiale; cu etaj era numai una în piață, unde au fost călugărițe. Această casă cu etaj (proprietatea orașului) găzduiește o școală de stat și un cămin pentru copii. Celelalte clădiri publice sunt tot în centrul cartierului, în piață, este vorba de biserica românească, ortodoxă sârbească și biserica romano-catolică. Primăria construită în 1902 a fost cedată pentru școala statului.



Imagine cu Biserica Ortodoxă Sârbă din Mehala, în anul 1910

Pe teritoriul cartierului Mehala nu au fost străzi sau șosele pavate, nici chiar drumurile dintre colonii, la data anexării. Din acest punct de vedere sanitar serviciul era efectuat de un medic comunal. Serviciul de pază era asigurat de cinci polițiști și cinci jandarmi, coordonați de un notar. În urma anexării comunei Mehala de orașul Timișoara, locuitorii cartierului Mehala, au avut numai de câștigat. Imediat s-au înființat grădinițe de copii și școli, au început pavarea drumurilor și a trotuarelor, mai întâi drumuri de legătură între oraș și noul cartier, care imediat a fost și iluminat. Cea mai mare realizare a fost introducerea tramvaiului electric, astfel populația Mehalei a beneficiat de dotările civilizației orașului.

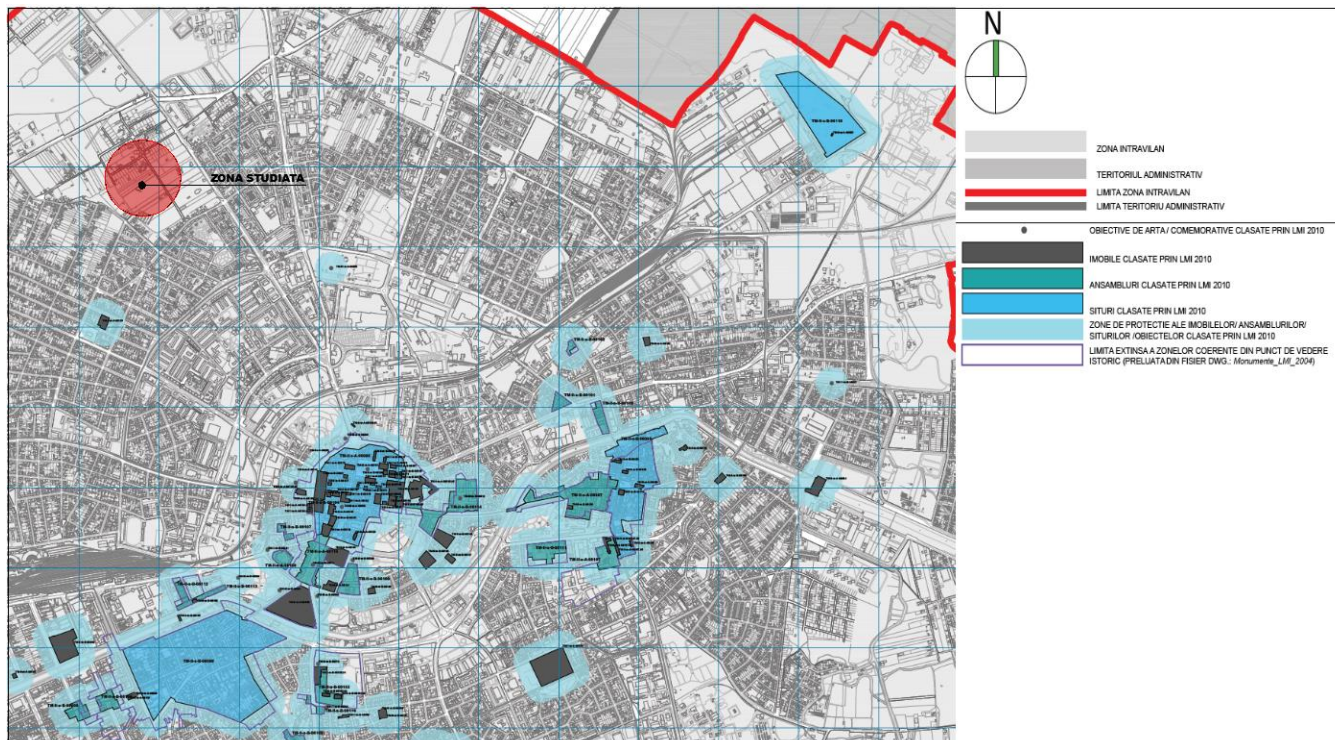
Pe terenul cartierului Mehala în spatele gării se afla poligonul de tir, Parcul de distracții LUNA PARC și stadionul de fotbal.

Unele denumiri vechi și populare

Carterul Mehala s-a format la început sub formă de comună, cu numele Mehala, în timpul ocupației turcești, iar din anul 1910, odată cu anexarea la orașul Timișoara a devenit circumscripția a V-a Mehala

- **Studiu arheologic**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara nou, **plansa SI03-zone de protectie, situri ansambluri si imobile clasate**, terenul nu se incadreaza in zona de protectie, asa cum se poate observa in extrasul de mai jos.



- **Sudiu geotehnic** - extras din studiu geotehnic anexat



S.C. B & P PROJECT S.R.L.

Nr. de ordine in registrul comertului : J35/202/25.01.2008

Str. Cluj nr. 20 300576 Timisoara

Tel.: 0723205160; 0721158506

STUDIU GEOTEHNIC
asupra terenului de fundare pentru amplasamentul:
TIMISOARA, CF nr. 441379, jud. TIMIS
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN
REGIM P+2E+M,
Beneficiar: FLORE NUTI

1. INTRODUCERE

1.1 Studiul de fata s-a intocmit la cererea proiectantului, pentru a constata natura terenului si caracteristicile geotehnice in vederea stabilirii conditiilor de fundare, (respectiv

solutiile ce se impun) pentru: «**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+2E+M**».

1.2 La baza studiului au stat lucrarile de prospectare geotehnica stabilite si executate pe amplasament (anexa 1),), conform « **NORNIATIVULUI PRIVIND DOCUMENTATIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCTII NP 074/2014** », prezentate in lucrare, constand din:

- un sondaj de adancime (S 1) executate pana la cota de -8,00 m fata de cota terenului natural.
- doua penetrari dinamice usoare cu con (PDU1± PDU2), realizate pe amplasament pana la cota de -8,00 m fata de cota terenului natural
- alte informatii din zona amplasamentului retinute din studii anterioare

2. DATE GENERALE (Amplasament)

2.1 Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de fata se afla in loc. TIMISOARA, CF nr. 441379, jud. TIMIS, identificat prin planul de situatie anexat, unde se prezinta pozitionarea sondajului de adancime si a sondajelor de penetrare.

2.2 Terenul are o suprafata relativ plana, astfel amplasamentul nu prezinta potential de alunecare, deci are asigurata stabilitatea generala.

2.3 Platforma mentionata face parte din punct de vedere geomorfologic din campia joasa denumita Campia BANATULUI. Asfel zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare, care au dus la transportarea si depunerea de particole fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de baza.

2.4 Suprafata relativ neteda a campiei a imprimat apelor curgatoare si a celor in retragere, cursuri ratacitoare cu numeroase brate si zone mlastinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni si fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri si nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi in genere separate in functie de marimea fragmentelor de baza.

In asemenea situatii, stratificatia poate sa se schimbe pe distante uneori mici.

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

2.6 Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismica P100-1/2013, conditiile locale de teren studiat in localitatea *Timisoara* sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt

= 0,7sec.; a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de raspuns elastic (din codul mentionat) si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$, (conform figurilor de mai jos).

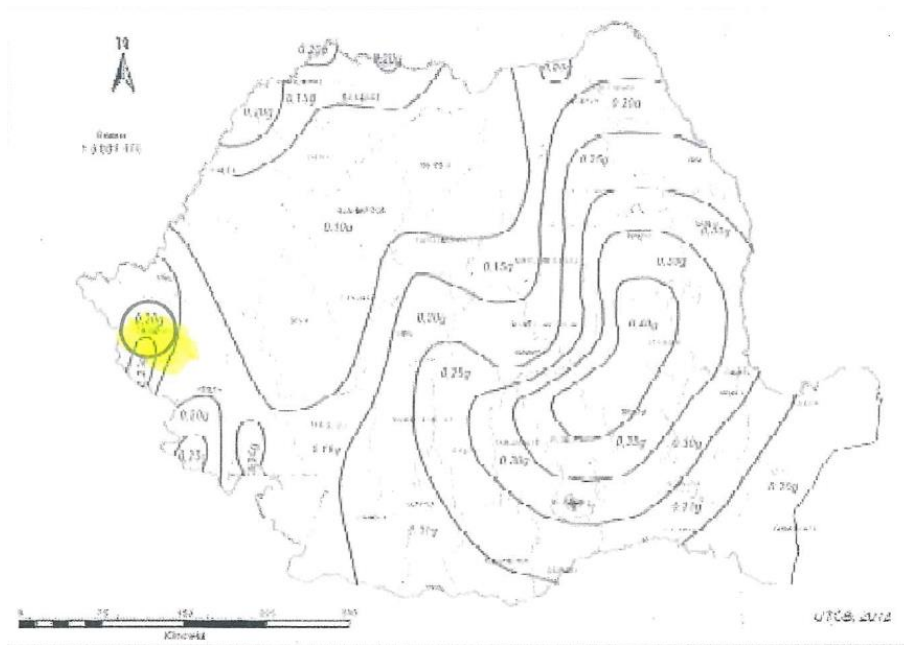


Fig. 3.1 Romania -Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50ani

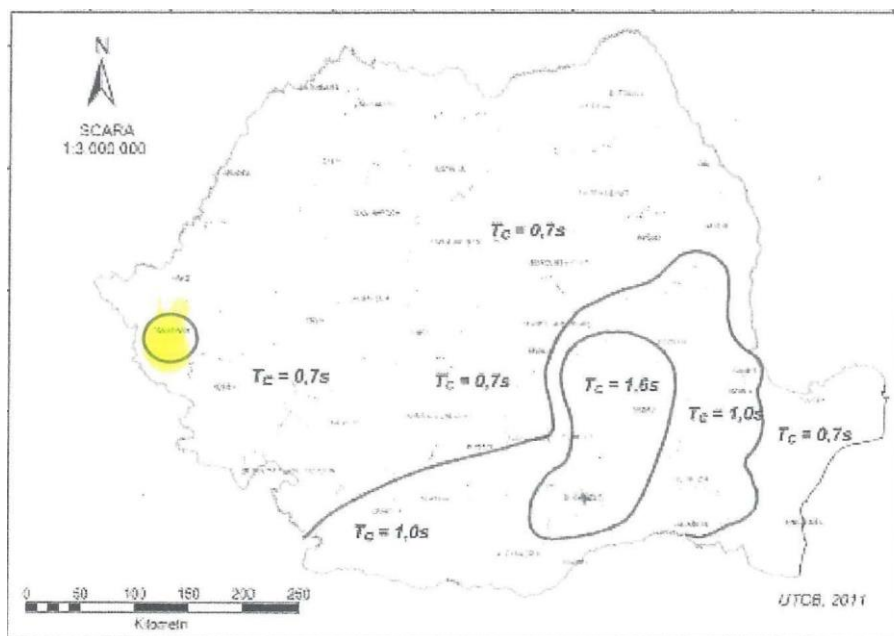


Fig.3.2 Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț) T_c a spectrului de răspuns — P100-1/2013

2.7 Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 de $-(0,604-0,70)m$. Valoarea maximă a indicelui de îngheț este $I^{30}_{max} = 478$, valoarea medie pentru cele mai aspre trei ierni este $I^{3/30}_{max} = 429$, iar pentru cele mai aspre cinci ierni dintr-o perioadă de 30 ani este este $I^{5/30}_{max} = 319$, conform STAS 1709/1 — 90, prin hărțile prezentate în fig. 3...5. Pentru platforme și drumuri de acces, adâncimea de îngheț în

pământul de fundație, Z, a fost calculată în funcție de tipul pământului, indicele de îngheț, condițiile hidrogeologice (DEFAVORABILE) și structura drumului, conform STAS 1709/1 — 90, Figura 1, Figura 3 și Tabelul 1, pentru **tipurile de pământ P5**, categorie din care fac parte pământurile din zonă.

Condițiile hidrologice ale amplasamentului se consideră **DEFAVORABILE** conform Pct. 3.4 din STAS 1709/2-90.

Pentru platforme și drumuri de acces, adâncimea de îngheț în pământul de fundație pentru categoriile de pământuri identificate în amplasament este:

➤ **Z = 75 ... 95 cm, pentru structuri rutiere rigide.**

➤ **Z = 70 ... 90 cm, pentru structuri rutiere nerigide (pentru clasele de trafic greu și foarte greu).**

➤ **Z = 60 ... 75 cm, pentru structuri rutiere nerigide (pentru clasele de trafic mediu, ușor și foarte ușor).**

2.8 Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1°C — Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+20^{\circ}\text{C}$... 21°C Iulie-August,
- Temperatura minimă absolută: $-35,3^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura maximă absolută: $+40,0^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura medie anuală: $+10,9^{\circ}\text{C}$;

b) Precipitații:

- Media anuală: 631 mm.

2.9 Regimul eolian

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

- **Studiu topografic si cadastral**

Studiul topografic si cadastral este prezentat in documentatia topografica anexata.

3. PREZENTAREA SITUATIEI PROPUSE

Se propune realizarea pe amplasament a 3 constructii identice (C1,C2,C3) in regim P+2E+M(ER), fiecare cu 3 apartamente pe nivel, utilizand si terasa circulabila prevazuta. Apartamentele cu 3 camere de la etajul 2 vor contine cate o scara interioara in legatura cu terasa circulabila a constructiei, unde se va regasi un dormitor cu baie proprie si terasa. Fiecare constructie propusa in regim P+2E+M(ER), realizata cu terasa circulabila, va avea inaltimea de 10 m de la nivelul trotuarului pana la nivelul glafului de la aticele perimetrare. Etajul retras se va realiza in zona centrala a constructiei la o distanta de 3 m de aticele longitudinale. Inaltimea maxima a constructiei va fi de 12 m. cf. planse anexate.

In plansa de mobilare urbanistica se prezinta urmatoarele distante intre constructii si limite de proprietate, cat si intre ele, dupa cum urmeaza:

- Fiecare constructie are fatada principala la str. Ion Hobana pozata pe limita de proprietate ce va fi stabilita prin cedarea in favoarea Municipiului Timisoara a unei suprafete de teren cu latimea de 4.50m si lungimea de 125.50m.
- Fiecare din cele 2 constructii va avea fatada posterioara pozata la o distanta de 5 m fata de imprejmuirea ce urmeaza a fi realizata pe latura dinspre sud-est a amplasamentului. ($d=H_{max}/2$).
- Constructia C1 se va amplasa cu fatada sud-est la o distanta de 23 m fata de limita de proprietate (imprejmuirea constructiei amplasata pe coltul str. Aurel Pop si Ion Hobana).
- Constructia C2 va fi amplasata cu fatada sud-vest pozata la o distanta de 24 m ($d=H_{max}$) de limita de proprietate dinspre sud-vest.
- Distanta intre constructiile C1 si C2 este 21.30 m asigurand confortul vizual intre constructii.

Conceptul proiectului consta in urmatoarele caracteristici:

- Amplasarea celor 2 constructii (C1, C2) asa cum a fost mai sus prezentata
- Obtinerea unei densitati de locuire in parametrii medii respectiv in total 12 apartamente cu 2 si 3 camere
- Obtinerea la parter a 24 de locuri de parcare (cate doua locuri de parcare pentru fiecare apartament, pe suprafata de teren aflata in proprietate privata)
- Obtinerea de suprafete construite necesare functiunilor complementare
- Obtinerea de zone verzi pentru relaxarea riveranilor cf. precizarilor din PUG.

a. Descrierea amplasamentului cu investitiile propuse

• Circulatia terenurilor

Asa cum s-a precizat mai sus, in prezent suprafata de teren a parcelei ce face obiectul PUZ-ului este de 2500 mp. In vederea urbanizarii zonei proprietarul va ceda o suprafata de teren adiacenta str. Ion Hobana si o suprafata de teren adiacenta str. Aurel Pop, dupa cum urmeaza:

- Spre str. Ion Hobana proprietarul va ceda din proprietatea sa o suprafata de teren de 564.75 mp avand dimensiunile de 4.50 m x 125.50 m.
- Spre str. Aurel Pop proprietarul va ceda din proprietatea sa o suprafata de teren de 65.02 mp avand dimensiunile de 4.20 m x 15.48 m.

In concluzie proprietarul va ceda din proprietatea sa o suprafata de teren de 629.77 necesara urbanizarii zonei, aceasta fiind utilizata pentru realizarea strazii Ion Hobana si a trotuarului adiacent acesteia cat si a trotuarului adiacent strazii Aurel Pop.

• Imprejmuiri

Propunerea urbanistica prevede ca unica imprejmuire va fi realizata inspre limita de sud-est a proprietatii cu un gard cu inaltimea de 1.80 m si lungimea de 121.30 m. Gardul va fi realizat din fundatii izolate din beton armat, stalpi din teava metalica galvanizata la distante de 2.5 m si plase din sarma galvanizata Ø5mm cu dimensiunile de 2.5 m x 1.8 m

• Insorire

Studiul de insorire atasat evidentiaza faptul ca nici unul din cele 2 volume propuse nu umbreste constructiile existente de locuinte adiacente frontului la str. Ion Hobana, profilul stradal fiind de 9 m, iar retragerea locuintelor existente si in curs de executie, pe aliniament, este de cca. 5m. Astfel, distanta intre fatadele propuse al constructiilor C1,C2 si constructiile existente pe str. Ion Hobana este de 14m.

De asemenea studiul de insorire evidentiaza ca intre ele constructiile C1,C2 nu se umbresc reciproc.

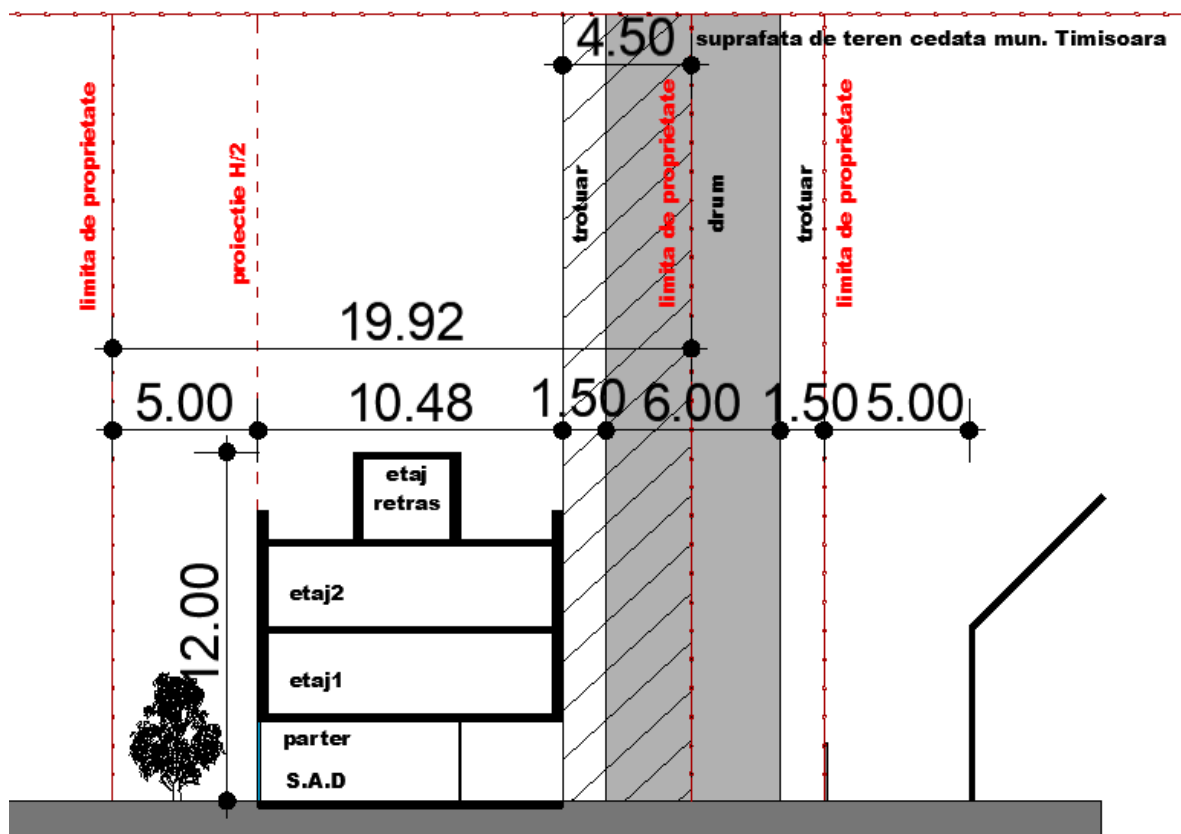
Studiul de insorire este prezentat in plansele anexate.

• Relatia cu vecinatatile

Asa cum s-a precizat anterior singurele constructii existente in zona studiata sunt constructiile de locuinte adiacente strazii Ion Hobana, spre nord si sunt realizate sau in curs de executie in regim P pana la P+1+M. De asemenea, asa cum s-a precizat anterior cele 2 constructii propuse, C1,C2 amplasate cf. plansei de mobilare urbanistica nu umbresc celelalte constructii de locuinte existente sau in curs de realizare pe str. Ion Hobana. Astfel, la caracteristicile de buna vecinatate intre fronturile str. Ion Hobana se adauga si faptul ca intre constructiile C1 si C2 -a prevazut o distanta urbanistica de 24.30 m situatie care nu produce un efect de tunel pe str. Ion Hobana permitand o buna ventilatie naturala a strazii in profil transversal.

La considerentele de mai sus se adauga si suprafata de zona verde si plantatii peisagere, inclusiv un loc de joaca pentru copii marcate in plansa de mobilare urbanistica.

Totodata, conceptul proiectului eidentiaza asigurarea cu doua locuri de parcare a fiecarei unitati de locuit propuse, situatie care va conduce la scaderea posibilitatilor de blocare a traficului pe str. Ion Hobana.



Profil transversal propus str. Ion Hobana

- Indicatori urbanistici propusi
- Conceptul propus evidentiaza urmatoarele date de bilant urbanistic:
 - Steren cf. CF= 2500mp
 - Steren dupa cedarea terenului in favoarea mun.Timisoara=1877.75 mp
 - Sc(construcie C1,C2)=222.25 mp
 - **Sc(C1+C2)= 444.50 mp**
 - Se1(construcie C1,C2)= 302.25 mp
 - Se2(construcie C1,C2)= 302.25 mp
 - Sm-etaj retras(construcie C1,C2)= 38.85 mp
 - Scd(construcie C1,C2)=865.60 mp
 - Scd (C1+C2)= 1731.20 mp
 - **S zona verde= 730.95 mp (38.95% fata de 25% prevazut in RLU)**
 - S parcaje = 526.35 mp
 - S platforme gospodaresti= 175.95 mp
 - Numar total locuri parcare= 24
 - **POT_{PR}= 23.67 % fata de 35% prevazut in RLU**
 - **CUT_{PR}= 0.92 fata de 0.9 prevazut in RLU**

b. Reglementari urbanistice propuse

In conformitate cu precizarile din prezentarea situatiei existente se propun urmatoarele interventii:

1. Se respecta incadrarea atat din PUG vechi cat si din PUG nou cu privire la regimul de inaltime P+2E, dar prin prezenta documentatie se solicita, in conformitate cu precizarile din certificatul de urbanism, modificarea regimului de inaltime la P+2E+M(ER)

2. Se respecta incadrarea din PUG nou cu privire la locuinte mici cu maxim 6 unitati locative, in sensul ca se propun cladiri de locuit doar cu 6 apartamente, respectiv 3 la etaj 1 si 3 la etaj 2, total 12 apartamente

3. Se respecta incadrarea atat din PUG vechi cat si din PUG nou cu privire la amplasarea la parter a functiunilor complementare respectiv partial parcaje acoperite dar deschise, spatii acoperite dar deschise pentru platforme gospodaresti, spatii acoperite dar deschise pentru depozitare biciclete si articole de intretinere a curateniei exterioare, spatii inchise cu iluminare si ventilatie naturala cu destinatie comerciala(SAD- spatii cu alta destinatie).

c. Respectarea principalelor considerente de legislatie aplicabila

Conceptul de proiect propus respecta in totalitate legislatia aplicabila acestuia.

d. Analiza starii de functionalitate urbana propusa in zona

• **Reteaua stradala**

Propunerea urbanistica prezentata elimina disfunctionalitatile prezentate la situatia existenta si conformeaza definitiv str. Ion Hobana si partial intersectia cu str. Aurel Pop.

• **Utilitati urbane**

Asa cum s-a precizat anterior pe str. Ion Hobana exista amplasate in subteran si aerian toate utilitatile urbane. Astfel, cele 2 constructii(C1,C2) vor avea bransamente proprii pentru:

- Alimentare cu energie electrica
- Alimentare cablu TV si fibra optica
- Alimentare cu apa potabila si canalizare
- Alimentare cu gaze naturale

Bransamentele la retelele publice vor fi amplasate la maxim 1 m de limita de proprietate nou constituita, respectiv la trotuarul adiacent str. Ion Hobana, in scopul accesarii de catre detinatorii de utilitati.

Cu privire la iluminatul stradal se poate constata ca este deja realizat pe frontul de vis-a-vis, pe intreaga lungime a strazii Ion Hobana.

• **Trotuare,parcaje si zone verzi**

Se propun zone verzi in procent de 38.95%, parcaje la nivelul solului, cate doua unitati pentru fiecare apartament, respectiv total 24 de autoturisme. In zona verde prevazuta se va amplasa un locuri de joaca pentru copii si de relaxare pentru riverani, cu dimensiunile de 6m x 6m fiecare.

Latimea trotuarului av fi de 1.5 m marginit de borduri cu inaltimea redusa spre drum cat si bordura obisnuita spre parcaje. Locurile de parcare vor avea dimensiunile de 2.5m x 5.50m.

- **Fluxuri de pietoni**

In situatia implementarii constructiilor C1,C2 si a amenajarilor exterioare prevazute prin proiect va creste intensitatea traficului pietonal in sensul perceptiei densitatii de locuire fara a se crea fluxuri pietonale semnificative, pana la urbanizarea generala a zonei.

- **Fluxuri de autovehicule**

In situatia implementarii constructiilor C1,C2 si a amenajarilor exterioare prevazute prin proiect va creste intensitatea traficului de autovehicule in sensul perceptiei densitatii de locuire fara a se crea fluxuri de autovehicule semnificative, pana la urbanizarea generala a zonei. De asemenea se asigura accesul neconditionat al autovehiculelor de interventie (pompieri, salvare, jandarmerie, politie, Retim, etc.).

e. **Memorii tehnice de prezentare a situatiei propuse**

e1. Memoriu de arhitectura

Constructiile C1,C2 sunt identice si vor fi realizate in regim P+2E+M(ER), avand dimensiunile(la nivelul etajului 1) de 302.25 m si inaltimea maxima de 12 m la nivelul glafului aticelor terasei necirculabile.

Structural constructiile vor fi realizate din pereti portanti de zidarie cu blocuri ceramice gr. 30 cm si samburi din beton armat 30 cm x 30 cm. Peretii de compartimentare sunt prevazuti din structuri de gips carton.

Inaltimea unui nivel este de 2.89 m. Cota ± 0.00 se gaseste la +17.00 cm fata de nivelul trotuarului. Legatura intre niveluri este asigurata de o scara intr-o singura rampa cu 17 trepte.

Constructiile sunt prevazute cu balcoane/logii doar pe latura scurta si vor fi finisate cu termosistem gr. 15 cm si vopsitorii decorative.

Fiecare constructie va contine:

- **Parter, sc= 222.25 mp**
 - Hol cu scara de acces si zona pentru contoare gaz su= 36.75 mp
 - Camera SAD su= 185.50 mp
 - Platforma gospodareasca descoperita pentru pubele colectare deseuri, biciclete, motorete, activitati gospodaresti s= 175.95 mp

Nota: in constructia C2, la parter se va asigura un birou cu grup sanitar propriu pentru asociatia de locatari care vor locui in cele 2 constructii, s= 18mp

- **Etaj 1, sc= 302.25 mp**
 - Hol cu scara de acces su= 36.75 mp
 - 1 Apartament cu 2 camere su= 73.50 mp

- 2 Apartamente cu 3 camere tip 1 **su= 89.70mp x 2= 179.40 mp**
- **Etaj 2, sc= 259.50 mp**
- Hol cu scara de acces **su= 36.75 mp**
- 2 Apartamente 3 camere tip 1 **su= 89.70mp x 2= 179.40 mp**
- 1 Apartament cu 3 camere tip 2 (cu legatura la etajul retras) **su=112.35 mp**

Inchiderile vitrate ale constructiei vor fi realizate din tamplarie de PVC culoare gri antracit cu foi de geam tristrat

Balustradele vor fi din zidarie blocuri ceramice zidarie gr. 15 cm cu glaf de protectie din tabla de otel vopsita electrostatic sau transparente din foi de geam laminat gr. 2 cm.

e2. Memoriu de structuri de rezistenta

Infrastructura

Infrastructura este constituita din fundatii elastice din beton armat incastrate in terenul bun de fundare Fundatiile izolate vor fi rigidizate perimetral si interior cu grinzi de fundare din beton armat. Zidurile de compartimentare de la parter cu grosimea incepand de la 25cm vor avea fundatii continui din beton armat cu centura la partea inferioara.

Suprastructura

Suprastructura va fi realizata din cadre verticale din beton armat atat in sens transversal cat si in sens longitudinal compuse din stalpi izolati din beton armat cu sectiune patrata sau dreptunghiulara si grinzi din beton armat dispuse pe doua directii. Planseele se vor realiza din beton armat monolit cu armare pe doua directii.

Scara de acces intr-o singura rampa se va realiza din beton armat monolit. Acoperisul se va realiza sub forma de terasa partial circulabila.

Intocmit,
Ing. Let Teodor

e3. Memoriu de instalatii electrice

Pe amplasament vor aparea noi consumatori de energie electrica, respectiv zona reglementata, iluminat stradal si altele; se propune alimentarea constructiei de pe zona reglementata din reseaua de joasa tensiune a localitatii, respectiv de la liniile electrice de 0.4 kV si 20kV.

Utilizarea amplasamentului propus pentru obiectiv se poate face cu respectarea urmatoarelor conditii: sa nu se execute constructii supraterane la o distanta mai mica de 12m fata de linia electrica de 20 kV si la o distanta mai mica de linia electrica de 0.4 kV.

Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cablu se vor face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea UTR Timisoara, cu respectarea normelor de protectie muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura.

Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor. In zonele de protectie LEA nu se vor depozita materiale, pamant

rezultat din sapaturi, echipamente etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

Bilantul energetic pentru zona reglementata s-a facut pentru apartamente persoane si un birou pentru administrator, respectiv spatii comune

Bilantul energetic pentru zona reglementata se apreciaza astfel:

Alimentare per apartament

Pi= 16 kW, Ps= 12 kW

Alimentarea acestora se va face direct de la reseaua electrica din zona prin intermediul fie unui transformator amplasat in incinta viitorilor consumatori, respectiv prin intermediul firidelor de bransament si a blocurilor de masura si protectie.

De la reseaua de medie tensiune se va alimenta fie un post trafo propus a fi alimentat in incinta zonei cu functiune de spatiu verde, printr-un cablu subteran montat la minim 0.8 m adancime, dimensionat corespunzator pentru puterea propusa, fie de la un post trafo existent predimensionat zonei de PUZ. Firida de bransament va contine partea de protectie si masura.

Solutia de alimentare cu energie electrica va fii stabilita, pentru fiecare etapa, in studiile de solutie pe care le va elabora SC ELECTRICA SA pentru alimentarea noilor consumatori.

Costurile privind realizarea retelelor de iluminat public si de alimentare cu energie electrica vor fi suportate de catre autoritatile locale.

Se vor respecta toate normele in vigoare referitor la bransarea si distributia energiei electrice.

Intocmit,
Ing. Stanichievici Florin

e4. Memoriu de instalatii sanitare si PSI

In zona se vor dezvolta retele de telecomunicatii ale Romtelecom sau a altor operatori de telecomunicatii. Pentru racordarea imobilelor la serviciile de telefonie si cablu TV/internet este necesara instalarea unei retele de capacitate corespunzatoare care sa faca legatura cu sistemele urbane de distributie cu fibra optica. Retelele de telecomunicatii si cablu TV se vor poza subteran pana la punctele de racord ale fiecărei cladiri. Pozarea cablurilor de telecomunicatii pe toata lungimea ce urmeaza a fi acoperita de cai de acces si drumuri se va face cu cate un tub de rezerva din PVC si va fi insotita de documentatiile de executie si autorizare.

Fiecare consumator se va putea racorda pe baza comenzii lansate si a unui proiect elaborat de furnizorul de servicii; la proiectare si executie se vor respecta prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea si executarea sistemelor de telefonizare.

Intocmit,
Ing. Stanichievici Florin

e5. Memoriu de instalatii HVAC

Alimentarea cu energie termica a PUZ-ului se va asigura de la microcentrale termice proprii, ce vor functiona cu combustibil gaze naturale si vor fi amplasate conform normativelor in vigoare.

Ventilarea se presupune doar local pentru evacuarea mirosurilor de la bucatarii si pentru baile fara posibilitate de aerisire prin ferestre.

Aerul conditionat se va prevedea local pe fiecare apartament in parte, respectiv pe camerele alese a fi climatizate direct de beneficiarii viitori.

Intocmit,
Ing. Stanichievici Florin

e6. Memoriu de instalatii de gaze naturale

In prezent in zona obiectivului prin prezentul PUZ exista o retea de gaze naturale, iar consumatorii de tip casnic vor fi racordati individual prin intermediul cate unei firide bransament.

Se va calcula din punct de vedere al debitelor de gaze naturale cate o masina de gatit si o centrala murala pentru fiecare apartament.

Intocmit,
Ing. Stanichievici Florin

e7. Memoriu de lucrari hidroedilitare

In prezent in zona obiectivului prin prezentul PUZ exista un sistem centralizat de alimentare cu apa si canalizare.

Pentru asigurarea conditiilor de confort, aceasta zona se va alimenta de la reseaua de apa potabila si la retea de canalizare ape uzate menajere, iar cele pluviale vor fi evacuate de pe zona drumurilor prin gurile de scurgere si prin intermediul unui separator de hidrocarburi in canalizarea existenta.

Apele pluviale de pe sarpanta fiecarui imobil se vor colecta prin burlane si jgheaburi lasand sa se infiltreze in spatiile verzi. Se va evita poluarea mediului, respective a poluarii emisarilor si a contaminarii solului cu apele provenite din canalizarea cladirilor si a suprafetelor adiacente.

Pentru satisfacerea nevoilor de apa se impune realizarea unei retele de apa pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului.

Intocmit,
Ing. Stanichievici Florin

e8. Memoriu de lucrari rutiere

În cadrul proiectului se prevede amenajarea a doua parcuri, cu drum de acces dinspre str. Ion Hobana. Aceste drumuri de acces vor avea lățimea de 6.0 m iar parcajele adiacente lor vor avea dimensiunile de 2.50 x 5.5 m. Pentru circulația pietonală sunt prevăzute trotuare cu lățimea de 1.50 m.

Structurile rutiere prevăzute sunt:

La drumul de acces si parcaje

- 4 cm beton asfaltic BA16
- 6 cm beton asfaltic deschis BAD 20
- 20 cm piatră spartă
- 20 cm balast
- strat geotextil

La trotuare

- 8 cm pavele autoblocante
- 2 cm strat de nisip
- 15 cm piatră spartă
- 15 cm balast
- strat geotextil

Accesul si parcajele se vor încadra cu borduri din beton de 20x25 cm, așezate pe fundație din beton C16/20 de 15x30 cm.

Apele meteorice de pe parcaje si accese vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale către carosabilul străzii, unde vor fi preluate de gurile de scurgere și rigolele proiectate care se vor descărca în canalizarea prevăzută în zonă prin intermediul unor separatoare de hidrocarburi. Gurile de scurgere, rigolele și racordul la canalizare nu fac obiectul prezentei documentații.

Intocmit,
Sef proiect,
arh. Pop Ionel-Petru

e9. Punct de vedere privind securitatea la incendiu

Avand in vedere conformarile constructiilor C1,C2,C3 si reseaua de hidranti exteriori existenta pe str. Ion Hobana sunt asigurate toate conditiile respectarii normativului P118 cu privire la securitatea la incendiu.

4. CONSECINTELE PROMOVARII PUZ- CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE P+2E+M CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER

a. Consecinte sociale

- **Cresterea functionalitatii urbane in zona**

Odata cu implementarea constructiilor C1,C2 str. Ion Hobana va deveni functionala in totalitate, in prima faza se va functionaliza frontul adiacent amplasamentului studiat. Simultan cu functionalizarea str. Ion Hobana va creste si functionalitatea urbana a zonei prin eliminarea actualelor disfunctionalitati. Mai mult, odata cu punerea in functiune a spatiilor cu alta destinatie de la parterul constructiilor C2,C2 se vor asigura pentru cetatenii riverani si servicii din categoria de alimentatie publica, birouri, si dupa posibilitati chiar servicii de tip gradinita pentru copii.

De asemenea, implementarea esalonata a constructiilor C2,C2 va conduce la functionalizarea zonei in ceea ce priveste conditiile de trafic pentru pietoni si autovehicule, reglementarea circulatiei pentru autovehicule, iluminatul stradal in timpul noptii si implicit intretinerea curateniei urbane in zona.

- **Asigurarea orasului Timisoara cu unitati de locuit, parcaje si spatii cu functiuni complementare**

Implementarea esalonata a constructiilor C2,C2 va conduce la cresterea densitatii de locuire in orasul Timisoara avand ca elemente specifice urmatoarele capacitati:

- 12 apartamente de locuit
- 2 spatii pentru functiuni complementare(SAD)
- 24 locuri de parcare, inclusiv pentru persoane cu dizabilitati locomotorii
- Spatii verzi amenajate

b. Consecinte tehnice

- **Lucrari de defrisare zone verzi parazitare**

Asa cum s-a precizat anterior, odata cu inceperea lucrarilor esalonat se vor desfasura lucrari de defrisare arbusti parazitari si de nivelare a terenului in vederea executarii trasarii constructiilor. Zonele verzi parazitare existente se vor inlocui cu zone verzi amenajate peisager.

- **Lucrari de dezafectare drumuri de pamant batatorit**

Asa cum s-a precizat anterior, odata cu inceperea lucrarilor esalonat se vor desfasura lucrari de dezafectare a carosabilului din pamant batatorit amestecat cu piatra sparta compactata si se va completa terasamentul strazii Ion Hobana in vederea functionalizarii acesteia prin asternerea, la finalizarea lucrarilor, a unui strat de asfalt turnat la cald.

- **Lucrari de sistematizare retele stradale cu parcaje, trotuare si zone verzi**

Rețelele hidroedilitare se vor executa concomitent cu lucrarile de constructii inclusiv bransamentele acestora, independent pentru fiecare din constructiile C1,C2. Lucrarile pe santier se vor incheia odata cu realizarea trotuarelor si a parcajelor, respectiv cu borduri si pavele autoblocante grosime 8 cm.

- **Lucrari de constructii noi, in etape tehnice**

Beneficiarul isi propune esalonarea decalata a realizarii celor 2 constructii C1,C2. Ordinea tehnologica a lucrarilor este urmatoarea:

- Obtinerea celor 2 autorizatii de construire distincte pentru constructiile C1,C2
- Incheierea contractului de antrepriza generala
- Predarea amplasamentului si a cotei ± 0.00 catre antreprenorul general
- Lucrari de defrisare arbusti parazitari, eliberare amplasamen si nivelare generala a terenului
- Depozitarea pamantului vegetal pe amplasament pentru a fi utilizat la realizarea spatiilor verzi
- Trasarea constructiilor C1,C2
- Lucrari de infrastructura la constructiile C1,C2
- Lucrari exterioare si realizarea de bransamente utilitati
- Lucrari de suprastructura la constructiile C1,C2
- Lucrari de arhitectura si instalatii interioare in constructiile C1,C2
- Lucrari de finalizare trotuare, parcaje si zone verzi
- Lucrari de finalizare carosabil str. Ion Hobana
- Punerea in functiune esalonata a constructiilor C1,C2

c. Consecinte economice

- **Venituri financiare la bugetul local**

Municipiul Timisoara va incasa dinspre beneficiar urmatoarele taxe:

- Taxe din autorizatiile de construire pentru constructiile C1,C2
- Taxe din tranzactiile de vanzare- cumparare a apartamentelor
- Taxe din impozitul pe teren si constructii
- Alte venituri dinspre spatiile cu alta destinatie

- **Valoarea totala a investitiei**

Investitia propusa poate fi defalcata dupa cum urmeaza:

- Lucrari de arhitectura, constructii si instalatii pentru constructiile C1,C2
 $Scd=866 \text{ mp} \times 350 \text{ euro/mp} = 303\,100 \text{ euro} + \text{TVA } 19\% \times 2 = \mathbf{606\,200 \text{ euro} + \text{TVA } 19\%}$
- Lucrari de parcaje
 $Sparcaje= 527 \text{ mp} \times 30 \text{ euro /mp} = \mathbf{15\,810 \text{ euro} + \text{TVA } 19\%}$
- Cheltuieli cu utilitatile(energie electrica, cablu TV, gaze naturale, apa

- potabila si canalizare = **30 000 euro + TVA 19%**
- Zone verzi
- Szone verzi=731 mp x 10 euro/mp= **7310 euro+ TVA 19%**

Valoarea totala a investitiei este de **659 320 euro + TVA 19%**

d. Durata de realizare a investitiei

Durata de realizare a investitiei este de 2 ani.

e. Lucrari in sarcina autoritatii publice locale

Autoritatea publica locala va sprijini beneficiarul in sensul implementarii proiectului dupa cum urmeaza:

- Eliberarea avizelor PUZ
- Avizarea favorabila a PUZ-ului
- Eliberarea certificatului de urbanism pentru constructiile C1,C2 in vederea autorizarii lucrarilor
- Eliberarea avizelor necesare autorizarii lucrarilor
- Eliberarea autorizatiilor de construire pentru constructiile C1,C2
- Asigurarea cu utilitati a investitiei pentru realizarea bransamentelor
- Executarea lucrarilor pe domeniul public, respectiv terasamente, borduri si carosabil la str. Ion Hobana si a trotuarelor adiacente
- Participarea la receptia si punerea in functiune a lucrarilor

5. CONCUZII PRIVIND NECESITATEA OBTINERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE

Se propune eliberarea avizului de oportunitate al investitiei in vederea avizarii PUZ-ului - Construire bloc locuinte P+2E+M(ER) cu functiuni complementare la parter.

6. AVIZE, ACORDURI SI DOCUMENTE ANEXATE

- Certificat de urbanism nr. 1715/25.04.2018
- Studiul geotehnic
- Documentatie topografica
- Extrase CF vecinatati

PIESE DESENATE

- Plan de incadrare in zona format A4 emis de PMT.....scara 1:5000
- Plan de incadrare in zona format A4 emis de PMT.....scara 1:500
- Plansa 01-plan de situatie-existent.....scara 1:1000
- Plansa 02-Reglementari urbanistice-situatia existenta (PUG vechi)
- Plansa 03-Reglementari urbanistice-situatia existenta (PUG nou)

Plansa 04-plan parter mobilare urbanistica.....	scara 1:500
Plansa 05-plan de situatie propus.....	scara 1:1000
Plansa 05a-plan de situatie propus.....	scara 1:500
Plansa 06-Reglementari urbanistice-situatia propusa	
Plansa 07- Studii de insorire- 21 martie echinocliu de primavara	
Plansa 07a- Studii de insorire- 21 iunie solstitiu de vara	
Plansa 07b- Studii de insorire- 21 septembrie echinocliu de toamna	
Plansa 07c- Studii de insorire- 21 decembrie solstitiu de iarna	
Plansa 08-Studii de partiu arhitectural/plan parter, plan etaj1.....	scara 1:150
Plansa 09-Studii de partiu arhitectural/plan etaj2, plan etaj retras.....	scara 1:150

Intocmit,
Sef proiect,
arh. Ionel-Petru Pop