

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

Amplasament

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

Beneficiar

**Savoiu Cristian Mihail**

Faza

**Plan Urbanistic Zonal**

Data

**Aprilie 2016**

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

## **FOAIE DE CAPAT**

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

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

Beneficiar **Savoiu Cristian Mihail**

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

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

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

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

Faza de proiectare **Plan Urbanistic Zonal**

Data **Aprilie 2016**

## **LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR**

Urbanism                      arh. Eugen Adrian FILIP

Edilitare                      ing. Catalin Bojan

ing. Ovidiu Molnar

Drumuri                      ing. RILL Victor Marius

## **BORDERO**

### **A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de titlu
2. Foaie de capat
3. Lista si semnaturile proiectantilor
4. Borderou
5. Certificat de Urbanism
6. C.F. Str. Livezilor nr.71
7. C.F. Str. Livezilor nr. 73
8. Aviz Studiu de oportunitate
9. Aviz Unic
10. Aviz tehnic Aquatim
11. Aviz Snitar
12. Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis
13. Aviz Pompieri
14. Aviz de principiu Mediu Urban
15. Aviz de Principiu Directia Tehnica
16. Aviz comisia de circulatie
17. Adeverinta Directia Cladiri
18. Adeverinta Terenuri si Dotari Diverse
19. Adeverinta Compartiment Fond Funciar si Serviciul Juridic
20. Studiu geotehnic
21. Plan de situatie cu viza OCPI
22. Memoriu de prezentare
23. Regulament Local de Urbanism aferent PUZ
24. Plan de incadrare in zona
25. Plan de situatie

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

**B PIESE DESENATE**

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

Intocmit,  
arh. Eugen Adrian FILIP

## **VOLUMUL 1**

### **MEMORIU DE PREZENTARE**

#### **1. INTRODUCERE**

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

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

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

Beneficiar **Savoiu Cristian Mihail**

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

Data elaborării **Aprilie 2016**

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

Obiectul prezentei documentatii il constituie intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat in Timisoara, Strada Livezilor, nr. 71-73, C.F. Nr. 408503 Timisoara topo nr. 19152/2 si C.F. Nr. 423087 Timisoara topo nr. 423087 in vederea realizarii obiectivului „ANSAMBU REZIDENTIAL, LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM P+2E”. Documentatia este conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul 176/2000 al MLPAT si conform Avizului de Oportunitate nr. 03/25.02.2016. Se vor respecta Legea 350/2001 actualizata, Ordinul nr. 2701/2010, Codul Civil, R.L.U. aferent P.U.G. Timisoara, HG 525/96, OMS 119/2014, HCL 140/2011 modificata si completata prin HCL 138/2012, privind “Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizualizarea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului”

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

Documentatia stabileste conditiile tehnice pentru:

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

##### **1.3. Surse documentare**

In intocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal au fost luate in considerare informatiile din studiile aprobate in zona adiacenta amplasamentului si planurile de urbanism, care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului precum si informatiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

- Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. Timisoara nr. 107/2014 - „Zona de locuinte pentru 2 familii si functiuni complementare”
- Hotararea Consiliului Local 280 din 2014 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Locuinte pentru doua familii in regim P+2E” pentru strada Livezilor, nr. 73;

- Aviz de Oportunitate nr. 03 din 25.02.2016;
- Studiul geotehnic intocmit la comanda beneficiarului;
- Suportul topografic actualizat, realizat pe zona reglementata;
- Studii de fundamentare cu caracter analitic;
- Functiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1 Evolutia zonei**

Zona studiata este situata in teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, in partea Vestica a acestuia, conform Planului Urbanistic General si a prevederilor aferente terenul se afla in intravilanul Municipiului Timisoara si prevede zone de locuinte si functiuni complementare.

Conform Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 2002 prelungit prin H.C.L. nr. 105/2012 si a prevederilor aferente UTR-ului nr. 8, terenul studiat se afla in subzona LM a – subzonă rezidențială existentă cu locuințe cu regim de înălțime P, P+1 și P+2.

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

Functiunea dominanta pentru aceasta zona este cea rezidentiala, cu zone punctuale de servicii. Evolutia acestei zone în cadrul Municipiului Timisoara are un caracter preponderent rezidential.

### **2.2. Incadrarea in localitate**

Prin documentatii de urbanism aprobate, in vecinatatile apropiate sunt locuinte. În vecinătatea imediată a terenului studiat loturile sunt în prezent construite.

#### **Vecinatati:**

**N** – parcele proprietate privata:

**Parcela din Str. Livezilor, Nr. 75** – identificat prin CF Nr. 407098 Timisoara, Nr. Top. 407098 teren in suprafata de 689 mp si Nr. Cad: 407098-C1 constructie – locuinta unifamiliala P, in proprietatea lui Oros Ioan Sorin si a a sotiei Oros Angela Elena.

**Parcela din Str. Mircea cel Batran, Nr. 119/D** – identificata prin CF Nr. 407096 Timisoara, Nr. Top. 407096 teren in suprafata de 474 mp si Nr. Cad: 407096-C2 constructie – locuinta unifamiliala P+1E, in proprietatea lui Oros Nicolae Radu si a a sotiei Oros Angelica.

**Parcela din Str. Livezilor, Nr. 75/A** – identificata prin CF Nr. 407097 Timisoara, Nr. Top. 407097 teren in suprafata de 474 mp in proprietatea lui Oros Nicolae Radu si a a sotiei Oros Angelica.

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

**E – str. Livezilor**

**V** – parcele proprietate privata:

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

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

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

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

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

**S – parcele proprietate privata:**

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

**2.3. Elemente ale cadrului natural**

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

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

Temperatura aerului:

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

Precipitatie:

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

Vantul:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## **2.4. Circulatia**

Parcelile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt accesibile în prezent din partea Estica, de pe str. Livezilor, artera cu doua benzi de circulatie si imbracaminte din asfalt. Circulatia pietonala se desfasura pe trotuarele aferente strazii mentionate mai sus. Zona este bine deservita de mijloace de transport în comun, care asigură legătura cu centrul și cu alte zone ale orașului. Pe parcela identificată prin C.F. nr. 423087, Timisoara, nr. top. 19153/1, există în prezent trei locuinte pentru doua familii in regim P+2E, platformă carosabilă, zone verzi, executate in baza, A.C. nr. 752/25.06.2013 si A.C. nr. 1425/28.10.2014, "Locuinte pentru doua familii in regim P+2E", conform PUD aprobat prin HCL nr. 280/20.05.2014. Pe parcela identificată prin C.F. nr. 408503, Timisoara, nr. top. 19152/2, exista in prezent o casa unifamiliala in regim P si doua constructii netablulare, o anexa si un foisor in regim P avand asigurat un acces auto distinct.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenurile sunt inscrise in:

C.F. nr. 408503 Timisoara, nr. topo. 19152/2 in suprafata de 2235 mp, categoria de folosinta teren intravilan, aflat in proprietatea lui Padina Mihnea si a sotiei Padina Camelia, bun comun si a doamnei Bugilan Lucretia- usufruct;

si C.F. nr. 423087 Timisoara, nr. topo. 423087 in suprafata de 2100mp, categoria de folosinta teren intravilan, aflat in proprietatea lui Encutescu Eugen Catalin si a sotitei Encutescu Ionela Constanta, bun comun cota 1/3; Savoiu Cristian Mihail, bun propriu, cota 1/3, Motoc Andrei-Gheorghe-Marius bun propriu, cota 1/3

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:**

Terenurile studiate sunt construitee in procent de 16.30%, respectiv 707.00 mp, circulatii pietonale, auto si parcaje 14.53%, respectiv 630.00 mp, spatii verzi amenajate 19,38%, respectiv 840 mp si spatii pentru viitoare dezvoltare 49.79%, respectiv 2158.00mp.

In zona limitrofa terenului studiat, tesutul urban este compus din:

- La partea Nordica si Sudica se afla terenuri proprietate privata construite cu locuinte unifamiliale.
- In partea Vestica terenul se invecineaza cu o locuinta cu trei apartamente si cu o pensiune (PUD aprobat prin HCL Timisoara nr 134/2009-Construire Pensiune in regim P+1E+M)
- Iar in partea Estica se afla strada Livezilor

## **2.6. Echipare edilitara**

Utilități existente în zonă: energie electrică, apă, canal, gaze naturale, rețea de telefonie, rețea de televiziune și date. Gabaritele rețelelor existente în zonă sunt confirmate de avizele de înținerilor de utilități. Necesarul de utilitati pentru functiunea prevazuta va fi stabilit si se va realiza prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati. La fel se va proceda si in cazul necesitatii devierii sau extinderii retelelor de utilitati existente.

**Alimentare cu apa si canalizare menajera** - conform avizului nr.10184/04.04.2016 eliberat de către SC AQUATIM SA, în zona studiata există rețele de apă și canalizare, pe strada Livezilor. Traseele si adancimea exacta a acestora sunt indicate orientativ de S.C. AQUATIM, pozitia exacta a acestora urmand a se determina prin sondaje.

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

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

## **2.7. Probleme de mediu**

### **Relatia cadru natural-cadru construit**

Tinand cont de pozitia terenului in cadrul orasului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Constructiile propuse au asigurata alimentarea cu apa din sistemul centralizat al Municipiului Timisoara si preluarea in sistem centralizat de canalizare a debitului de ape uzate menajere si pluviale. Colectarea si depozitarea si transportarea deseurilor menajere se va realiza prin contract cu o societatea RETIM.

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

### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu este cazul.

**Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.**

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

### **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.**

Nu este cazul.

### **Evidentierea potentialului balnear si turistic.**

Nu este cazul.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Evolutia acestei zone pastreaza un caracter predominant rezidential, manifestat prin dezvoltarea zonelor rezidentiale existente cu tendinte spre locuinte individuale, colective si de servicii, datorita cerintelor pietei imobiliare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, de un teren plan, fără interdicții cu repercursiuni asupra valorificării cadrului natural. Pe teren nu există plantații înalte care să pună problema menținerii acestora. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu prevederea unui procent minim de 25% spații verzi.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate construcțiile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasarea și autorizarea acestora. Se păstrează accesul din strada Livezilor acces autorizat prin AC nr. 752 din 25.08.2013, A.C. nr. 1425/ 28.10.2014, "Locuințe pentru două familii în regim P+2E", conform PUD aprobat prin HCL nr. 280/20.05.2014 și se propune extinderea zonei carosabile în incintă, precum și realizarea de locuri de parcare în incintă conform Avizului de oportunitate nr. 03 din 25.02.2016 și planșei grafice 05- *Propunere de mobilare urbanistică*.

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

Conform Anexei nr. 4 din R.G.U., locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu accese pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și accese la parcaje.

### **3.5. Zonificare funcțională**

Funcțiunea propusă este aceea de locuințe colective, fiind asigurate parcajele, circulația auto și pietonală, zona verde aferentă;

Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

- zona de implantare a construcțiilor ;
- zona de circulații pietonale, auto și parcaje;
- zona spații verzi;

Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici.

### **Bilant teritorial**

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

### **Indici urbanistici**

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

### **Regimul maxim de inaltime**

Regimul maxim de inaltime pentru constructiile de locuinte propuse este de P+2E, cu  $H_{\max} = 11,50$  m si  $H_{\text{cornisa}} = 9,00$ m.

### **Reglementari – configurare spatiala**

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

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

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

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

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

### **Amplasarea constructiilor pe parcela**

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

Prin PUZ-ul propus pe ambele parcele

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

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

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

Propunerea de amplasare a constructiilor in interiorul parcelei va respecta OMS 536/1997, P118/1998, Codul Civil si urmatoarele coordonate:

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

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

### **3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

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

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

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

- Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;

- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;
- Toate retelele stradale de alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii se vor realiza subteran.

#### Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-coeficientul de scurgere al apei meteorice de pe  $\phi$  suprafata respectiv

$S_c$  –suprafata de calcul –egal cu proiectia pe orizontala a suprafetelor  
receptoare

Intensitatea ploii de calcul functie de frecventa normala a ploii si de durata se determina prin diagrame sau din tabele de calcul.

Frecventa normala a ploii de calcul se ia conform STAS 1846-83 functie de clasa de importanta a cladirii ( $f$ ).

Durata de calcul a ploii se stabileste prin apreciere si se verifica prin calcul dupa alegerea diametrelor conductelor, cu relatia :

$t_{cs}$  – timpul de colectare a apei de ploaie pe suprafata receptoare si timpul de scurgere prin coloanele instalatiei interioare (min)

$L$  – distanta maxima de parcurs in conductele orizontale pana la sectiunea de control (m)

$V$  – viteza de curgere corespunzatoare debitului maxim de scurgere cu nivel liber,  
 $V = 40 \div 60$  m/min

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

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

Unde :  $S$  – suprafata de colectare = 198.59 mp

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

$i$  - intensitatea ploii de calcul 320  $l/s \cdot ha$  (s-a determinat in functie de frecventa normala a ploii  $f = 1/2$  si de durata ploii,  $t = 5$  min) conform (STAS 1846),SR-1846-2

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

## **INSTALATII DE CANALIZARE PLUVIALA IMPURIFICATA**

Debitul de calcul pentru ape meteorice colectate de pe platforma carosabila si trotuare:

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

$S$  platforme = 310 mp

$i$  - intensitatea ploii de calcul 180  $l/s \cdot ha$  (s-a determinat in functie de frecventa normala a ploii  $f = 1/2$  si de durata ploii,  $t = 10$  min) conform (STAS 9470 - zona 5)

$m$  – coeficientul de immagazinare = 0,80

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

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

Rezulta cate un separator de hidrocarburi tip ACO TN3/10, cu by-pass intern, pentru fiecare cladire.

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

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

$$S \text{ spatii verzi} = 211.7 \text{ mp}$$

$i$  - intensitatea ploii de calcul 180 l/s\*ha (s-a determinat in functie de frecventa normata a ploii  $f = 1/2$  si de durata ploii,  $t = 10$  min) conform (STAS 9470 - zona 5)

$m$  – coeficientul de înmagazinare = 0,80

$\emptyset$  – coeficientul de scurgere = 0,10

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

Debit total de ape pluviale

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

$$Q_{ctot} = 6.035 \text{ l/s} + 3.78 \text{ l/s} + 0,29 \text{ l/s} = 10,10 \text{ l/s}$$

Apele pluviale nu se deverseaza in reseaua publica de canalizare, ci se va colecta in bazine de retentie si se vor folosi pentru udarea spatiilor verzi, conf Aviz Aquatim nr. 22875 din 18.07.2016.

## Alimentarea cu energie electrică

### Situația existentă

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

### Situația propusă

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

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

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

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

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

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

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

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

## **Iluminat interior**

### Situația existentă

În momentul actual, în zona studiată există iluminat public.

### Situația propusă

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu înălțimea de 4m, capabili să reziste la lovituri de trăsnet, echipați cu corpuri de iluminat cu sursă LED de 60W sau cu sursă cu sodiu de 125W. Stalpii vor fi prevăzuți cu tablou electric înglobat în corpul stalpului și vor fi legați la priza de pământ. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza în cablu de tip armat pozat îngropat în săpătura predominant în zona verde.

Comanda și contorizarea iluminatului se va realiza de la unul dintre tablourile de spații comune aferente ansamblului rezidențial.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

## **Canalizare telecomunicații**

### Situația existentă

În momentul actual, în zona studiată există rețeaua de telecomunicații, ci doar adiacent.

### Situația propusă

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizare de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizare Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibră optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare imobil va beneficia de bransament de telecomunicații.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și bransament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

## **3.7. Protecția mediului**

**Criterii** pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului:

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

**a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este determinată de intenția de a funcționaliza un amplasament în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare locală. Pe amplasamentul studiat se întrevăde dezvoltarea activităților cu caracter de locuințe colective, care nu desfasoară activități cu impact asupra mediului, impactul fiind nesemnificativ,



corespunzator unei zone de locuinte colective. Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decat cele uzuale legate de utilitatile publice locale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sursa actual de zgomot si vibratii nu exista.

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

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

Radiatii: lucrarile propuse nu produc si nu folosesc radiatii.

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

- se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- deseurile rezultate vor fi ridicate de catre o unitate de salubritate autorizata; cele reciclabile – hartie, carton, sticla etc. – vor fi colectate separat, pe tipuri si vor fi predate unitatilor specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deseurilor reciclabile, precum si cele al O.U. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- se vor respecta prevederile Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- nivelul de zgomot exterior se va mentine in limitele STAS 10009/98 si STAS 6156/1986;
- emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de Ordinul 462/93 si 1103/03;
- apele uzate vor respecta conditiile de colectare din NTPA 002/2002;
- se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;
- se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritatile publice locale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

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

Nu exista caracteristici naturale speciale.

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

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

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

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

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu, cunoscand in detaliu caracterul investitiei, luand in considerare situatiile cu investitii similare, se apreciaza ca investitia este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului si se realizeaza pe o suprafata mica.

### **3.7. Obiective de utilitate publica**

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

## **4. Disfunctionalitati**

Nu este cazul

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

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

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

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

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

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

Intocmit,  
arh. Eugen Adrian FILIP

## VOLUMUL 2

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Legea 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si functiunilor complementare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995 (republicata);
- Legea privind protectia mediului nr. 137/1995 (republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;

- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;

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

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

Prezentul P.U.Z. se va integra in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara si va avea o valabilitate de 10 ani.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Prezentul PUZ nu prevede realizarea de noi drumuri publice.

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

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

-

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

- Este obligatoriu ca limita de implantare la sol a constructiilor fata de spatele parcelei se va face astfel incat sa se pastreze distanta minima de 10,00 m fata de limita posterioara a lotului.
- Amplasarea cladirilor propuse fata de limitele laterale ale terenului este de minim 4,5m, sau de  $L=H2$  fata de limita parcelei. Limita de implantare a teraselor fata de limita sudica este de min. 3,40m. La cladirile existente un sunt permise extinderi si modificari de gabarit sau retrageri.
- Amplasarea constructiilor in raport cu altele de pe aceeași parcela se va face tinand cont de profilul functional al acestora, in asa fel incat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor invecinate care pretind iluminare naturala.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

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

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

Asigurarea acceselor carosabile a cladirilor la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizarea acestora. Pentru aceasta se va păstra accesul din strada Livezilor și se propune extinderea zonei carosabile în incintă, precum și realizarea de locuri de parcare în incintă conform Avizului de oportunitate nr. 03 din 25.02.2016 și Aviz Comisi de Circulație nr. DT2016-001635/02.06.2016.

*Extinderea zonei carosabile se face tinand seama de premisele de dezvoltare a drumului de perspectiva legata cu stada Petre Pacurariu.*

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

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri.

- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare și drum în incintă. Aceste accese pietonale vor fi distincte de cele auto, racordate la trotuarele aferente străzii Livezilor..

-

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

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

- Toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă, după captarea în separatorul de hidrocarburi, a apelor meteorice din spațiile rezervate circulațiilor auto și pietonale.

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

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

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

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

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

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

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

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

-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Art. 10.3. Imprejmuiri**

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

## **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

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

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

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

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

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

### **Utilizari premise**

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

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

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

Intocmit,  
arh. Eugen Adrian FILIP