

## **LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT:

**Timisoara, str. I.I. de la Brad, nr. 9 si 11B**  
**C.F. nr. 413263 Timisora, nr. cad. 413263;**  
**C.F. nr. 413236 Timisora, nr. cad. 413236;**  
**C.F. nr. 404859 Timisora, nr. cad. 404859;**

BENEFICIAR:

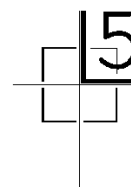
**S.C. VALERAM S.R.L.**

FAZA DE PROIECTARE:

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

DATA ELABORARII:

**SEPTEMBRIE 2017**

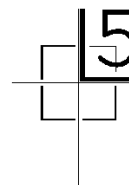


**Pr. Nr. 10-IIB-17**

## **FOAIE DE CAPAT**

Denumirea proiectului	<b>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE</b>
Amplasament	<b>Timisoara, str. I.I. de la Brad, nr. 9 si 11B C.F. nr. 413263 Timisora, nr. cad. 413263; C.F. nr. 413236 Timisora, nr. cad. 413236; C.F. nr. 404859 Timisora, nr. cad. 404859;</b>
Beneficiar	<b>S.C. VALERAM S.R.L.</b>
Proiectant general Urbanism	<b>S.C. 5U STAMP S.R.L.</b> Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A Ing. Orlescu C-tin Robert Cristian
Numar de proiect	<b>10-IIB-17</b>
Faza de proiectare	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
Data elaborarii	<b>SEPTEMBRIE 2017</b>

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



**Pr. Nr. 10-IIB-17**

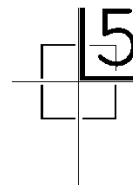
## **LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR**

Urbanism

Arh. FOLEA Doru

Arh. BAIA Dragos

Arh. ONET Alexandra



Pr. Nr. 10-IIB-17

## BORDEROU

### 1. Parte scrisă

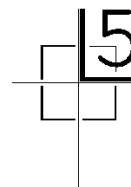
Foaie de titlu  
Foaie de capăt  
Lista și semnăturile proiectanților  
Borderou  
Certificat de Urbanism  
Extrase de Carte Funciara  
Avize/Acorduri Tehnice  
Studiu Geotehnic  
Dovada plata taxa RUR  
Memoriu de prezentare  
Regulament de Urbanism aferent PUZ

### 2. Parte desenată

Încadrare in zona	01-U
Situatia existenta	02-U
Analiza functiuni-conditii de constructibilitate	03-U
Reglementari urbanistice	04-U
Proprietatea asupra terenurilor	05-U
Propunere de mobilare urbanistică	06-U
Reglementări edilitare	01-ED

Intocmit,

Arh. BAIA Dragos



Pr. Nr. 10-IIB-17

## **VOLUMUL I**

### **MEMORIU DE PREZENTARE**

#### **1. INTRODUCERE**

Denumirea proiectului	<b>LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE</b>
Amplasament	<b>Timisoara, str. I.I. de la Brad, nr. 9 si 11B C.F. nr. 413263 Timisoara, nr. cad. 413263; C.F. nr. 413236 Timisoara, nr. cad. 413236; C.F. nr. 404859 Timisoara, nr. cad. 404859;</b>
Beneficiar	<b>S.C. VALERAM S.R.L.</b>
Faza de proiectare	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
Data elaborarii	<b>SEPTEMBRIE 2017</b>

#### **1.2. OBIECTUL LUCRARIII**

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata totala de 8697 mp a unui proiect in faza Plan Urbanistic Zonal care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unor constructii pentru locuinte colective si functiuni complementare.

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona;
- trasarea si profilarea viitoarelor drumuri de acces, in relatie cu strazile relementate prin documentatiile de urbanism aprobate/in curs de aprobare;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

#### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 131/24.04.2017 privind modificarea Art. 1 din HCL Timisoara nr. 105/27.03.2012 -

privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/28.05.2002;

- Plan Urbanistic Zonal – I.I. de la Brad aprobat prin nr. HCL 186/2003;
- Plan Urbanistic de Detaliu – Ansamblu de locuinte colective si servicii, Timisoara, str. I. I. de la Brad, nr. 11, aprobat prin HCL Timisoara nr. 304/31.07.2007;
- Plan Urbanistic Zonal – Ansamblu de locuinte sociale, Timisoara, str. I.I. de la Brad, Baza RATT, Timisoara, aprobat prin HCL nr. 472/2008;
- Plan Urbanistic Zonal – Ansamblu de locuinte colective si servicii, Timisoara, str. I. I. de la Brad, nr. 15, aprobat prin HCL Timisoara nr. 545/2008;
- Plan Urbanistic Zonal – Locuinte si functiuni complementare, Timisoara, str. I. I. de la Brad, nr. 1/a, aprobat prin HCL Timisoara nr. 212/2010;
- Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective si servicii, Timisoara, str. Constructorilor, nr. 4a, 4b, 4c si str. I. I. de la Brad, nr. 5, aprobat prin HCL Timisoara nr. 76/2011;
- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, revizia 3;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.

Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 modificata prin OUG nr. 100/2016, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

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

### **2.1. Evolutia zonei**

In prezent, situl studiat, aflat in zona nordica a terenului administrativ al Municipiului Timisoara, la limita cu terenul administrativ al Comunei Dumbravita, este reglementat prin **PUZ – I.I. de la Brad aprobat prin HCL nr. 186/2003**, *zona de locuinte pentru maxim doua familii si functiuni complementare (imobilele identificate prin C.F. nr. 413263 Timisoara si C.F. nr. 413236 Timisoara)*, respectiv prin **PUD Ansamblu de locuinte colective si servicii aprobat prin HCL nr. 304/2007** – *zona prevazuta pentru locuri de parcare (imobil identificat prin C.F. nr. 404859 Timisoara)*.

Aspectul arhitectural al zonei este specific ariilor urbane, cu functiune preponderent rezidentiala, nou constituite la periferia marilor aglomeratii urbane. Zonele de locuit, compacte sunt interpatrunse cu zone industriale, dezvoltate in perioada comunista, majoritatea dezafectate in prezent si aflate in plin proces de reconversie functionala.

### **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Terenul studiat se afla in partea de nord a Municipiului Timisoara, in UTR. 24 conform Planului Urbanistic General.

Terenul este delimitat astfel:

- Nord-Est: str. Constructorilor, drum cu imbracaminte asfaltica si profil transversal variabil min. 7,45 m;
- Sud-Est: strada Mircea Dimitrie Ratiu (drum fara imbracaminte asfaltica, profil transversal 7m), respectiv parcele proprietate privata, cu fond construit, regim de inaltime P+2E+Er/D+P+2E+Er;
- Sud-Vest: str. I.I. de la Brad, drum cu imbracaminte asfaltica si profil transversal variabil min. 9,50 m;

- Nord-Vest: parcele proprietate privata, partial libere de constructii, partial cu fond construit (locuinte pentru max. 2 familii/cladire pentru servicii);

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

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

#### **Date climatologice**

Sub aspect climatic localitatea Timisoara prezintă următoarele date mai importante (prin asimilare cu Timișoara) :

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

### **2.4.Circulatia rutiera -situatie existentă**

In prezent, accesul rutier la amplasament este asigurat din str. I.I. de la Brad pentru imobilul identificat cu nr. cad. 413263, respectiv din str. Constructorilor pentru imobilele identificate cu nr. top. 2206/1-2207-2208/1/3 si nr. cad. 413236, strazi ce fac parte din rețeaua majora de circulație a Municipiului Timisoara.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

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

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate conform C.F. este in prezent cea de curti constructii intravilan pentru o suprafata de 8697 mp.

Amplasamentul este alcatuit din 3 parcele, identificate prin:

- *Parcela identificata prin C.F. nr. 413263 Timisoara, nr. cad. 413263* constand in teren intravilan, categoria curti constructii, in suprafata de 3864 mp si constructia cu nr. cad. 413263-C1, cu functiune spatiu comercial cu suprafata de 98 mp. (parcela cu front la str. I. I. de la Brad);
- *Parcela identificata prin C.F. nr. 404859 nr. top. 2206/1-2207-2208/1/3* constand in teren intravilan, categoria de folosinta altele cu suprafata de 969 mp.
- *Parcela identificata prin C.F. nr. 413236 Timisoara nr. cad. 413236* constand in teren in intravilan, categoria curti constructii, cu suprafata de 3864 mp, (parcela cu front la str. Constructorilor);

Pe amplasamentul ce face obiectul documentatiei exista o cladire in suprafata de 98 mp pentru servicii si comert (sediul SC VALERAM SRL), platforma betonata, mare parte a terenului fiind liber, acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic. In vederea realizarii obiectivului se propune desfiintarea acesteia in baza unei Autorizatii de Desfiintare.

Amplasamentul este situat la distanta de:

- min. 65,78 m fata de fatada cladirii SC Confort SA situata in partea nord-vestica (in prezent cladire dezafectata);
- min. 5, 52 m fata de fatada cladirii de locuinte colective din partea sud-estica;
- min. 19,75 m fata de fatada cladirii de locuinte din partea sud-vestica;
- cladirea cu functiune de servicii/comert situata spre frontal str. I.I. de la Brad este situata pe limita de proprietate (cu calcan);

### Relationari intre functiuni

In prezent zona studiata se afla intr-o zona de conflenta functionala, functiunea predominant de locuire este interpatrunsa spre nord est de fosta zona industriala, in prezent in reconversie functionala in spatii pentru servicii si comert (Supermarket Lidl, Hotel Mara, Valeram , Birouri Hella) si locuire (Ansamblu Adora Forest – str. Constructorilor, nr. 38, Rivende Constructorilor, Residence – str. Constructorilor, nr. 16).

### Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit

Pe amplasamentul ce face obiectul documentatiei exista o cladire in suprafata de 98 mp pentru servicii si comert (sediul SC VALERAM SRL), platforma betonata, mare parte a terenului fiind liber, acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic. In vederea realizarii obiectivului se propune desfiintarea acesteia in baza unei Autorizatii de Desfiintare.

### Asigurarea cu spatii verzi:

In stadiul actual, nu exista zone de spațiu verde amenajat. Nu exista riscuri naturale in zona.

### Principalele disfunctionalitati:

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati:

- Parcele cu fronturi inguste, ce limiteaza din punct de vedere urbanistic, prin conditiile de constructibilitate impuse;
- Zona neomogena, aflata in plina reconversie functionala, existand punctual situri industriale dezafectate (Floradex Timis SA, Confort SA) incompatibile cu dezvoltarea preconizata in zona;
- Configurarea precara a structurilor rutiere in zona. Desi au fost propuse si aprobate prin documentatii de urbanism, modernizari ale tramelor stradale existente si reconfigurari ale acestora, pana in prezent acestea nu au fost realizate fizic. Un impediment major ar fi creat de existenta unor imobile cu fond construit anterior, care nu au asigurate conditii de rezervare a terenurilor necesare pentru modernizarea strazilor existente, atat in cazul str. I. I. de la Brad cat si str. Constructorilor;

## **2.6. Echiparea edilitară**

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

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

Conform avizului tehnic de amplasament emis de Aquatim, in zona exista retele de alimentare cu apa, atat pe str. I.I. de la Brad, cat si str. Constructorilor.

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

In zona studiata exista retele de canalizare, pe str. I.I. de la Brad si pe str. Constructorilor, fapt confirmat de avizului tehnic de amplasament emis de Aquatim.

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

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

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

Exista retea de alimentare cu gaze naturale in zona studiata, pe str. I.I. de la Brad si pe str. Constructorilor, conform aviz DELGAZ.



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

#### **2.6.5.Telefonie - situatie existentă**

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

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

Exista retea de alimentare cu energie electrica LES MT in zona, pe str. I.I. de la Brad si pe str. Constructorilor, conform aviz ENEL Distributie Banat.

Pe str. I.I. de la Brad exista o LEA 20 kV aflata in exploatare, care impune o zona de protectie 12 m din ax, in cadrul careia nu se vor putea implanta constructii.

Pe str. Constructorilor exista o LES 20/0,4kV aflata in exploatare.

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

Pe amplasamentul din str. I.I. de la Brad, nr. 9, functioneaza in prezent SC VALERAM SRL, care are ca obiect de activitate comercializarea diferitelor tipuri de materiale de constructii si instalatii.

Pentru preluarea deseurilor menajere societatea detine contract cu RETIM Ecologic Service SA.

#### **2.7. Probleme de mediu - situatie existentă**

Pana in 1990, terenurile aflate in zona studiata aveau fie un caracter industrial fie agricol. Explozia investitiilor in perioada 2000-2007 a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone rezidentiale la periferia orasului, ceea ce a condus la un proces firesc de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. Terenurile cu destinatie agricola au fost introduse in intravilan si au devenit construibile, iar terenurile cu folosinta industriala au intrat intr-un amplu proces de reconversie functionala.

In consecinta, nu se poate vorbi despre valoarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim intre suprafetele construite si zonele cu spatii verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si cu spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii.

La nord de str. Constructorilor (UAT Comuna Dumbravita) sunt aprobate parcelari noi, avand edificate locuinte unifamiliale individuale, cu regim de inaltime P+M/P+2E+M. La est sunt edificate imobile de locuinte colective in regim P+2E+Er si D+P+2E+Er, la sud de str. I.I. de la Brad imobile cu fond construit – locuinte colective in regim de inaltime P+4E si individuale in regim de inaltime P+1E. Zona studiata este insa lipsita de factori de poluare majori.

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

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

Calitatea aerului – este in general satisfăcătoare, surse de poluare majore nu exista. Calitatea solului – nu exista surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o masură neglijabilă.

Calitatea apei – nu este influențată de nici un factor poluant. Apa potabilă este salubră din punct de vedere fizic, chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonică este generată de zgomotul produs de circulația pe str. I.I. de la Brad și pe str. Constructorilor.

Efectele poluării în zona studiată pot fi atenuate prin luarea unor măsuri de protecție riguroase, respectiv – plantarea arbori, rezolvare canalizare și ape uzate menajere, igienizare și salubritate.

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

Prezenta documentație propune soluții și reglementări în scopul acomodării unor construcții cu funcțiuni pentru locuire colectivă și funcțiuni conexe acestora (servicii/comert).

Inițiativa de promovare a PUZ – *Locuinte colective și funcțiuni complementare* a fost adusă la cunoștința publicului prin afișarea informațiilor pe siteul Primăriei Municipiului Timișoara și pe amplasament, precum și publicarea în presă, în ziarul *Renasterea Banateana*.

*În acest scop populația va putea trimite observații și sugestii inițiatorului PUZ și va putea participa la întâlnirea cu proiectantul conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului*

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

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare - Elemente de temă**

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zona.

În principal, zona este destinată funcțiunii de locuire colectivă și funcțiilor complementare, așa cum atestă documentațiile de urbanism aprobate în proximitatea amplasamentului:

- *Plan Urbanistic Zonal – I.I. de la Brad aprobat prin nr. HCL 186/2003;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu – Ansamblu de locuinte colective și servicii, Timișoara, str. I. I. de la Brad, nr. 11, aprobat prin HCL Timișoara nr. 304/31.07.2007;*
- *Plan Urbanistic Zonal – Ansamblu de locuinte sociale, Timișoara, str. I.I. de la Brad, Baza RATT, Timișoara, aprobat prin HCL nr. 472/2008;*
- *Plan Urbanistic Zonal – Ansamblu de locuinte colective și servicii, Timișoara, str. I. I. de la Brad, nr. 15, aprobat prin HCL Timișoara nr. 545/2008;*
- *Plan Urbanistic Zonal – Locuinte și funcțiuni complementare, Timișoara, str. I. I. de la Brad, nr. 1/a, aprobat prin HCL Timișoara nr. 212/2010;*
- *Plan Urbanistic Zonal – Locuinte colective și servicii, Timișoara, str. Constructorilor, nr. 4a, 4b, 4c și str. I. I. de la Brad, nr. 5, aprobat prin HCL Timișoara nr. 76/2011;*

În conformitate cu prevederile noului PUG, zona este de tip *ULic – zone de urbanizare locuinte individuale, semi colective și colective mici*.

Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea părții de nord a Municipiului Timișoara.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că soluția propusă se integrează perfect în funcțiunea zonei și poate satisface cerințele actuale ale investitorilor din zona.

### **3.2.Prevederi ale P.U.G.**

În conformitate cu Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 131/24.04.2017 privind modificarea Art. 1 din HCL Timișoara nr. 105/27.03.2012 - privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/28.05.2002, modificată, în vigoare la data realizării prezentei documentații, amplasamentul studiat este situat în ***UTR 24 – zona propusă pentru locuinte și funcțiuni complementare***.

În prezent, situl studiat, este reglementat prin **PUZ – I.I. de la Brad aprobat prin HCL nr. 186/2003, zona de locuinte pentru maxim două familii și funcțiuni complementare (imobilele**

identificate prin CF nr. 413263 Timisoara si CF nr. 413236 Timisoara), respectiv prin **PUD Ansamblu de locuinte colective si servicii aprobat prin HCL nr. 304/2007** – zona prevazuta pentru locuri de parcare (imobil identificat prin CF nr. 404859 Timisoara).

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

Din punct de vedere al valorificarii cadrului nu se impune luarea de masuri speciale.

Zona studiată beneficiaza de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fara vegetatie inalta. In realizarea solutiei urbanistice se va avea in vedere mentinerea/realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala.

### **3.4.Modernizarea circulatiei - propuneri in zona studiata**

Din punct de vedere a circulatiei terenul se afla intr-o zona cu potential de viitor, amplasamentul fiind situata adiacent viitoarelor dezvoltari ale retelelor de circulatii reglementate anterior prin documentatii de urbanism.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentație tinand cont de trama stradala propusa, aliniamentele stradale si restrictiile stabilite prin documentatiile de urbanism aprobate in zona, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG.

Astfel, solutia de configurare a structurii rutiere se va realiza avand ca punct de plecare reglementarile urbanistice aprobate in zona:

- rezervare teren (cca. 345 mp) in perspectiva realizarii unei strazi propuse prin PUZ aprobat prin HCL nr. 472/2008 (profil 16 m), drum amplasat paralel cu strazile I.I. de la Brad si Constructorilor, intre depoul RATT si prelungirea str. Holdelor (propusa prin PUZ aprobat prin HCL nr. 186/2003 cu profil de 24 m);
- realizarea in perspectiva a traseului Inelului IV de circulatie al Municipiului Timisoara (profil 16 m), conform Aviz Comisie de circulatie nr. DT2013-002574/2013 si HCL Timisoara nr. 578/2013, tronson Calea-Sever Bocu (Timisoara) – str. Tiblesului (Comuna Dumbravita);
- modernizarea in perspectiva a strazii I.I. de la Brad, la 4 benzi de circulatie , cu profil estimate de 20 m (PTT 16), conform Noului PUG, etapa3, revizia 3

Pentru deservirea rutiera a viitoarelor dezvoltari rezidentiale si functiuni complementare se propune realizarea acceselor prin raze de 6 m, racordate la str. Mircea Dimitrie Ratiu si noua strada propusa cu prospect de 16 m, mentionata mai sus, pentru functiunea de locuire colectiva, respectiv racordata la str. I.I. de la Brad, pentru functiunea conexa locuirii (servicii/comert).

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

Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in Normativul P118/1998.

Pentru lucrarile rutiere s-a obtinut avizul Comisiei de Circulatie DT2017-003581/2017.

Amenajarile propuse prin PUZ, nu afecteaza reseaua de transport in comun existent in zona.

### **3.5.Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Din punct de vedere urbanistic se propun 2 unitati teritoriale de referinta:

#### ***UTR 1 – Locuinte colective***

**Zona de locuinte colective** dezvoltata in partea nordica a amplasamentului, pe parcelele identificate prin nr. cad. 413236 si nr. top. 2206/1-2207-2208/1/3 si partial pe parcela nr. cad. 413263, cu accesibilitate de pe str. Mircea Dimitrie Ratiu si in viitor de pe strada nou propusa cu racord in prelungirea strazii Holdelor.

Solutia urbanistica propusa, urmareste mobilarea UTR 1 cu locuinte colective in regim max. **P+3E+Er** pe terenul dintre str. Constructorilor si strada nou propusa, respectiv locuinte colective in regim **max. P+1E+Er** pe terenul delimitat de strada nou propusa si UTR 2.

-  $H_{\max}$  cornişă et. retras = **10,00 m / 16,00 m;**

-  $H_{\max}$  = **12,00 m / 18,00 m;**

#### ***UTR 2 – functiuni conexe - servicii si comert***

**Zona de servicii si comert** dezvoltata in partea sudica a amplasamentului studiat, pe parcela nr. cad. 413263, cu accesibilitate de pe str. I.I. de la Brad.

Solutia urbanistica propusa, urmareste mobilarea UTR 2 cu cladiri pentru servicii si comert in regim **max. P+1E – P+1E+Er – S+P+1E+Er** la frontul stradal dinspre I.I. de la Brad.

-  $H_{\max}$  cornişă et. retras = **10,00 m;**

-  $H_{\max}$  = **12,00 m;**

#### **Amplasarea constructiilor pe parcela**

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor.

#### ***UTR 1 – Locuinte colective***

Limita zonei de implantare a cladirilor este:

- aliniament 6 m retragere fata de limita de proprietate la str. Constructorilor si strada propusa (profil 16 m);
- la H/2 min. 6 m fata de limita NV de proprietate a UTR 1;
- la min. 10 m fata de limita SE de proprietate a UTR 1;
- la H/2 min. 3m fata de limita NE de proprietate a UTR 1;

#### ***UTR 2 – functiuni complementare - servicii si comert***

Limita zonei de implantare a cladirilor este:

- aliniament conf. PUZ aprobat cu HCL nr.304/2007 la str. I.I. de la Brad;
- la H/2 min. 5 m fata de limita NV de proprietate a UTR 2;
- la min. 10 m fata de limita NE de proprietate a UTR 2;
- la H/2 min. 3m fata de limita NE de proprietate a UTR 2;

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

#### **Sistematizarea pe verticală**

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

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

	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	%	mp
<b>Terenul reglementat</b>	<b>8697,00</b>	<b>100</b>	<b>8697,00</b>
<b>Suprafata teren UTR 1</b> <i>(Locuinte colective)</i>	<b>0</b>	<b>60,99</b>	<b>5304,00</b>
<b>Suprafata teren UTR 2</b> <i>(Functiuni complementare – servicii, comert)</i>	<b>0</b>	<b>35,05</b>	<b>3048,00</b>
<b>Teren proprietate privata destinat renuntarii la dreptul de proprietate pentru constituirea domeniului public - propus</b>	<b>0</b>	<b>3,96</b>	<b>345</b>

<b><u>UTR 1</u></b>	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	%	mp
<b>Terenul reglementat UTR 1</b>	<b>5304,00</b>	<b>100</b>	<b>5304,00</b>
<b>Suprafata construita – max.</b> <i>(Locuinte colective)</i>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>1591,20</b>
<b>Suprafata pietonala, auto si parcaje</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>2386,80</b>
<b>Suprafata spatiu verde – min.</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>1326,00</b>

<b><u>UTR 2</u></b>	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	%	mp
<b>Terenul reglementat UTR 1</b>	<b>3042,00</b>	<b>100</b>	<b>3042,00</b>
<b>Suprafata construita - max.</b> <i>(Functiuni complementare)</i>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>1524,00</b>
<b>Suprafata pietonala, auto si parcaje</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>1066,80</b>
<b>Suprafata spatiu verde – min.</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>457,20</b>

#### Indici urbanistici

<b><u>UTR 1</u> - Locuinte colective</b>	
<b>Procent de ocupare a terenului (POT)</b>	<b>Max. 30%</b>
<b>Coeficient de utilizare a terenului (CUT)</b>	<b>Max. 1,4</b>
<b><u>UTR 2</u> - Functiuni complementare</b>	
<b>Procent de ocupare a terenului (POT)</b>	<b>Max. 50%</b>
<b>Coeficient de utilizare a terenului (CUT)</b>	<b>Max. 1,5</b>

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

Pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia: bransament la reseaua publica de alimentare cu apa potabila, racord la sistemul centralizat de canalizare, electricitate, gaz si telefonie.

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

Alimentarea cu apa potabila a cladirii se face de la reseaua de apa a localitatii Timisoara, existenta pe str. Mircea Dimitrie Ratiu (retea de apa existenta Ø125 mm) si pe str. I.I. de la Brad (retea de apa existenta Ø200 mm).

Reteaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamica necesara. Fiecare cladire va fi prevazuta 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.

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

#### **Determinarea cantitatii de apa potabila**

Determinarea debitelor de apa s-a facut pe baza SR 1343-1-2006 astfel:

##### **Pentru UTR 1 – locuinte colective**

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \sum N(i) \circ q_s(i) \quad [mc/zi]$$

$N_i$  – numarul de utilizatori

$N_i = 120$  persoane

$q_s$  – debitul specific ( litri /consumator si zi )

$q_s = q_g + q_p$  ( litri/ consumator si zi )

$q_g$  – debit specific pentru nevoi gospodaresti  $q_g = 150$  l/ore.zi

$q_p$  – debit specific pentru nevoi publice  $q_p = 50$  l/om.zi

a) Debitul zilnic mediu de apa

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \circ 120 (150 + 50) = 24 \text{ mc/zi}$$

b) Debitul zilnic maxim de apa

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \sum [N(i) \circ q(i) \circ K_{zi}(i)] \quad [mc/zi]$$

$K_{zi}$  – abaterea valorii consumului zilnic

$$K_{zi} = Q_{zi\ max} / Q_{zi\ med} = 1,20$$

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \circ 120 (150+50) \circ 1,20 = 28,80$$

c) Debitul orar maxim de apa

$$Q_{o.\ max} = \frac{1}{1000} \circ \frac{1}{24} \sum N(i) \circ q_s(i) \circ K_o \circ K_{zi} \quad [mc/zi]$$

$K_o$  – coeficient de variatie orara a debitului

$K_o = 3$  (pentru 120 locuitori)

$$Q_{o,max} = \frac{1}{1000} \circ \frac{1}{24} \circ 120(150+50) \circ 3 \circ 1,20 = 3,6 \text{ mc/h}$$

### **Pentru UTR 2 – functiuni complementare**

$$Q_{zi \text{ med}} = \frac{1}{1000} \sum N(i) \circ q_s(i) \quad [\text{mc/zi}]$$

$N_i$  – numarul de utilizatori

$N_i = 100$  persoane

$q_s$  – debitul specific ( litri /consumator si zi )

$q_s = q_g + q_p$  ( litri/ consumator si zi )

$q_g$  – debit specific pentru nevoi gospodaresti  $q_g = 150$  l/ore.zi

$q_p$  – debit specific pentru nevoi publice  $q_p = 50$  l/om.zi

a) Debitul zilnic mediu de apa

$$Q_{zi \text{ med}} = \frac{1}{1000} \circ 100 (150 + 50) = 20 \text{ mc/zi}$$

b) Debitul zilnic maxim de apa

$$Q_{zi \text{ max}} = \frac{1}{1000} \sum [N(i) \circ q(i) \circ K_{zi}(i)] \quad [\text{mc/zi}]$$

$K_{zi}$  – abaterea valorii consumului zilnic

$$K_{zi} = Q_{zi \text{ max}}/Q_{zi \text{ med}} = 1,20$$

$$Q_{zi \text{ max}} = \frac{1}{1000} \circ 100 (150+50) \circ 1,20 = 24$$

c) Debitul orar maxim de apa

$$Q_{o,max} = \frac{1}{1000} \circ \frac{1}{24} \sum N(i) \circ q_s(i) \circ K_o \circ K_{zi} \quad [\text{mc/zi}]$$

$K_o$  – coeficient de variatie orara a debitului

$K_o = 3$  (pentru 100 locuitori)

$$Q_{o,max} = \frac{1}{1000} \circ \frac{1}{24} \circ 100(150+50) \circ 3 \circ 1,20 = 3 \text{ mc/h}$$

### **Sisteme de incalzire propuse**

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

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

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

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

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

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

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

Deversarea apelor uzate menajere se face la rețeaua de apă a localității Timișoara, existentă în proximitatea amplasamentului pe str. Mircea Dimitrie Ratiu (Dn = 315 mm) și str. I.I. de la Brad (Dn = 600 mm). Racordurile la canalizarea orașului se vor face cu teava PVCkg Dn=200 mm. Se va realiza câte un cămin de racord pentru fiecare clădire.

Sistemul de canalizare cuprinde:

- racordurile de canalizare a instalațiilor de canalizare interioară la canalizare exterioară;
- rețele de canalizare menajeră exterioară;
- rețele de canalizare pluvială exterioară;
- guri de deversare a apelor meteorice.

Debitul de apă uzată evacuată la canalizare este:

$$Q_{zi \text{ can. med. UTR1}} = 0,80 \cdot 120 = 96 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi \text{ can. med. UTR2}} = 0,80 \cdot 100 = 80 \text{ mc/zi}$$

#### **Canalizare pluvială**

Apele uzate pluviale colectate de pe acoperișul construcțiilor vor fi colectate și deversate la un rezervor de retenție ape pluviale. Pentru fiecare unitate teritorială de referință, apele pluviale de pe platformele rutiere și parcaje vor fi preluate prin intermediul rigolelor și vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi iar apoi colectate într-un rezervor de retenție ape pluviale. Apele din rezervoarele de ape pluviale sunt folosite la udarea spațiilor verzi, respectiv descărcate la canalizarea mun. Timișoara, prin pompare la 30 min. după terminarea ploii torențiale.

#### **Categoria de importanță**

Categoria de importanță a fost încadrată conform HGR nr. 766/11.1997 și Legea privind calitatea în construcții – Legea 10/24.01.1995 – categoria C-Normală.

#### **Încadrarea în clasa de importanță**

Încadrarea lucrărilor în clasa de importanță, a fost făcută în conformitate cu STAS 4273/83 după cum urmează:

- conform tabel 1 – clasa de importanță III
- conform tabel 8 – categoria construcții hidrotehnice 3

### **3.6.2. Alimentare cu energie electrică - Situatie propusa**

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse, se va realiza prin interceptare LES MT în exploatare existentă pe str. Constructorilor și str. I.I. de la Brad.

Se propune realizarea de bransamente în cablu subteran.

Toate lucrările se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alți proiectanți autorizați și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrări.

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

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stațiile de reglare-măsurare existente în zonă.

### **3.7. Obiective de utilitate publică**

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz metan și energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

În vederea realizării obiectivelor propuse, suprafețele de teren destinate modernizării structurii rutiere vor deveni domeniu public, după realizare, conform planșa grafică 04 – *Circulația terenurilor*.



### **3.8. Imbunatatirea mediului de viata urban**

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

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

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

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor se va realiza astfel incat insozirea acestora si a cladirilor invecinate va avea o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna pentru incaperile de locuit.

In cadrul fiecarei parcele destinate amplasarii cladirilor de locuinte se asigura:

- platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de min. 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite , imprejmuite, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu system de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare;
- spatiu de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normelor in vigoare, astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;
- spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona, situate la distante de min. 5 m de ferestrele camerelor de locuit.

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

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

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

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

Intocmit Arh.BAIA Dragos

Verificare Arh. FOLEA Doru

## VOLUMUL II

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

#### **I. INTRODUCERE**

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

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ 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 teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza 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**

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal sta:

- 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. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 131/24.04.2017 privind modificarea Art. 1 din HCL Timisoara nr. 105/27.03.2012 - privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/28.05.2002, modificată;
- Etapa 3 PUG – în curs de aprobare;
- Aviz de oportunitate Nr. 41 din 26.10.2017;

- 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**

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

Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta s-a facut conform plansei Reglementari urbanistice – zonificare, care face parte integranta din prezentul regulament. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecărei zone functionale.

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

## **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**

#### **Art. 5.1. Siguranta in constructii**

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

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si 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. 5.2. Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Pentru construirea cladirilor se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfasurata.

#### **Art. 5.3. Expunerea la riscuri tehnologice**

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

#### **Art. 5.4. Asigurarea echiparii edilitare**

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

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

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

#### **Art. 5.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

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

Conditiiile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul zonei de fata sunt prevazute in cap. II, Art. 6.

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

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

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

Se recomanda ca in cazul cladirilor in care se desfasoara o activitate zilnica (administrativa, comerciala) sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor pentru birouri si a celor pentru public. Amplasarea constructiilor de locuinte va fi astfel facuta incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila să se asigure durata minima zilnica de insorire de 1 ½ h; Se recomanda pentru fiecare cladire posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitandu-se orientarea exclusiv spre nord;

##### **Art. 6.2. Amplasarea fata de aliniament**

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

Spatiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulatii auto si pietonale, imprejmui, aparate de intrare, rampe de acces in subsol, amenajari exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare .

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

##### **Art. 6.3. Amplasarea in interiorul parcelei**

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

Amplasarea constructiilor in raport cu altele de pe aceeasi 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. De regula distanta dintre doua cladiri va avea asigurata inaltimea cladirii celei mai inalte.

Exceptie fata de regulile mai sus mentionate se aplica in cazul cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a altor cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii ediliare.

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

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

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

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

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile. Pentru deservirea rutiera a viitoarelor dezvoltari rezidentiale si functiuni complementare se propune realizarea acceselor prin raze de 6 m, racordate la str. Mircea Dimitrie Ratiu si noua strada propusa cu prospect de 16 m, mentionata mai sus, pentru functiunea de locuire colectiva, respectiv racordata la str. I.I. de la Brad, pentru functiunea conexa locuirii (servicii/comert).

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

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

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

#### **Art. 8. Asigurarea echiparii edilitare**

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

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

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

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

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

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

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

Cladirile de locuit colective si cele pentru functiunile complementare pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie cu acces public sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

Suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, alei vor trece in domeniul public (conform plansei *Proprietatea asupra terenurilor*).

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

Regimul de inaltime impus constructiilor este max. P+3E+Er pentru locuinte colective respectiv max. S+P+1E+Er pentru constructiile cu functiune complementara locuirii – servicii, comert.

Se va urmari respectarea prevederilor art. 30, alin. 1 din RGU privitor la evitarea unei diferente mai mari de 2 nivele intre constructiile direct invecinate „autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile imediat invecinate”.

Inaltimea maxima a constructiilor la ultima cornisa este stabilita astfel: locuinte colective in regim de inaltime P+3E+Er este 16,00 m respectiv functiuni complementare in regim de inaltime max. S+P+1E+Er – 10,00 m.

##### **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, fiind evitate culorile stridente;

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

In cadrul prezentului regulament se stabilesc:

UTR 1 Locuinte colective POT max. 30%; CUT max. 1,4

UTR 2 Functiuni complementare POT max. 50%; CUT max. 1,5

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

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

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice.

Numarul de locuri de parcare se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiilor, dupa cum urmeaza:

- Locuinte colective: 1,15 locuri de parcare/apartament;
- Functiuni complementare: pentru constructii ce inglobeaza spatii diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, conform anexei 2 la RLU "Norme locale privind determinarea numarului locurilor de parcare".
- Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

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

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

In cadrul prezentului regulament se stabilesc:

UTR 1 Locuinte colective: zone verzi – 25%

UTR 2 Functiuni complementare: zone verzi – 15%

Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate.

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

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

Aspectul imprejmuirilor trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior general, prin volumetrie, alegerea materialelor de constructie si prin calitatea executiei.

Inaltimea recomandata a imprejmuirilor la drumurile publice este de maximum 1,80m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stalpii nu vor depasi 2 m. Acestea vor fi transparente spre strada.

Se admite ca in gruparile de cladiri realizate in condominiu, gardurile sa cuprinda intreaga grupare sau sa fie inlocuite cu un parapet de max. 60 cm, dublat de gard viu.

Se recomanda imprejmuiri vegetale sau transparente imbracate in vegetatie.

### **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

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

In cadrul zonei studiate s-au identificat urmatoarele tipuri de unitati functionale:

- UTR 1 - Zona rezidentiala – **Lc** subzona rezidentiala cu locuinte colective;
- UTR 2 - Zona institutii publice si servicii de interes general – **Isb** subzone servicii de interes general (functiuni complementare: servicii, comert);
- Cai de comunicatie – **C** trama stradala propusa conform planurilor de urbanism aprobate in zona;

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

##### **UTR 1 -Zona rezidentiala – Lc subzona rezidentiala cu locuinte colective:**

###### **Utilizari premise:**

- locuinte colective, cu regim de inaltime P+1E+Er/P+3E+Er;
- amenajari aferente locuintelor;
- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcari la sol;
- spatii plantate
- constructii pentru echipare edilitara;
- imprejmui.

**Utilizari premise cu conditii:** se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categorii de functiuni, cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala privata cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de max. 12 ore/zi (intre 8-20), de exemplu: cabinet medicale, cabinet de avocatura, notariale, consultant, asigurari, agentii imobiliare. Schimbarea destinatiei apartamentelor se va face doar cu acordul vecinilor direct afectati.

###### **Interdictii temporare de construire:**

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara asigurarea conditiilor de rezervare a suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale si carosabile.

###### **Interdictii definitive de construire:**

Sunt interzise urmatoarele:

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

##### **UTR 2 - Zona institutii publice si servicii de interes general – Isb subzone servicii de interes general (functiuni complementare: servicii, comert);**

###### **Utilizari premise:**

- institutii, servicii, comert, birouri;
- sedii ale unor companii si firme, servicii in diferite domenii;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurant, cofetarii, cafenele, alimentatie publica;
- constructii pentru sanatate: cabinet medicale, policlinici, farmacii;
- locuinte de serviciu;
- constructii pentru sport si recreere;

- parcaje la sol, garaje supraterane si subterane;
- lacasuri de cult;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate;
- constructii cu caracter provizoriu;
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara;
- cai de acces carosabile si pietonale
- imprejmui

**Utilizari premise cu conditii:** baruri, jocuri electronice sau de noroc, cu conditia sa isi desfasoare activitatea in intervalul orar 08-24.

**Interdictii temporare de construire:**

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara asigurarea conditiilor de rezervare a suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale si carosabile.

**Interdictii definitive de construire:**

Sunt interzise urmatoarele:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat;
- depozitare en gross;
- statii de intretinere auto cu capacitatea de peste 5 masini;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- depozite de deseuri;

**Cai de comunicatie – C trama stradala propusa conform planurilor de urbanism aprobate in zona;**

**Utilizari premise:** constituire domeniu public;

**V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

In cadrul teritoriului s-au identificat 2 unitati teritoriale de referinta si o zona pentru constituirea domeniului public, delimitate conform plansei Reglementari urbanistice - zonificare.

Pentru acestea se aplica prevederile specific din cadrul prezentului regulament.

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

	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	%	mp
<b>Terenul reglementat</b>	<b>8697,00</b>	<b>100</b>	<b>8697,00</b>
<b>Suprafata teren UTR 1</b> <i>(Locuinte colective)</i>	<b>0</b>	<b>60,99</b>	<b>5304,00</b>
<b>Suprafata teren UTR 2</b> <i>(Functiuni complementare – servicii, comert)</i>	<b>0</b>	<b>35,05</b>	<b>3048,00</b>
<b>Teren proprietate privata destinat renuntarii la dreptul de proprietate pentru constituirea domeniului public - propus</b>	<b>0</b>	<b>3,96</b>	<b>345</b>



<b><u>UTR 1</u></b>	<b>SITUATIA EXISTENTA</b>	<b>SITUATIA PROPUSA</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>
<b>Terenul reglementat UTR 1</b>	<b>5304,00</b>	<b>100</b>	<b>5304,00</b>
<b>Suprafata construita – max. (Locuinte colective)</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>1591,20</b>
<b>Suprafata pietonala, auto si parcaje</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>2386,80</b>
<b>Suprafata spatiu verde – min.</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>1326,00</b>

<b><u>UTR 2</u></b>	<b>SITUATIA EXISTENTA</b>	<b>SITUATIA PROPUSA</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>
<b>Terenul reglementat UTR 1</b>	<b>3042,00</b>	<b>100</b>	<b>3042,00</b>
<b>Suprafata construita – max. (Functiuni complementare)</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>1524,00</b>
<b>Suprafata pietonala, auto si parcaje</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>1066,80</b>
<b>Suprafata spatiu verde – min.</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>457,20</b>

#### **Indici urbanistici**

<b><u>UTR 1 - Locuinte colective</u></b>	
<b>Procent de ocupare a terenului (POT)</b>	<b>Max. 30%</b>
<b>Coeficient de utilizare a terenului (CUT)</b>	<b>Max. 1,4</b>
<b><u>UTR 2 - Functiuni complementare</u></b>	
<b>Procent de ocupare a terenului (POT)</b>	<b>Max. 50%</b>
<b>Coeficient de utilizare a terenului (CUT)</b>	<b>Max. 1,5</b>

#### **VI. CONCLUZII**

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

Trasarea strazilor si a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie proiectantului de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

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

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

Intocmit Arh. BAIA Dragos

Verificat FOLEA Doru