

# FOAIE DE CAPĂT

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



## BORDEROU ARHITECTURA

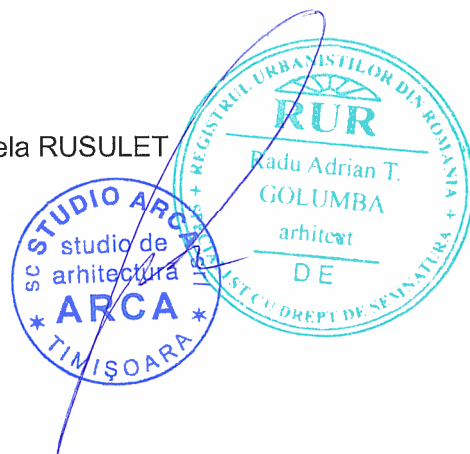
### PARTE SCRISĂ

01. FOAIE DE CAPĂT
02. BORDEROU – piese scrise și desenate
03. MEMORIU TEHNIC

### PARTE DESENATĂ

- |     |   |     |
|-----|---|-----|
| 01. | PLAN SITUATIE EXISTENTA                     | A00 |
| 02. | ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE. STUDIU CVARTAL | A01 |
| 03. | PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICA         | A02 |
| 04. | REGLEMENTARI URBANISTICE                    | A03 |
| 05. | POSSIBILITATI DE MOBILARE                   | A04 |
| 06. | PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR             | A05 |

Întocmit,  
arh. Mihaela RUSULET



# MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

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

### 1.2. OBIECTUL LUCRARI

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

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

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

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

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara;
- Conceptul general de dezvoltare urbana (Masterplan) Timisoara;
- Planul de Mobilitate Urbana Durabila a Polului de Crestere Timisoara;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, etapa 4, in lucru;
- Documentatia topografica intocmita pentru zona studiata.

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ, aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului;
- Normele metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicat;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Calea Bogdanestilor este una dintre arterele importante de circulatie din Municipiul Timisoara. Alaturi de strada Brediceanu asigura legatura dintre zona de Vest a orasului si zona centrala (Cartierul Cetate, Piata Victoriei).

Calea Bogdanestilor, prin prospectul sau amplu de 36-39 m (traseu in ambele directii pentru liniile de tramvai si traseu auto in ambele sensuri cu doua benzi pe sens), actioneaza ca o bariera intre cele doua tipuri de tesut urban ce ii marginesc laturile. Astfel daca latura nordica prezinta un regim de inaltime extrem de variat, de la locuinte parter la imobile P+10E si un mix de functiuni (rezidential, comert, servicii etc.), latura sudica este mult mai omogena, fiind ocupata majoritar cu cladiri rezidentiale unifamiliale.

Acest prospect extrem de variat, alaturi de mix-ul de functiuni, reflecta vitalitatea tesutului urban, capacitatea sa de a raspunde tendintelor de dezvoltare imobiliara tot mai incisive si, pana la urma, in ciuda aparentei dizarmonii, creeaza un pattern de

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

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

## 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE, LIMITE, VECINATATI

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

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

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

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

Terenul are acces auto dinspre strada Suceava.

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

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

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

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

### Date generale

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

particule fine provenite din dezagregarea rocilor de baza.

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

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

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

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

temperatura aerului:

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

precipitatii:

- media anuala: 631 mm;

vantul:

- predominant din sectorul vestic – 15%.

## 2.4. CIRCULATIA

Parcela reglementata este o parcela de colt, aflata la intersectia strazii Suceava cu Calea Bogdanestilor. Accesul auto si pietonal este asigurat atat dinspre strada Suceava cat si dinspre Calea Bogdanestilor.

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

### **Transport public**

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

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

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

## **Funcțiuni**

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

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

În zona studiată se regăsesc următoarele rețele în exploatare:

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

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

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

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

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

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

## **2.9. DISFUNCTIONALITĂȚI**

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

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

#### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

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

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

#### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

Prin planul urbanistic zonal se propune amenajarea a cel putin 30% din suprafata terenului reglementat cu zone verzi.

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

#### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Terenul reglementat este o parcela de colt si are in momentul de fata posibilitatea de acces auto si pietonal atat dinspre strada Suceava cat si dinspre Calea Bogdanestilor.

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

Pentru a evita o circulatie auto suplimentara pe strada Suceava si luand in considerare refacerea in viitorul apropiat a prospectului Caili Bogdanestilor se propune realizarea accesului auto doar din Calea Bogdanestilor. Numarul de locuri de parcare necesare si amplasarea lor (la sol/subsol) se va stabili in etapele viitoare ale proiectului (Documentatie tehnica pentru autorizatia de constructie), in functie de conformarea finala a cladirii propuse.



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

#### Funcțiunea propusa este:

- locuinte colective si functiuni complementare.

#### Funcțiuni permise:

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

#### In elaborarea solutiei s-a tinut cont de:

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

#### Amplasarea constructiilor pe parcela

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului denumit limita de implantare a construcțiilor, care definește zona de implantare a construcțiilor, conform planșei "A03 – Reglementari urbanistice".

#### Limita de implantare a constructiilor este data de:

- retragerea de 3 m față de aliniamentul spre Calea Bogdanestilor
- retragerea de 3 m față de aliniamentul spre strada Suceava
- retragerile față de limitele cadastrale ale parcelelor învecinate:
  - 4 m față de latura nordică a parcelei pentru regimul de înălțime P+3E și 6 m pentru regimul de înălțime P+10E;
  - 10 m față de latura vestică a parcelei pentru regimul de înălțime P+3E și 16,5 m pentru regimul de înălțime P+10E;

#### Regimul de inaltime

Regimul de înălțime propus este de S+P+3E (H max cornisă = 14.5 m) și S+P+10E (H max cornisă = 36 m).

#### Modul de utilizare a terenului

*Procentul de ocupare al terenului* propus este de 40%.

Volumul de clădire S+P+10E poate ocupa maxim 20% din suprafața parcelei.

*Coefficientul de utilizare a terenului* este 2,6.

*Procentul de spații verzi amenajate* este de minim 30%.

#### Posibilitati de mobilare

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

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

În urma analizei desfășuratei stradale a Căii Bogdanestilor, latura nordică, se pot identifica trei tipologii de clădiri, în funcție de regimul acestora de înălțime: clădiri cu regim mic de înălțime (P, P+1E), clădiri cu regim mediu de înălțime (până la P+5E) și clădiri cu regim mare de înălțime (până la P+10E). Propunerea de mobilare suprapune cele trei tipologii în compoziția volumetrică, rezultând un volum care se integrează în contextul urban adiacent. Fiecare componentă a siluetei obținute se adresează unui alt nivel de percepție, de la vecinătatea imediată până la nivel urban. În timp ce volumele de bază se raportează la scara clădirilor din proximitate, volumul mai înalt, prin poziționarea sa pe colțul intersecției dintre strada Suceava și Calea Bogdanestilor, creează un dialog interesant cu strada și cu blocurile de locuințe P+10E din vecinătate.

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

#### **Bilantul teritorial**

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

Bilanț teritorial – teren reglementat	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafața teren reglementat	770	100	770	100
Zona construibilă	308	Max 40	308	Max 40
Zona circulației, alei, amenajări exterioare	308	Cca. 40	231	Cca. 30
Zona spații verzi	154	Min. 20	231	Min. 30

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

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

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

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

#### 3.7.1. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE, IN SPECIAL, LA:

*a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor*

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune, pe terenul reglementat, amplasarea unei cladiri cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare.

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

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

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

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

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

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a functiunii propuse pentru locuire colectiva si functiuni complementare.

*c.1) protectia calitatii apelor*

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

*c.2) protectia aerului*

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

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

*c.3) protectia impotriva zgomotului si vibratiilor*

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

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

Lucrarea în ansamblu s-a conceput în ideea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Pentru aceasta s-au prevăzut materiale și elemente de construcții cu indici de izolare acustică la zgomot aerian corespunzatori, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silențiozitate, asigurând un nivel al zgomotului de sub 60 dB, măsurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

#### *c.4) protecția împotriva radiațiilor*

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiații, deci nu necesită luarea de măsuri împotriva radiațiilor.

#### *c.5) protecția solului și subsolului*

Tehnologia desfășurată pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare se realizează în condițiile prevenirii poluării solului cu exfiltratii de apă uzată, care este vehiculată în special prin instalațiile de canalizare.

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

Conductele se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip.

#### *c.6) protecția ecosistemelor terestre și acvatice*

Funcționarea lucrărilor propuse a se executa, nu periclitează și nu intervin în echilibrul ecosistemelor terestre. Ecosisteme acvatice - nu e cazul.

#### *c.7) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public*

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările necesare realizării obiectivului.

Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrările propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară", cap. I, art. 5, asigurându-se zona de protecție sanitară în jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Timișoara. Nu se prevăd alte foraje, pentru alimentarea individuală a acestei zone rezidențiale, care ar putea influența debitul de captare a forajelor din frontul de captare.

Lucrările proiectate influențează așezările umane prin densificarea țesutului urban din zona studiată. În zona nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

#### *c.8) gospodărirea deșeurilor*

Pentru evacuarea gunoierului menajer rezultat se va face contract cu o firmă specializată pentru transport de deșuri.

De la rețeaua de canalizare apă uzată este colectată și transportată la canalul colector. Prin canalul colector apă menajeră va fi transportată la canalizarea centralizată a orașului Timișoara și apoi la stația de epurare.

Deșeurile solide vor fi colectate și transportate la groapa de gunoi a orașului.

*c.9) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase*

În prezentul PUZ este prevăzută funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare, prin urmare nu rezultă deseuri de natură toxică. Atât lucrările de alimentare cu apă cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Prin respectarea condițiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere și pluviale, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier, se creează premisele pentru protecția mediului.

Într-o perspectivă de dezvoltare durabilă a mediului construit, în proiectarea și realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta condițiile referitoare la eficiența energetică a clădirilor.

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

Pentru a asigura un climat cât mai propice zonei se propune amenajarea de spații verzi în interiorul parcelei într-o proporție semnificativă. Se vor amenaja spații verzi în procent de 30% din suprafața terenului reglementat.

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

*e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)*

În implementarea planului se va respecta legislația în vigoare iar aspecte legate de managementul deșeurilor, protecția calității apelor, protecția calității aerului și protecția calității solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8)

**3.7.2. CARACTERISTICILE EFECTELOR ȘI ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE, ÎN SPECIAL, LA:***a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor*

Prin amenajarea spațiilor verzi (plantări de arbori, arbuști și vegetație joasă), calitatea mediului natural va fi evident îmbogățită.

*b) natura cumulativă a efectelor*

nu e cazul

*c) natura transfrontieră a efectelor*

nu e cazul

*d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)*

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

În timpul realizării construcțiilor dar și în timpul exploatării clădirii se vor lua toate măsurile de siguranță prevăzute de legislația specifică (norme de mediu, PSI, norme de protecție a muncii, norme sanitare, siguranță în exploatare) pentru a nu afecta sănătatea umană.

e) *marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);*  
nu e cazul

f) *valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*  
*(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*  
nu e cazul

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

*(iii) folosirea terenului in mod intensiv*

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

Procentul de ocupare a terenului propus este de 40%, iar coeficientul de utilizare a terenului este 2,6. Volumul mai inalt de cladire, S+P+10E, poate ocupa maxim 20% din suprafata terenului.

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

### 3.8. OBICECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu e cazul.

## 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

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

Sef proiect,  
arh. Radu GOLUMBA

Întocmit,  
arh. Mihaela RUSULET



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PARCELELOR inscrise in C.F. nr. 423273 (nr. Cad. 1497/1), C.F. nr. 445438 (nr. Cad. 1497/2) si C.F. nr. 407445 (nr. Cad. 1497/3)

## I. DISPOZITII GENERALE

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

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

Rolul R.L.U. este de a intari si detalia reglementarile cuprinse in PUZ. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări 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 initială.

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

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

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

### 2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat in principal:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMUL cu modificarile ulterioare si Ord. nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a acesteia.

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

Au fost consultate:

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

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

### 3. DOMENIU DE APLICARE

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

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

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

**art.1 Terenuri agricole din extravilan**  
Nu este cazul.

**art.2 Terenuri agricole din intravilan**  
Nu este cazul.

**art.3 Suprafete impadurite**  
Nu este cazul.

**art.4 Resursele subsolului**  
Nu este cazul.

**art.5 Resurse de apa si platforme meteorologice**  
Nu este cazul.

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

**art.7 Zone construite protejate**  
Nu este cazul.

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

**art.8 Expunerea la riscuri naturale**  
Nu este cazul.

**art.9 Expunerea la riscuri tehnologice**  
Nu este cazul.

**art.10 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**  
Nu este cazul.



**art.11 Asigurarea echiparii edilitare**

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

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

**art.12 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

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

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

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

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

**POT max = 40%**

**CUT max = 2,6**

Volumul mai inalt de cladire, S+P+10E, poate ocupa maxim 20 % din suprafata terenului.

## 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

**art.16 Amplasarea fata de aliniament**

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

**art.17 Amplasarea in interiorul parcelei**

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

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

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

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

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

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

Terenul reglementat are accesul pietonal asigurat atat dinspre strada Suceava cat si dinspre strada Calea Bogdanestilor.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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

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

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

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

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

Conform art. 29 din R.G.U.

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

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

Pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora, la stabilirea înălțimii construcțiilor se va respecta Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014.

Regimul de inaltime propus este de S+P+3E – max. 14,5 m - si local, pe maxim 20% din suprafata parcelei, maxim S+P+10E – max. 36 m.

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

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

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

**art. 25 Indici de construibilitate**

Se stabilesc urmatorii indici de construibilitate:

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 40%

Volumul de cladire S+P+10E poate ocupa maxim 20 % din suprafata parcelei.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 2,6.

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

**art.26 Parcaje**

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

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

Subsolul poate ocupa pana la 90% din suprafata parcelei.

**art.27 Spatii verzi**

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

Pentru situl reglementat se propune un procent de minim 30% spatii verzi amenajate (zonele verzi pot fi amplasate si peste subsol).

**art.28 Imprejmuiri**

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

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protectia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

## III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

**art.29 Functiunea dominanta propusa**

Functiunea dominanta propusa este cea rezidentiala - locuinte colective si functiuni complementare locuirii.

**art.30 Utilizari permise:**

- servicii, comert, alimentatie publică, hotel, cultura, invatamant, sanatate, spatii verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, zone de recreere si odihna, stationare autovehicule, instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjează zona de locuit.

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

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

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul reglementat nu este împărțit în mai multe unități teritoriale de referință.

Sef proiect,  
arh. Radu GOLUMBA

Întocmit,  
arh. Mihaela RUSULET

