

S.C. SYNAPSE STUDIO S.R.L.

O.R.C. Timiș nr. J35/3318/09.12.2016; C.U.I. 36822800  
Str. Zlatna, nr. 4, sc. C, et. 3, ap. 8, cam. 2, mun. Timișoara, jud. Timiș  
Cont: RO74 BACX 0000 0013 8738 3001; UniCredit Țiriac Bank SA  
Web: www.synapse-architecture.net  
E-mail: balos.adrian@gmail.com, tel.: 0728 123313



PROIECT

nr. 30 din 2020

## MEMORIU DE ARHITECTURA

Proiect nr. 30/2020

Denumirea investiției	<b>PUZ - IMOBIL MIXT DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU PARCAJE LA SUBSOL, AMENAJARI ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARE PARCELA</b>
Beneficiar	<b>LMV S.R.L.</b>
Faza de proiectare	<b>Aviz de oportunitate</b>
Amplasament investiție	<b>Timisoara, str. Budai Deleanu nr. 23, Gorunului nr. 2, Aleea Gorunului 2A, extrase CF nr. 448116, 414982, 448108</b>
Proiectant de arhitectură	<b>S.C. SYNAPSE STUDIO S.R.L.</b>
Nr. proiect	<b>30 / 2020</b>

Regimul de înălțime propus	<b>S+P+5E+Er</b>
Suprafata teren	<b>772 mp</b>

Lucrarea are la baza certificatul de urbanism nr. 319 din 12.02.2020, emis de Primaria Municipiului Timisoara.

### 1.2 Obiectul lucrării

La solicitarea beneficiarului, se întocmește Planul Urbanistic Zonal în vederea amplasării unui imobil S+P+5E+Er, cu parter cu funcțiuni complementare (comercial, birouri) și etaje destinate locuirii, cu amplasamentul situat în intravilanul municipiului Timisoara, pe cele 3 parcele care se vor alipi: Budai Deleanu nr. 23, Gorunului nr. 2, Aleea Gorunului 2A, extrase CF nr. 448116, 414982, 448108.

În realizarea acestui obiectiv se va urmări:

- Pe amplasament întilnim o platformă de beton, anexe și 2 locuințe în regim parter aflate într-o stare avansată / medie de degradare. Prin prezenta documentație dorim valorificarea proprietății având în vedere amplasamentul avantajos - parcela situată

**PROIECT**

nr. 30 din 2020

conform PUG TM in **M1 (Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic).**

- Armonizarea constructiilor in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate si crearea unui centru de interes similar imobilului de vis-a vis – Hotel Ambassador.
- Dezvoltarea zonei si ridicarea nivelului calitatii locuirii in zona
- Rezolvarea acceselor auto si pietonal pe proprietate

### **1.3 Surse de documentare**

Studiile de fundamentare pentru Planul Urbanistic Zonal sunt:

- ridicare topografica;
- P.U.G. **vechi/nou** al mun. Timisoara

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile:

- Regulamentul Local de Urbanism;
- Regulamentul Local de Urbanism rev 3;
- Ordin al Ministerului Sanatatii OMS 119/2014, actualizat 2018;
- Codul civil;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legii nr. 50/1991 cu toate completarile ulterioare;

## **1. SITUATIA EXISTENTA**

### **2.1 Evolutia zonei**

Conform hartilor istorice se poate observa ca zona a evoluat cu o dominanta de locuinte individuale. Ulterior, conform dezvoltarilor perioadei 1970-1980, in zona au inceput a se dezvolta unitati de locuinte colective in regim de inaltime P+4E. In perioada 2005, in zona de intersectie str. Mangalia si str. Budai Deleanu s-a edificat un imobil in regim de inaltime Sp+P+4E+M cu functiunea de hotel. Tot in perioada anilor 1990-2005 Fronturile stradale dezvoltate la str. Budai Deleanu definite ca si imobilele rezidentiale primesc reconversii in spatii comerciale deschise strazii.

### **2.2 Incadrarea in localitate, PUG, limite, vecinatati**

Zona studiata este amplasata in intravilanul municipiului Timisoara, in partea de sud-est al orasului. Cele 3 parcele au fronturi la strazile: Budai Deleanu, Gorunului si Aleea Gorunului. Imobilele intilnite pe amplasament sunt deschis frontului stradal continuu al strazii Budai Deleanu precum si al Aleii Gorunului.

Conform prevederilor PUG-ului in vigoare aprobat prin HCL 157 / 2002 prelungit prin HCL 619 / 2018, terenul studiat se afla in "Zona de locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare.

Conform prevederilor Noului PUG, zona studiată face parte din M1 - **ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC** (conform planșa U02 Zonificarea propusă).

Conform MASTERPLAN-ului, amplasamentul studiat se încadrează la POLITICA 6 "Marirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii", PROGRAM 1 "creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale"

La analiza zonei (pe o rază de 500 m față de locația amplasamentului), s-a observat că îi este caracteristică o distribuție neuniformă a tipurilor de locuire (locuire colectivă, locuire semicolectivă și individuală). De asemenea se observă că locuințele deschise străzii Budai Deleanu au amenajate spații comerciale de mici dimensiuni cu funcțiuni: bijuterie, birotică, comerț cu materiale de construcții, salon de cofură, servicii imprimante și calculatoare, showroom electronice, etc.

Din acest punct de vedere, funcțiunea investiției propuse, este compatibilă cu funcțiunea prevăzută în Noul PUG, și se înscrie în întregirea propunerii de dezvoltare a imobilelor rezidențiale cu spații comerciale la parter.

Pe parcela învecinată cu terenul studiat, pe str. Mangalia nr. 1, se află în curs de execuție un imobil mixt de locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime de S+P+5E+Er, cu parcaje la subsol. În vederea dezvoltării și densificării orașului de-a lungul arterelor importante, propunem un demers similar pe parcela studiată.

### **Descrierea amplasamentului**

Parcela studiată, în suprafața totală de 772 mp, se află în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-est a orașului, și sunt în proprietatea privată a SC LMV SRL.

În prezent întâlnim pe amplasament două imobile dezafectate (locuințe) în regim de înălțime parter.

-suprafața teren -St = 772 mp; POT = 18,8 %

-suprafața construită -Sc = 145 mp; CUT = 0.18

-suprafața neconstruită este utilizată pentru platforme de beton și grădina.

Construcțiile existente sunt desfasurate la frontul stradal și latura posterioară dreaptă pe limita de proprietate, având curtea deschisă către posteriorul parcelei și latura stângă. Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și valorificarea proprietății având în vedere poziția avantajoasă a celor 3 parcele. (Budai Deleanu nr. 23, Gorunului nr. 2 și Aleea Gorunului nr. 2A)

### **2.3 Elemente de cadru natural**

Terenul este împrejmuț cu gard din plăci de beton prefabricat, întâlnim pe amplasament arbuști fără valoare peisajeră, iar grădina existentă este necurată și neîntreținută.

- **Clima**

Zona Timisoara se incadreaza in caracteristicile climaterice generale specifice tarii noastre, clima temperat continentala moderata. Anotimpurile sunt bine conturate si caracterizate:

- primaverile sunt timpurii si ades capricioase
- verile uscate si lungi
- toamne lungi si cu temperaturi relativ constante
- ierni blande si scurte

• **Caracterizarea climaterica a zonei**

- temperatura medie multianuala a aerului:	8,8°C
- data medie a primului inghet:	11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (Tmax.>30°C):	8 zile / an.
- cantitatea medie multianuala a precipitatiilor:	660 mm /an
- durata medie de stralucire a soarelui:	1924, 1 ore / an.
- numar mediu al zilelor cu ninsoare:	8 zile / an.
- numar mediu al zilelor cu bruma:	25 zile / an.

In anotimpul rece si in perioadele de calm poate aparea fenomenul de inversiune atmosferica. Corespunzator latitudinii la care se situeaza zona studiata, se inregistreaza o radiatie solara directa medie de 736 cal/mp la 21.06 si 118 cal/mp. La 22.12, cu un coeficient de transparenta a norilor de 0.342.

Numarul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

**2.4 Circulatia**

Accesele pietonale si auto existente se efectueaza in mod direct de pe strazile Budai Deleanu, Aleea Gorunului si Gorunului.

**2.5 Ocuparea terenurilor**

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este in prezent cea de teren intravilan.

**2.6 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Din punct de vedere arhitectural urbanistic se poate vorbi despre un caracter variat al zonei. Zona studiata este descrisa atat de unitati de locuinte in regim P, P+1E, cat si P+4E, P+8E. Ocuparea parcelelor este de mai multe tipuri: ansambluri de locuinte colective amplasate perimetral pe sit si case individuale cu aliniament stradal.

**2.7 Analiza fondului construit existent**

Zona are un caracter predominant de locuinte si un aspect arhitectural urbanistic unitar. Majoritatea constructiilor au destinatia locuinte sau functiuni complementare, proprietatea terenurilor fiind privata.

Regimul de inaltime este variat, cladirile principale fiind atat cu regim de inaltime P, P+1E, cat si P+4E, P+8E.

**2.8 Echiparea edilitara**

Cai de comunicatie

**PROIECT**

nr. 30 din 2020

Zona studiată este marginită de str. Mangalia, str. Gorunului, Aleea Gorunului, str. Budai Deleanu și str. Clabucet. Toate cele cinci străzi au profilul stradal bine stabilit fără a exista disfuncționalități de cai rutiere. Vis-a-vis străzii Clabucet există o parcare de 24 de locuri ce deservește întreaga zonă. Data fiind situația existentă proprietatea studiată beneficiază de 2 fronturi stradale, fapt ce înlesnește accesibilitatea circulațiilor auto și pietonale.

Alimentarea cu apă și canalizare, gospodărire comunala

Imobilul existent pe amplasament este bransat la rețelele edilitare ale zonei.

Alimentarea cu gaze naturale

Imobilul este bransat la rețeaua de gaz.

Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul.

**2.9 Probleme de mediu**

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu sunt în mare majoritate cu funcțiune de locuințe, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului, iar la sud întâlnim cimitirul Calea Sagului și parcul Clabucet.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

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

Zona este dotată cu rețele de canalizare, astfel apele pluviale sunt preluate prin rețeaua orașului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu există.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu există.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la str. Budai Deleanu, datorită intensității traficului.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**3.1 Concluzii ale studiilor**

– **Ridicare Topografică**

Ridicarea topografică s-a realizat cu scopul delimitării și determinării amplasamentului parcelelor aflate în intravilanul mun. Timișoara și întocmirii planului de situație necesar.

Măsurătorile s-au efectuat în sistem de proiecție stereografică '70, iar din punct de vedere altimetric, în sistem de referință Marea Neagră:

1. Realizarea rețelei de sprijin și de ridicare, formată din două puncte de stație în sistem de proiecție stereografică '70.

**PROIECT**

nr. 30 din 2020

2. Achiziționarea punctelor de detaliu (limita parcela, detalii edilitare, limite drum și alei, limite garduri împrejmuitoare, construcții) prin măsuratori cu stația totală, utilizând ca bază punctele din rețeaua de sprijin.
3. Compensarea măsurătorilor (metoda măsurătorilor indirecte) privind punctele de stație și punctele de detaliu – rezultând coordonatele absolute ale punctelor de stație și acelor de ridicare
4. Calculul cotelor punctelor de detaliu în sistem de referință Marea Neagră
5. Intocmirea, desenarea și redactarea planului de situație a parcelei scară 1: 500
6. Intocmirea planului de situație cu reprezentarea cotelor punctelor de detaliu din zonă, densitatea punctelor cotate fiind executată din 10 în 10 m.
7. Intocmirea planului cadastral intravilan Timișoara la scară 1:1000 și a planului de încadrare în zonă, loc. Timișoara, la scară 1: 10.000.

– **Geotehnic**

Din studiile efectuate în zonă se pot deduce următoarele

a) Terenul are o suprafață plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

b) Platforma face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă TIMIS-BEGA denumită depresiunea panonică. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci).

c) Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri ratacitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genuri separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. În asemenea situații, stratificatia poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

d) Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri, cu extindere la peste 200 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400 + 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfolii (fracturi).

e) Seismicitatea din punct de vedere seismic, normativul P100-1/2013 încadrează amplasamentul studiat în zona "D" cu  $T_c = 0,7$  sec.,  $k_s = 0,20$ , față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției în cauză.

f) Din punct de vedere climatic, zona Timișoara se caracterizează prin următoarele:

i) - Temperatura aerului:

-media lunară maximă :  $+(21\div 22)^{\circ}\text{C}$  în iulie, august

-media lunară minimă:  $-(1\div 2)^{\circ}\text{C}$  în ianuarie

-maximă absolută:  $+40^{\circ}\text{C}$  în 16.08.1952

-minimă absolută :  $-29^{\circ}\text{C}$  în 13.02.1935

ii) - Precipitații:

-media lunară maximă: 70+ 80 mm în iulie

-media anuală : 600 + 700 mm

-cantitatea maximă în 24h, 100mm

iii) - Vantul:

-directii predominante : nord - sud 16%

iv) Adancimea minima de inghet: 0,70 in conform STAS 6054-77

In faza urmatoare urmeaza a se definitiva conditiile de stratificatie si fundare pe baza de lucrari de investigatie geotehnica individuale pe amplasamentul viitoarelor cladiri functie de caracteristicile tehnice ale acestora ( studiu geotehnic definitiv ).

– **Studiu asupra problemelor de mediu**

**Protectia calitatii apelor**

Terenul luat in studiu va dispune de un sistem centralizat de canalizare si epurare a apelor menajere.

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate la gurile de scurgere proiectate ce vor fi racordate la reseaua de canalizare din zona. Se va propune pe langa bazinul de retentie si o rezerva de apa pluviala pentru irigarea zonelor verzi propuse pentru amenajare. O parte din apele meteorice vor fi preluate de spatiile verzi din interiorul parcelelei.

**Protectia calitatii aerului**

Terenul este deschis cu front stradal la artera majora de circulatie str. Budai Deleanu. Activitatea dezvoltata in noile unitati construite nu reprezinta surse de poluare a aerului.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pt. acest imobil cu locuinte si functiuni complementare, va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardoseala) alimentate cu gaze naturale, si vor fi amplasate in incaperi aerisite.

**Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor**

Activitatea de baza prevazuta in zona, nu produce zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotelor.

**Protectia solului si subsolului**

Activitatea propusa cat si cea din zona nu va implica operatii care pot periclita calitatile solului sau a subsolului.

**Gospodaria deseurilor**

Deseurile produse in aceasta zona vor fi preluate de RETIM si depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi a localitatii Timisoara.

Materialele necesare se vor aduce pe santier numai pe masura punerii lor in opera, fiind interzisa depozitarea acestora pe spatii verzi sau pe suprafata carosabila a strazilor existente.

Materialele se vor depozita in incinta in spatii special delimitate si protejate.

In timpul lucrarii de realizare a obiectivului, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra factorilor de mediu.

**Gospodarirea substantelor toxice**

Nu este cazul

**Gestionarea ambalajelor**

Ambalajele generate in cadrul unitatii comerciale se vor depozita in spatii amenajate de tip depozitare. Se propune reutilizarea lor, sau reciclarea la firme specializate.

### **Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor de locuinte, cat si pentru a aduce un aport imbunatatirii calitatii aerului se vor amenaja gradini (spatiu verde privat), in interiorul parcelelor, asigurandu-se procentul minim de 20% impus prin regulamentul general de urbanism (R.G.U.).

### **Lucrari rutiere**

Pentru a respecta necesarul de spatii pentru parcare (1 loc de parcare/apartament, si 1 loc parcare/35mp suprafata de vanzare pentru functiuni complementare, conform Anexa 2 PUG), si anume cca. 25 locuri de parcare, s-a propus realizarea unei parcarii la subsol. Astfel se propune un acces acoperit la parcare de la subsol dinspre str. Aleea Gorunului / str. Clabucet prin refacerea racordului si a unei rampe cu panta de 10-18%.

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

In PUG-ul Timisoarei aceasta zona este incadrata in intravilan, zona mixta de locuinte si servicii. Zona poate deveni suport pentru marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Din punct de vedere al valorificarii cadrului nu se impune luarea de masuri speciale. Prin prezentul studiu s-a propus realizarea de zone verzi (spatiu verde privat) in interiorul parcelei. Se va avea in vedere realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala. Se vor planta copaci pentru umbrire si cresterea calitatii spatiului exterior.

Atat pentru a imbogati imaginea vizuala a zonei, dar si ca element ecologic, se propune realizarea acoperisurilor de tip terasa in sistem terase verzi.

Relieful zonei este plat, fara denivelari.

Zona parcarilor se va realiza astfel incat sa asigure o extensie a zonei verzi, propunandu-se folosirea dalelor inierbate.

### **3.4 Modernizarea circulatiei**

Accesul auto se va realiza dinspre strada Aleea Gorunului / str. Clabucet atit in curtea privata cit si in subsolul parcarii propuse. Accesul pietonal la spatiile complementare de la parter si se va realiza dinspre str. Budai Deleanu, iar accesul pietonal la casa scarii (locuinte) se va face si dinspre str. Aleea Gorunului / str. Clabucet (zona parcarii propuse).

In cadrul amplasamentului se propune o cale de acces la parcajele supraterane cu latimea de 5,5 m. Parcajele vor avea adincimea de 5.0 m si latimea de 2,30 m amenajindu-se in incinta si doua locuri pentru persoane cu dizabilitati care vor avea intre ele un spatiu de manipulare de 1.2 m.

Se vor realiza trepte si rampe pentru accesul pietonal (acolo unde aceasta este la alta cota fata de trotuarul adiacent).



Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectata in zona.

### 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- Generarea unei zone pentru **locuinte colective la etaje si servicii la parter**
- Asigurarea mai multor accese in zona studiata, atat pietonale cat si rutiere
- Spatii verzi – zone verzi de aliniament cu rol de protectie
- Amenajarea parcajelor, pentru functiunea rezidentiala in interiorul proprietatii la subsol
- Asigurarea unui cadru optim pentru un imobil de locuinte colective pentru etajele superioare ( 1-5 si Er)si functiuni complementare ( servicii comerciale si birouri cu trafic de persoane redus ) pentru parter
- Indicatori urbanistici pe terenul beneficiarului: POT max = 50% (pentru functiuni complementare Parter), POTmax = 40% (pentru functiunea de locuire de la etaje),
- CUT max = 3.00, regim de inaltime maxim S+P+5E+Er, H max cornisa = 19m,
- H max = 23.00;
- Se va respecta procentul de spatii verzi de min 25%;
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilitatilor prin suplimentarea gabaritelor bransamentelor existente.
- Functiunile propuse amplasate pe terenul pe care se propune P.U.Z.-ul, ce face obiectul acestei documentatii, vor fi doar functiuni fara impact asupra mediului.

#### - Bilant teritorial

Zone functionale	Situatia existenta	Situatia propusa	
		S mp	% din S
Terenul reglementat	772	772	100 %
Zona construita locuinte si functiuni complementare	-	386	50 %
Accese auto, alei pietonale, parcaje si amenajari	-	193	25 %
Spatii verzi amenajate	-	193	25 %

#### - Modul de utilizare al terenului

**Regimul de inaltime propus va fi de S+P+5E+Er – Avind in vedere RLU- PUG TM 2013 pentru zona M1 ( pag.133 – Art.13) Inaltimea maxima admisa pentru imobilul propus nu va depasi 23 m, respectiv un regim de inaltime (1-3S)+P+5E+Er**

- Se propun urmatorii indici:

**POTmax. propus = 50%**

### **CUT max. propus = 3**

Se va respecta Codul Civil in amplasarea constructiilor. Se propune alipirea cu calcan a imobilului pe limita de proprietate vestica spre nr. 25 de pe str. Budai Deleanu. In vederea acestui demers obtinandu-se acordul notarial al vecinului direct afectat.

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **3.6.1. Alimentarea cu apa potabila si de incendiu**

Alimentarea cu apa se va realiza in sistem centralizat.

#### **3.6.2. Canalizarea, evacuarea apelor menajere si meteorice**

Canalizarea se va realiza in sistem centralizat.

Apele pluviale cazute pe acoperis aflate in zona de studiu, vor fi colectate prin sisteme de colectare specifice teraselor si retinute pe parcela. Apele pluviale cazute pe suprafata drumurilor de acces in zona studiata, vor fi colectate prin rigole betonate deschise, amplasate in lateralul drumurilor, vor fi conduse intr-un bazin de retentie, dupa ce au fost procesate printr-un separator de hidrocarburi si produse petroliere. Apele pluviale cazute pe zonele verzi se vor infiltra in sol.

#### **3.6.3. Asigurarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va face din retea existenta in zona, prin bransament subteran. Pentru alimentarea noilor consumatori se impune revizuirea bransamentului existent.

#### **3.6.4. Echiparea cu retele de telecomunicatii**

Pentru viitoarea dezvoltare a zonei de locuinte si functiuni mixte se preconizeaza realizarea unei amplificari a centralei telefonice din zona, iar printr-un cablu telefonic subteran se preiau noii abonati.

#### **3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaz metan a consumatorilor se va realiza in viitor prin racordarea la rețeaua de gaz existenta pe amplasament.

#### **3.6.6. Asigurarea cu energie termica**

Energia termica necesara pentru incalzirea cladirilor si a celorlalte spatii cat si pentru prepararea apei calde menajere, va fi asigurata de cazane de incalzire proprii fiecarei constructii.

#### **3.6.7. Deseurile menajere**

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat in cadrul cladirii de pe proprietate, în recipiente cu capac/ europubele, rezistente pentru depozitarea exterioara a deseurilor menajere, urmând a fi evacuate periodic la platforma (groapa de gunoi) autorizata a localitatii, prin colectarea de catre o firma specializata (SC. RETIM SA), în baza unui contract.

S.C. SYNAPSE STUDIO S.R.L.

O.R.C. Timiș nr. J35/3318/09.12.2016; C.U.I. 36822800  
Str. Zlatna, nr. 4, sc. C, et. 3, ap. 8, cam. 2, mun. Timișoara, jud. Timiș  
Cont: RO74 BACX 0000 0013 8738 3001; UniCredit Țiriac Bank SA  
Web: www.synapse-architecture.net  
E-mail: balos.adrian@gmail.com, tel.: 0728 123313



PROIECT

nr. 30 din 2020

#### **4. CONCLUZII**

##### **Consecintele realizarii obiectivelor propuse:**

Propunerea de noi unitati locative va impulsiona zona spre dezvoltare, dat fiind impunerea unui nou nivel al calitatii locuirii. Functiunile aduse in zona – spatii comerciale – va genera noi locuri de munca cu un impact pozitiv pentru populatia care locuieste pe o raza de 500 m.

##### **Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:**

Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei urbane din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit. Va completa pattern-ul locuirii cu noi functiuni necesare pentru un trai mai bun.

Toate lucrarile ce urmeaza sa fie realizate vor aduce doar beneficii zonei.

Prevederile din **prezentul Plan Urbanistic Zonal** vor fi preluate de Regulamentul de urbanism aferent, ce vor fi preluate si integrate, la randul lor, in noul PUG Timisoara, ale carei prevederi sunt urmate intocmai.

**Regulament local de urbanism (R.L.U.) aferent PUZ**

Denumirea investiției	<b>PUZ - IMOBIL MIXT DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU PARCAJE LA SUBSOL, AMENAJARI ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARE PARCELA</b>
Beneficiar	<b>LMV S.R.L.</b>
Faza de proiectare	<b>Aviz de oportunitate</b>
Amplasament investiție	<b>Timisoara, str. Budai Deleanu nr. 23, Gorunului nr. 2, Aleea Gorunului 2A, extrase CF nr. 448116, 414982, 448108</b>
Proiectant de arhitectură	<b>S.C. SYNAPSE STUDIO S.R.L.</b>
Nr. proiect	<b>30 / 2020</b>

**1. Rolul R.L.U.**

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitază și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991, de către Consiliul Județean al Județului Timis.

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

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

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de fata, la terenul cu o suprafata totala de

772 mp, parcele avand extrasele CF nr. 448116, 414982, 448108, situate pe teritoriul municipiului Timisoara, în partea de sud-vest.

## 2. Baza legala a elaborarii

Prezentul regulament local de urbanism este intocmit in conformitate cu legea nr. 50/1991 (cu modificarile ulterioare) privind autorizarea executarii constructiilor si HG nr. 525/95 (cu modificarile ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Continutul documentatiei este conform cu regulamentul "Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000 aprobata cu ord. MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

In aplicarea prezentului regulament local de urbanism, este obligatorie colaborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative si reglementarilor in domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri in domeniu, ulterioare intocmirii prezentului regulament vor fi considerate in aplicare, drept complementare a celor din anexa si vor fi respectate conform prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescriptii legale in vigoarea unei Autorizatii de Construire nu poate fi justificata prin prevederi ale regulamentului.

În cadrul *Regulamentului local de urbanism* se preiau toate prevederile cuprinse în documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față: Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara;

## 3. Domeniul de aplicare

**Regulamentul local de urbanism** se aplică în proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Zonificarea functională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominantă a zonei si este prezentată în plansa *Reglementări urbanistice*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone functionale.

**Funcțiuni permise** : subsol – spatii tehnice si parcaje, parter - locuire sau functiuni si spatii cu alta destinatie , etajele 2-5 si etajul retras – locuire

Funcțiuni interzise: pentru zona studiata urmatoarele functiuni sunt strict interzise: depozite deseuri,agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip benzinarii, spalatorii sau service auto, benzinarii.

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

### 4.1. Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții. ▪ Pentru a fi constructibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. ▪ Clădirile de locuit colective sau cu funcțiuni de comerț, servicii, mixte pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație cu acces public sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private. ▪

**PROIECT**

nr. 30 din 2020

Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniu public sau se vor acorda servituți de trecere.

**4.2. Aspectul exterior al clădirii:**

4.2.1. Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților.

4.2.2. Acoperisul clădirii va avea pantele majore orientate în sensul indicat pe planșa de Reglementari; înclinatia acoperisurilor va fi cuprinsă între 2-30 de grade;

4.2.3. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

4.2.4. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie.

4.2.5. Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi.

4.2.6. Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

4.2.7. Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

4.2.8. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

**4.3 Zone construite protejate:** Nu este cazul.

**5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:**

**5.1.** La proiectarea construcțiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, normativul P118 privind siguranța la foc a construcțiilor precum și normative specifice de proiectare pe specialități sau tip funcțiune.

Prin prevederile prezentului PUZ au fost reglementate accese carosabile în zona și parcaje

**5.2.** Protecția față de poluare și alte riscuri - Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zona se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

**5.3** Expunerea la riscuri naturale. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

**5.4** Expunerea la riscuri tehnologice. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

**5.5** Asigurarea compatibilității funcțiilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

**5.6** Procentul de ocupare a terenului. În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc pentru o zonă predominant de funcțiunea servicii, și se prevede POT maxim de 50% pentru funcțiuni de servicii și de funcțiuni complementare pe care le vom întâlni doar la nivelul parterului și **40%** pentru funcțiunea de locuire și CUT maxim 3.00.

**5.7** Lucrări de utilitate public. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care nu au fost rezervate în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

## **6. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii**

**6.1.** Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Construcțiile trebuie să fie amplasate în retragere față de aliniamentul existent cu minim 0-6m – conform cu prevederile planșei de Reglementari Urbanistice, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor și rețelelor, delimitate conform legii, dacă este cazul.

Pentru nivelele superioare etajele 1-5 este admisă realizarea de console în scopul amenajării de balcoane sau terase acoperite, cu condiția ca adâncimea acestora să nu depășească de 1.4m. Înălțimea acestora trebuie să fie minim 3 m față de cota trotuarului.

**6.2.** Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- Intrucît obiectul prezentei documentații reprezintă o singură parcelă retragerile propuse vor fi în concordanță cu situația existentă a construcțiilor adiacente

**6.3.** Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei

Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterale este de 1,90 m, conform Codului Civil sau 0,00 m în cazul clădirilor cuplate două câte două, de-a lungul unei limite de proprietate.

- Distanța minimă de la o construcție până la limita separatoare posterioară va fi de minimum 10m.

**6.4.** Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

**6.5.** Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.11 din Ordinul 536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

### **La amplasarea construcției se vor respecta :**

- normele de însorire și iluminat natural;
- Prin avizele detinatorilor de utilități din zona amplasamentului nu sunt impuse retrageri sau restricții.

**6.6.** Amplasarea construcțiilor în raport cu căile de circulație.

- În cazul construcției propuse aceasta se va amplasa pe limita de proprietate în cazul străzii Budai Deleanu ( 4 benzi )

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

**7.1.** Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției

**PROIECT**

nr. 30 din 2020

civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.

**7.2.** Accesul pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă în condițiile respectării prevederilor RGU.

**7.3.** Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

**7.4.** Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcției trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din **H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare**. Este admisă asigurarea de parcaje suplimentare ce vor deservi imobilul (în limita a 25 % din necesar) într-o rază de 150 m, de amplasament caz în care beneficiarul va face dovada spațiului de parcaj fără a folosi spații publice.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

**8.1.** Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism care au ca scop creșterea confortului urban în localitate, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții.

**Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente:** Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau în cazul în care nu există posibilitate se vor avea în vedere următoarele posibilități:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa. Realizarea de rețele tehnico edilitare
- extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

**8.2.** Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și al construcțiilor**

**9.1.** Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor



**PROIECT**

nr. 30 din 2020

și protecției civile. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

**9.2** Înălțimea construcțiilor. Înălțimea maximă admisibilă este S+P+5E+Er;

**9.3** Aspectul exterior al construcțiilor. Aspectul clădirii va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unui ansamblu compozitional care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural –conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

**10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**

**10.1.** Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

**10.2.** Amenajarea spațiilor comune, realizarea spațiilor verzi și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991 și a Legii 453/2001. Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi amenajate. Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde. Suprafața de spațiu verde amenajat va fi în procent de 25 % din suprafața terenului studiat.

**10.3.** Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 25% din suprafața totală a terenului.

**10.4.** Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice.

**10.5. Parcaje.** Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Regulamentului Local de Urbanism RLU aferent P.U.G. Timișoara. Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice. Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Intrările și ieșirile la parcaje și garaj vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampa de acces la garaj nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor. Parcajele ce se vor crea în suprateran vor fi pe proprietate și vor fi delimitate de spațiul public prin bariere verzi. Este admisă asigurarea de parcaje suplimentare ce vor deservi imobilul (în limita a 25 % din necesar) într-o rază de 150 m, de amplasament caz în care beneficiarul va face dovada spațiului pentru parcaj fără a folosi spații publice.

**10.5. Împrejmuiri.** Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,30 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 1.5 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 30 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale

**PROIECT**

nr. 30 din 2020

parceleur vor avea maxim 2,00 metri si vor fi opace sau transparente, în functie de preferintele de intimitate față de vecinătăți.

**11. Zone si subzone functionale**

**11.1.** Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI din P.U.Z.

**11.2.** În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei, în cadrul documentațiilor de urbanism. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997 art. 3-5.Art. 7-11, art. 13-15si OMS 119/2014, actualizat in 2018.

**11.3.** Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. Ele sunt marcate în cadrul unităților teritoriale de referință.

**11.4.** Zona studiată în PUZ, care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele zone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată printr-o culoare în planșele de Reglementări:

Din punct de vedere funcțional zona este împărțită astfel:

**M1-Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic**

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Specific e modul de construcție urbană de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de 19m. Structura urbană are un grad ridicat de omogenitate.

**1. Conditionari primare**

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor fi reglementate în mod obligatoriu prin PUD și vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (reparații capitale, extinderi etc).

Având în vedere numeroasele situații atipice, ca și neregularitatea parcelarului, se recomandă elaborarea de PUZ pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul.

PUZ sau PUD vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

## 2. Utilizari permise

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spațiile de locuit (apartamente ,spatii de cazare-turism) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

## 3. Utilizari permise cu conditii

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

## 4. Utilizari interzise

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

- Depozitare si comert en gros.
- Depozitare de materiale refofosibile.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Ansambluri monofuncționale rezidențiale. Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctulele anterioare

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

### **5. Caracteristicile parcelelor**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 12 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 350mp
- să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 20 m
- să aibă formă regulată

### **6. Amplasarea fata de aliniament**

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Aceste cazuri se vor reglementa prin PUD ce vor coperi un teritoriu relevant din punct de vedere urbanistic.

### **7. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei**

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 25 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi. In acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

### **8. Circulații și accese**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de înveliș permeabil.

### **9. Stationarea autovehiculelor**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din RLU PUG Timisoara. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în parcaje colective subterane.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

### **10. Înălțimea maxima admisa**

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 19m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50m este admisibilă. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:

pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 19 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 23 m, respectiv un regim de înălțime de (1S)+P+5E+1ER. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m.

Pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

S.C. SYNAPSE STUDIO S.R.L.

O.R.C. Timiș nr. J35/3318/09.12.2016; C.U.I. 36822800  
Str. Zlatna, nr. 4, sc. C, et. 3, ap. 8, cam. 2, mun. Timișoara, jud. Timiș  
Cont: RO74 BACX 0000 0013 8738 3001; UniCredit Ţiriac Bank SA  
Web: www.synapse-architecture.net  
E-mail: balos.adrian@gmail.com, tel.: 0728 123313



**PROIECT**

**nr. 30 din 2020**

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.

### **12.Aspectul exterior al cladirilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bowwindow-uri etc, începând de la înălțimea de 3,00 m de la cota trotuarului. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în RLU.

### **13.Conditii de echipare edilitara si eliminarea deseurilor**

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

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

### **14.Imprejurimi**

Imprejuririle spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,00 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

### **15.Procentul maxim de ocupare a terenului**

S.C. SYNAPSE STUDIO S.R.L.

O.R.C. Timiș nr. J35/3318/09.12.2016; C.U.I. 36822800  
Str. Zlatna, nr. 4, sc. C, et. 3, ap. 8, cam. 2, mun. Timișoara, jud. Timiș  
Cont: RO74 BACX 0000 0013 8738 3001; UniCredit Țiriac Bank SA  
Web: www.synapse-architecture.net  
E-mail: balos.adrian@gmail.com, tel.: 0728 123313



PROIECT

nr. 30 din 2020

**Pentru funcțiuni de servicii ( parter) : P.O.T. Maxim = 50%**

Pentru funcțiuni de locuire, cazare ( Et.1-5,Er) POT maxim =40%

### **16.Coeficientul de utilizare maxima al terenului**

Pentru parcele: **CUT maxim = 3,0**

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: CUT maxim = 4,5

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 70% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc.), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Intocmit:

Arh. Balos Victor Adrian