



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara; Nr. Cad. 404021

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM P.U.Z. - LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM P+1E+M Mun. TIMIȘOARA, Str. Ciorcârliei, Nr. 88, C.F. 404021 Timișoara, nr. Cad. 404021

I. DISPOZITII GENERALE

• INTRODUCERE

Articolul 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. - Locuințe semicolective în regim P+1E+M intravilan mun. Timișoara, C.F. 404021 Timișoara, nr. cad. 404021.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- Stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- Precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General, a Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele terenului studiat.

Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată; - Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Articolul 3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. - Locuințe semicolective în regim P+1E+M" intravilan mun. Timișoara C.F. 404021 Timișoara, nr. cad. 404021, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică a Administrației Publice Locale.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara; Nr. Cad. 404021

- PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

Articolul 4.

Prezentul regulament se aplica teritoriului marcat in planul de reglementari care face parte integrantă din acest regulament.

Vecinatatile directe sunt:

- la Nord – Str. Mircea cel Bătrân parcelele nr. 123 – Nr. Cad. 402909, nr. 121-Nr. Cad. 420808, nr.121A-Nr. Cad. 428001, nr. 121B – Nr. Top. 19057/1 și Str. Ciocârliei Nr. 90-Nr. Cad.433694 -terenuri cu clădiri de locuințe unifamiliale
- la Sud – Str. Ciocârliei Nr. 86 și Nr. 86/A - terenuri cu clădiri de locuințe unifamiliale
- la Est – parcelele pentru locuințe colective P+2E, din PUZ aprobat cu HCL 178/08.05.2017, respectiv Nr. Cad. 408503 si 423087
- la Vest – Str. Ciocârliei

Articolul 5.

Prevederile prezentului Regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General Timișoara. Pentru zona cuprinsa in prezentul Plan Urbanistic Zonal nu au mai fost elaborate si aprobate conform Legii 50/91 alte regulamente de urbanism cu care prezentul regulament sa vina in contradictie.

II. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Articolul 6.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ si se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala, functiunea predominanta permitand stabilirea categoriilor de interventie.

Avand in vedere dimensiunea terenului reglementat si faptul ca prin regulamentul prezent se asigura o omogenitatea functionala si morfologica pentru toata zona reglementata se propune o singura **unitate teritoriala de referinta – UTR Zonă locuințe semicolective**, ce se contureaza prin strada de incinta propusă si limitele existente. UTR va avea două subzone funcționale:

- ZLi – **Subzona rezidentiala** de locuinte individuale - ce va fi alipita la parcela vecina cu nr. Cad. 416320.
- ZLc – **Subzona rezidențială** de locuinte semicolective mici cu maxim 3 apartamente.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara; Nr. Cad. 404021

Articolul 7.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
Suprafata aferenta zonei de locuinte individuale – propusa pentru alipire la parcela vecina cu nr. cad. 416320.	0	0	90 mp	2.16%
S aferenta zonei de locuințe semicolective, din care:	0	0	4065 mp	97.84%
• S. zona verde in cadrul parcelei	0	0	min. 1219 mp	min. 30%
• S. construita	0	0	max. 1423 mp	max. 35%
• S. drumuri de incinta, alei pietonale si parcuri	0	0	max. 1423 mp	max. 35%
TOTAL TEREN	4155 mp	100%	4155 mp	100%

III. UTILIZARE FUNCTIONALA si alte POSIBILITATI de UTILIZARE ale TERENURILOR

Articolul 8. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **FUNCTIUNEA DOMINANTA:**

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială/semicolectivă, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban, cu un regim de înălțime max. P+1E+M pentru locuințe semicolective cu maxim 3 unități locative (locuințe).

Se vor respecta prevederile legii nr. 114/1996, actualizată, privind locuințele, referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 – „Exigențe minimale pentru locuințe”.

- **FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:**

Dotările admise zonei sunt:

-Servicii – spații cu funcțiuni complementare zonei rezidențiale – servicii sau comerț de mici dimensiuni;

-Spații verzi amenajate: parcuri, spații de joacă pentru copii;

-Accese carosabile, alei pietonale, piste ciclisti, parcaje, garaje.

- **UTILIZARE FUNCTIONALA - SUBZONA ZLc – Subzonă rezidențială de locuințe semicolective mici, cu maxim 3 apartamente, parcela 1**

Articolul 9. UTILIZARI PERMISE

- Construirea de locuințe semicolective cu maxim trei unități locative cu caracter urban și semiurban, cu parcajele și terasele aferente.
- Funcțiuni complementare zonei de locuit: birouri destinate desfășurării activităților liberale, prestări servicii, cabinete medicale, farmacie alte funcțiuni similare, având maxim 5 angajați și care



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara; Nr. Cad. 404021

nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate, nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală;

- Alte funcțiuni complementare admise: anexe ale locuințelor (carport, garaje, etc.), spații pentru sport și recreere;
- Spații verzi amenajate: parcuri, spații de joacă pentru copii.
- Accese pietonale, carosabile, parcuri la sol și parcaje subterane;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- Împrejmuiri, platforme menajere;

Articolul 10. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Funcțiunile permise cu condiții în zona reglementată sunt: construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Articolul 11. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z., respectiv după realizarea în zonă a lucrărilor de utilitate publică.

Articolul 12. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele activități:

- Altă tipologie de locuire decât cea individual/semicolectivă sau care să implice un număr mai mare de 3 apartamente/imobil;
 - Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - Stabilimente care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei, de ex. baruri de noapte, cazinouri etc.;
 - Activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
 - Stații de întreținere auto; stații de spălare auto;
 - Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
 - Ferme agro-zootehnice, abatoare
 - Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasări, suine) sau alte construcții caracteristice zonelor rurale;
 - Panouri publicitare mari în spațiile verzi de aliniament sau zone verzi;
 - Depozite de deșeuri.
- **UTILIZARE FUNCTIONALA - SUBZONA ZLi – Subzona rezidentiala de locuinte individuale, parcela 2**

Pentru parcela de locuinte individuale ce va fi alipită la parcela vecină cu nr. Cad. 416320 se vor respecta reglementările și utilitățile parcelei la care se alipește.

IV. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR SI A PARCELELOR

- **REGULI cu privire la FORMA si DIMENSIUNILE PARCELELOR**

Articolul 13.

În cazul terenului de față, este vorba de o parcelă care va avea suprafața de 4065 mp și parcela care se va dezmembra cu suprafața de 90 mp și va fi alipită la parcela vecină cu nr. Cad. 416320.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara; Nr. Cad. 404021

Articolul 14. SUBZONA ZLc – Subzonă rezidențială de locuințe semicolective mici cu maxim 3 apartamente, parcela 1

Alipirile și dezlipirile ulterioare se vor putea realiza doar respectând Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat.

Articolul 15. SUBZONA ZLi - Subzona rezidentiala de locuinte individuale, parcela 2

Alipirile și dezlipirile ulterioare se vor putea realiza doar respectând Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat.

- **REGULI de AMPLASARE, RETRAGERI MINIME și CONFORMARE a CONSTRUCTIILOR:**

Articolul 16. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta prevederile O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, actualizat prin O.M.S. 994/2018.

Se va asigura pentru fiecare imobil posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv spre nord.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-1,1/2 h potrivit OMS nr. 119/2014 privind normele de igiena.

Articolul 17. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Pentru zona studiată este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinațiile stabilite anterior numai dacă există posibilitati de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute.

Distanța construcțiilor față de drumul de acces – str. Ciocârliei va fi de minim 6 m și conform planșei „Reglementari urbanistice” planșa nr. 03-A.

- **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN INTERIORUL PARCELEI**

Articolul 18.

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor se vor respecta:

- normele de însorire și iluminat natural;
- distanțele minime de siguranță la foc între construcții și dotările edilitare respectiv între dotările edilitare și limita de proprietate precum și accesele la construcție pentru asigurarea cerințelor de siguranță la foc;

Articolul 19. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL

Construcțiile se vor amplasa, față de frontul stradal, conform planșei de reglementari, retrase la 3 m.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carport, împrejmuiri, aparate de intrare, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.

Articolul 20. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor, atât pentru construcțiile de locuit, cât și pentru alte funcțiuni admise în mod excepțional, față de limitele laterale, se va face cu respectarea distanțelor minime față de vecinătăți prevazute în Codul Civil, dar minim 4.00 m conform planșei nr. 03-A „Reglementari urbanistice”.

Articolul 21. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE

Construcțiile se vor amplasa, față de limita posterioară a parcelei, retrase la 10.00 m, conform planșei nr. 03-A „Reglementari urbanistice”.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara; Nr. Cad. 404021

Articolul 22.

Retragerile sau iesirile de la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor din zonă, în condițiile avizării documentației de serviciu de urbanism al municipiului Timișoara.

Articolul 23.

Marginile exterioare ale fundațiilor nu vor depăși limitele de proprietate, iar apa meteorică captată de pe acoperișuri va fi drenată exclusiv pe teren propriu.

Articolul 24.

Numărul de parcuri necesar locuințelor semicolective, se va asigura în interiorul parcelei.

Articolul 25. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în OMS 119/2014, actualizat prin OMS 994/2018. Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 4,5 m.

- **PROCENTUL de OCUPARE al TERENULUI, COEFICIENTUL de UTILIZARE al TERENULUI**

Articolul 26.

Procentul de Ocupare al Terenului exprimă limita maximă a suprafeței permise să fie ocupată la nivelul solului cu construcții. Vor fi luate în calcul proiecția la nivelul solului a clădirilor și anexelor lor, fără suprafețele cailor de acces și staționare, respectiv terase.

Articolul 27. SUBZONA ZLc – Subzonă rezidențială de locuințe semicolective mici cu maxim 3 apartamente, parcela 1

În cazul prezentei lotizării, pentru subzona de locuințe colective mici, se va respecta:

- un P.O.T. maxim de 35%;
- un C.U.T. de maxim 1,05;

Articolul 28. SUBZONA ZLi - Subzona rezidențială de locuințe individuale, parcela 2

Pentru parcela de locuințe individuale ce va fi alipită la parcela vecină cu nr. Cad. 416320 se vor respecta POT, CUT -ul parcelei la care se alipește.

- **INALTIMEA CONSTRUCȚIILOR**

La stabilirea înălțimii maxime a construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea înșoririi construcțiilor (conform OMS 119/2014, actualizat prin OMS 994/2018) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul înșoririi acestora.

Articolul 29. SUBZONA ZLc – Subzonă rezidențială de locuințe semicolective mici cu maxim 3 apartamente, parcela 1

La stabilirea înălțimii maxime a construcțiilor se va avea în vedere:

- **Regimul de înălțime al construcțiilor va fi de maxim P+1E+M.**
- **Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de 8 m.**
- **Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 11 m.** Se admit accente locale ale geometriei acoperișului, în funcție de amplasament.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara; Nr. Cad. 404021

REGULI cu privire la ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII SI DRUMURI

Articolul 30. ACESE CAROSABILE

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Accesul la construcții va fi situat și dimensionat astfel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre.

Articolul 31. ACESE PIETONALE

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă doar în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

La trotuare se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilitati.

Articolul 32. - DRUMURI

Pentru accesul la imobilele din cadrul terenul studiat, se va prevedea amenajarea unei străzi de incintă nouă, cu lățime de 7 m (2 benzi), dar care nu va intra în domeniul public, fiind utilizată strict de către locatari, pentru serviciu de colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Drumurile prevăzute în acest P.U.Z. permit satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilitati.

La dimensionare se va ține cont de legislația în vigoare, privind profilul stradal și de categoria străzii.

- **PROPRIETATE PUBLICA**

Articolul 33.

Prin prezentul PUZ nu sunt prevăzute parcele care trebuie să treacă în domeniul public, conform planșei O4-A „Proprietatea asupra terenurilor”.

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Timișoara.

Rețelele de alimentare cu gaze și energie electrică sunt proprietatea societăților de furnizare de utilități.

- **REGULI cu privire la ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE**

Articolul 34.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem colectiv.

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 bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul parcelelor.

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



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara; Nr. Cad. 404021

Articolul 35. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitorul sau beneficiarul PUZ, parțial sau în întregime, conform Planului de acțiune anexat.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de proprietarul parcelei.

Toate rețelele stradale (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza subteran.

Articolul 36. ALIMENTAREA CU APA

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un branșament de apă potabilă, nou propus, la sistemul centralizat de apă al municipiului Timișoara, existent pe strada Ciocârliei. Branșamentul de apă potabilă nou propus se va realiza de pe str. Ciocârliei cu conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul de 63 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Din acest branșament se vor racorda toate clădirile propuse.

Va fi prevăzut un cămin de apometru.

Branșamentul existent se va desființa.

Branșamentul proiectat va asigura consumul menajer necesar imobilelor propuse. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție, așa cum rezultă din breviarul de calcule, vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Articolul 37. ASIGURAREA CANALIZARII

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza un racord de canalizare, nou propus, la sistemul de canalizare al municipiului Timișoara, existent pe strada Ciocârliei. Racordul de canalizare nou propus se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va fi realizat din PVC – KG cu diametrul de 250 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. La acest racord de canalizare se vor racorda toate clădirile propuse,

Racordul de canalizare existent se va desființa.

Conductele de canalizare vor fi poziționate obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara; Nr. Cad. 404021

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 35 l/s și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Bazinul de retenție va avea un volum de 30 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare AQUATIM, la 45 de minute după încheierea precipitațiilor, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată.

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

Vcolectat = 29,32 m³.

Volumul de apă colectat anual este:

V_{anual} = 2.560,95 m³ /an.

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

Articolul 38. REȚELE ELECTRICE, TELEFONIE SI CATV

A. Alimentare cu energie electrică.

În zonă apar noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz casnic.

Consumul luat în calcul este pentru 8 imobile de locuit cu maxim 3 apartamente pentru fiecare imobil, în regim de înălțime P+1E+M.

Conform normativ PE 132/2003 bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

24 locuințe x 20,0 kW / loc.

$P_i = 480 \text{ kW}$

$P_a = P_i \times 92\% = 441,6 \text{ kW}$

Pentru alimentarea cu energie electrică se propune realizarea un racord electric la rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului, LEA 400 V existentă în apropierea parcelei studiate, conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-telefonie.

Racordul electric va fi comun pentru toate clădirile propuse, urmând ca în firida de bransament energie electrică să se realizeze separarea de consum pentru toate unitățile locative și o separare de consum pentru partile comune.

De asemenea, se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat de 250 W, montate pe stâlpi.

Soluțiile tehnice de racord și distribuție vor fi studiate în etapele următoare după finalizarea P.U.Z.-ului.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de E-DISTRIBUTIE BANAT SA și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

B. Telefonie și telecomunicații.

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor realiza extinderi de rețele și racorduri la rețelele de telefonie și telecomunicații existente în vecinătatea parcelei studiate.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2002; PE 107-1995; P 118-1999).



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara; Nr. Cad. 404021

Articolul 39. ALIMENTAREA CU GAZE

Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea. Toate conductele din afara imobilelor vor fi amplasate subteran.

Articolul 40. ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Încălzirea spațiilor se va realiza, în principiu, prin intermediul unei centrale de cartier, în special pentru subzona de locuințe semicolective mici. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Articolul 41. GESTIONAREA DESEURILOR

Orice cladire de locuit, precum și orice alta unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele – amplasate într-un loc special pe propriul teren.

Deșeurile menajere vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

- **ASPECTUL EXTERIOR al CONSTRUCȚIILOR**

Articolul 42.

Orice construcție nouă sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zona. Construcțiile noi trebuie – prin proporții și configurația fațadei, cât și volumetric, să se subordoneze caracterului general de zonă urbană, și să asigure, prin înălțime, formă și dimensiunile sale, o continuitate în profilul general al străzii.

Articolul 43. Fațade

Sunt interzise folosirea la exterior a unor materiale fabricate pentru interior, și materiale de construcții precare (de tip azbociment, tabla ondulată, plastic etc.)

Pentru toate construcțiile, fațadele spre curte, spre stradă și spre vecini, vor fi executate de aceeași calitate arhitecturală și urmărindu-se aceleași criterii, chiar și atunci când rezultă un calcan. Execuția finisajelor și calitatea lor trebuie să respecte normele calitative aflate în vigoare.

Articolul 44. Culori

Nu se accepta sub nici o formă culori contrastante la nicio fațadă, acestea trebuie să fie executate de o calitate superioară și în tonuri moderate, calde, armonizate.

Articolul 45. Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă, cu pantă maxim 45°, fie învelitori tip terasă.

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

- **REGULI cu privire la AMPLASAREA de PARCAJE, SPATII VERZI și IMPREJMUIRE**

Articolul 46. PARCAJE, GARAJE

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara; Nr. Cad. 404021

Amplasarea garajelor si a parcajelor se va face cu asigurarea distantelor necesare securitatii in caz de incendiu.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

Articolul 47. SUBZONA ZLc – Subzonă rezidențială de locuințe semicolective mici cu maxim 3 apartamente, parcela 1

Locurile de parcare se vor trata unitar pentru întreaga parcelă, asigurându-se un minim de 1,1 locuri de parcare pentru fiecare locuință /apartament, rezultand un total de 27 locuri de parcare.

Locurile de parcare se vor amplasa astfel încât să se respecte distanța de minim 5 m față de ferestrele camerelor de locuit, și se va avea în vedere o posibilă corelare cu zona parcarilor din PUZ învecinat, aprobat cu HCL 175/2019.

Se va propune o zonă/perdea verde de protecție între parcări și construcțiile de locuințe semicolective mici.

Articolul 48. SPATII VERZI

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se vor amenaja dupa cum urmează:

- spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de locuințe semicolective mici, minim 30%;

Articolul 49. IMPREJMUIRI

Imprejmuirea la frontul stradal va respecta o inaltime maxima de 2,00 m, cu un soclu opac inalt de maxim 80 cm, restul imprejmuirii pana la 2,00 m fiind transparenta (exceptie facand stalpii de sustinere). Forma arhitecturala si materialele de executie trebuie sa se incadreze si sa se subordoneze stilului arhitectural adoptat de cladirea principala pentru a forma impreuna cu aceasta un tot unitar. Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a strazii.

Pe celelalte laturi ale terenului (in afara frontului stradal), se pot realiza imprejmuiri opace (zidarie, lemn etc) sau transparente (plasa de sarma), cu o inaltime maxima de 2.00 m.

Întocmit,
arh. **Laura Tifan Gy**