



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. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 448622 Timișoara

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - IN VEDERE EXTINDERE CLADIRI PENTRU SPATII DE CAZARE SI SERVICII CONEXE, IN REGIM S+P+2E+M SI SUPLIMENTARE LOCURI DE PARCARE - PARCARE SUBTERANA

Mun. TIMIȘOARA, Str. Independentei, Nr. 14, C.F. 448622 Timișoara, nr. Cad. 448622

1. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Articolul 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. – In vedere extindere cladiri pentru spatii de cazare si servicii conexe, in regim S+P+2E+M si suplimentare locuri de parcare – parcare subterana", intravilan mun. Timișoara, C.F. 448622 Timișoara.

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 Regulamentul 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 in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

2. BAZA LEGALA A ELOBORARII

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.



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. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independenței Nr 14, C.F. Nr. 448622 Timișoara

3. DOMENIU DE APLICARE

Articolul 3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal „P.U.Z. – In vedere extindere cladiri pentru spatii de cazare si servicii conexe, in regim S+P+2E+M” si suplimentare locuri de parcare – parcare subterana intravilan mun. Timișoara **C.F. 448622 Timișoara, nr. cad. 448622**, 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.

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. Independenței nr.12 – Nr. Cad. 449378, -teren pentru servicii și parcela cu Nr. Cad 445121 – PUZ aprobat cu HCL 128/27.03.2021 – Centru Medical
- la Sud – Str. Independenței nr. 16 – cu Nr. Top. 11674, Str. Independenței nr.18 - cu Nr. Cad 448836 și parcela cu Nr. Cad 448837 - terenuri pentru servicii
- la Est – strada Independenței
- la Vest – parcelele cu Nr. top. 11701, 11700 și 11699 – parcele pentru locuințe unifamiliale și colective

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.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Articol 6. Terenuri agricole din extravilan – Nu este cazul

Articol 7. Terenuri agricole din intravilan Nu este cazul.

Articol 8. Suprafete impadurite Nu este cazul.

Articol 9. Resursele subsolului Nu este cazul.

Articol 10. Resurse de apa si platforme meteorologice Nu este cazul.

Articol 11. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate Nu este cazul.

Articol 12. Zone construite protejate Nu este cazul.



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. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 448622 Timișoara

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

Articol 13. Expunerea la riscuri naturale Nu este cazul.

Articol 14. Expunerea la riscuri tehnologice Nu este cazul.

Articol 15. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice Nu este cazul.

Articol 16. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

Asigurarea echiparii edilitare se face conform planselor de reglementari edilitare (parte desenata din PUZ). In vederea asigurarii echiparii tehnico edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile din RGU doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat. Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din RGU, trecand in proprietatea publica a orasului.

Articol 17. ASIGURAREA COMPATIBILITATIILOR FUNCTIUNILOR

Conform art. 14 – RGU, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin documentatia de urbanism. Condițiile de amplasare a constructiilor în functie de destinatia acestora în cadrul zonei studiate sunt prevazute în cap. 6 al prezentului regulament.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 18. 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.

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

Articolul 19. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

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

Distanța construcțiilor față de drumul de acces – distanta fata de str. Independentei ramane nemodificată, respectiv 0 m, clădirea existentă fiind amplasată pe limita de proprietate spre strada si retrasa 3.80 m fata de limita de Nord, iar aceasta nu va suferi modificari - conform planșei „Reglementari urbanistice” planșa nr. U 03.

Articolul 20. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

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;



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. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 448622 Timișoara

Articolul 21. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL

Constructia aflată la aliniamentul stradal nu va suferi modificări, conform „Reglementari urbanistice” planșa nr. U 03.

Articolul 22. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor, față de limitele laterale, se va face cu respectarea distanțelor minime față de vecinătăți prevazute în Codul Civil, dar minim 3.80m-6.50m conform planșei nr. U 03 „Reglementari urbanistice”.

Articolul 23. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE

Construcțiile se vor amplasa, față de limita posterioară a parcelei, retrase la minim 18.50 m, conform planșei nr. U 03 „Reglementari urbanistice”.

Articolul 24.

Retragerile sau iesirile de la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor din zona, in conditiile avizarii documentatiei de serviciul de urbanism al municipiului Timișoara.

Articolul 25.

Marginile exterioare ale fundatiilor nu vor depasi limitele de proprietate, iar apa meteorica captata de pe acoperisuri va fi drenata exclusiv pe teren propriu.

Articolul 26. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR 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 minima 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.

Articolul 27. P.O.T., C.U.T.

Procentul de Ocupare al Terenului exprima limita maxima a suprafetei permisa sa fie ocupata la nivelul solului cu constructii. Vor fi luate in calcul proiectia la nivelul solului a cladirilor si anexelor lor, fara suprafetele cailor de acces si stationare, respectiv terase.

In cazul prezentei lotizari, pentru zona de spatii de cazare si servicii conexe, se va respecta:

- un P.O.T. maxim de 50%;
- un C.U.T. de maxim 2;

Articolul 28. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

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 însoririi construcțiilor (conform OMS 119/2014, actualizat prin OMS 994/2018) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Articolul 29.

Din punct de vedere al regimului de inaltime, constructiile se vor incadra in limitele de maxim **S+P+2E+M**, dupa cum urmează:

- Corp C1 – cladirea existenta Dp+P+1E nu se modifica
- Corp C2 – extindere P+1E, h cornișă maxim 8 m
- Corp C3 – S+P+2E, h cornișă maxim 12m
- Corp C4 – S+P+2E+M, h cornișă 13,5 m



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. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 448622 Timișoara

Se admit accente locale ale geometriei acoperisului, in functie de amplasament.

Articolul 30.

Orice constructie noua sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona. Constructiile noi trebuie – prin proportii si configuratia fatadei, cat si volumetric, sa se subordoneze caracterului general de zona urbana, si sa asigure, prin inaltime, forma si dimensiunile sale, o continuitate in profilul general al strazii.

Articolul 31. FATADE

Sunt interzise folosirea la exterior a unor materiale fabricate pentru interior, si materiale de constructii precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic etc.)

Pentru toate constructiile, fatadele spre curte, spre strada si spre vecini, vor fi executate de aceeasi calitate arhitecturala si urmarindu-se aceleasi criterii, chiar si atunci cand rezulta un calcan. Executia finisajelor si calitatea lor trebuie sa respecte normele calitative aflate in vigoare.

Articolul 32.

Nu se accepta sub nici o forma culori contrastante la nicio fatada, acestea trebuie sa fie executate de o calitate superioara si in tonuri moderate, calde, armonizate. Se va tine cont de HCL 455/10.10.2014 privind aprobarea Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara

Articolul 33. ACOPERISURI

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Articolul 34. BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
Suprafata aferenta circulatiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, spatii verzi aferente.	0	0	0 mp	0%
S aferenta zonei de servicii:	3205 mp	100%	3205 mp	100%
• Constructii pentru servicii	551 mp	17.19%	1602.5 mp	max 50%
• Alei, drumuri de incinta si parcare	647 mp	20.18 %	961.5 mp	max 30%
• S aferentă zonei de spatii verzi in cadrul parcelei	2007 mp	62.63%	641 mp	min 20%
TOTAL TEREN	3205 mp	100%	3205 mp	100%



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. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 448622 Timișoara

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 35. ACCESE 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, aparare 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.

Se va studia posibilitatea accesului auto a autoutilitarelor pentru situații de urgență și prin parcela din Nord înscrisă în CF nr. 445121 nr top. 11698/1, după obținerea acordului proprietarului terenului pentru acces auto ocazional al autoutilitarelor pentru situații de urgență

Articolul 36. ACCESE 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 37. DRUMURI

Pentru accesul la imobilele din cadrul terenul studiat, se păstrează accesul auto existente din strada Independenței.

În interiorul parcelei se prevede un drum de incintă, care va permite satisfacerea regulilor minime privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilitati.

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

Articolul 38.

Prin prezentul PUZ nu sunt prevăzute parcele care trebuie să treacă în domeniul public, conform planșei U 04 „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.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Articolul 39.

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. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 448622 Timișoara

Articolul 40. 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 apa, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza subteran.

Articolul 41. ALIMENTAREA CU APA

a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată există un branșament de apă din PE – ID având diametrul De 50 mm, branșament de apă care se păstrează.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru angajați, clienți și pentru igienizarea spațiilor.

Alimentarea cu apă pentru acest P.U.Z. va fi asigurată de la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara, prin intermediul branșamentului existent al incintei, branșament care se păstrează. Branșamentul de apă existent în incintă este realizat din PE – ID având diametrul De 50 mm.

Rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara, existentă pe strada Independenței, este realizată din PE – ID, De 125 mm.

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 42. ASIGURAREA CANALIZARII

a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată există un racord de canalizare menajeră din PVC având diametrul 200 mm, racord de canalizare care se păstrează. În prezent, evacuarea apelor uzate menajere se realizează prin pompare în rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara, prin intermediul racordului de canalizare existent.

b) Situația propusă.

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*

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin pompare în rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara, prin intermediul racordului de canalizare existent al incintei, racord de canalizare care se păstrează. Racordul de canalizare existent în incintă este realizat din PVC având diametrul 200 mm.

Rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara, existentă pe strada Independenței, este realizată din beton, având diametrul 30/45 cm.

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 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 26 m³. Din acest



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. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independenței Nr 14, C.F. Nr. 448622 Timișoara

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:

$$V_{\text{colectat}} = 25,22 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 2.019,15 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

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

Articolul 43. REȚELE ELECTRICE, TELEFONIE SI CATV

a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată este racordată la rețeaua de distribuție energie electrică stradală existentă pe str. Independenței, rețea deservită de E-DISTRIBUTIE BANAT SA., printr-un branșament care asigură alimentarea cu energie electrică a clădirii existente pe parcelă.

b) Situația propusă.

Pe parcelă apar noi consumatori de energie electrică. Consumul luat în calcul este pentru 3 corpuri de clădire nou propuse, în regim de înălțime S+P+2E+M, subordonate clădirii principale existente Dp+P+1E.

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

- consumatori sociali, edilitari și iluminat:	
- P _i – total putere instalată	P _i = 40 Kw
- P _s – total putere simultan absorbită	P _s = 0,34 x 40 = 13,6 kW

TOTAL

P_i = 40 kW

P_s = 13,6 kW

Branșamentul electric existent corespunde cerințelor clădirilor nou propuse prin acest PUZ și, în consecință, se păstrează.

Pentru obiectivul propus (cladirile propuse pe parcela) se va realiza o extindere a rețelei de energie electrică a incintei. Această extindere se va realiza de la firida de branșament existentă printr-un circuit separat, cu un cablu dimensionat corespunzător cu consumatorii prevăzuți în noua clădire.

Este necesară înființarea unor rețele de iluminat al aleilor noi din zona studiată. Rețelele de alimentare vor fi postate subteran.

Iluminatul se va asigura prin corpuri de iluminat cu vapori de mercur și sodiu sau LED montați pe stâlpii de distribuție rețele de 0,4kV.

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.

Telecomunicații și cablare TV

a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată există rețele de telefonie și cablare TV, rețele racordate la rețelele de telecomunicații existente pe strada Independenței.

b) Situația propusă.



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. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 448622 Timișoara

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor realiza extinderi ale rețelelor de telecomunicații și cablare TV existente în incintă, pe parcela studiată spre caldirile nou propuse.

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

Articolul 44. 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 45. ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Încălzirea spațiilor de cazare și a serviciilor conexe se va realiza, în principiu, prin intermediul unei centrale termice. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Articolul 46. GESTIONAREA DESEURILOR

Orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazuta cu amenajari pentru colectarea deșeurilor menajere in pubele – amplasate intr-un loc special pe propriul teren.

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

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Articolul 47.

In cazul terenului de fata, este vorba de o singura parcelă care va avea suprafata de 3205 mp

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

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRE

Articolul 48. 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.

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

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

Parcajele necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului.

Articolul 49. SPATII VERZI

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

- spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de servicii, minim 20%;

Articolul 50. 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



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. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 448622 Timișoara

stilului arhitectural adoptat de cladirea principala pentru a forma impreuna cu aceasta un tot unitar. Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a strazii.

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

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Articolul 51. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **FUNCTIUNEA DOMINANTA:**

Funcțiunea dominantă a zonei în care se află terenul studiat este cea de locuire individuală și colectivă, precum și dotări și servicii. Conform prevederilor P.U.G. Timișoara actual, în vecinătatea zonei studiate sunt prevăzute dezvoltări de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare și servicii.

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara in lucru etapa 3 – zona se incadrează în M1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic.

- **FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:**

Dotările admise zonei sunt:

- Servicii – spatii cu funcțiuni complementare zonei rezidențiale – servicii sau comert de mici dimensiuni;
- Spatii verzi amenajate: parcuri, spatii de joaca pentru copii;
- Accese carosabile, alei pietonale, piste ciclisti, parcaje, garaje.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Articolul 52. GENERALITATI

Funcțiunea dominantă a zonei functionale va fi cea extindere pentru spatii de cazare si servicii conexe, realizare parcare subterana.

Articolul 53. UTILIZARI PERMISE

- Alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri etc.;
- Hotel, pensiuni, agentii turism - Unități și spații de cazare
- Unități pentru prestări servicii, sedii firme, activități de proiectare si alte servicii pentru profesii liberale;
- Banci, finante, credit;
- Dotari pentru învățământ, cultură, sanatate;
- Dotări pentru sport /agrement in spatii inchise;
- Locuinte de serviciu;
- Spatii verzi amenajate: spatii publice plantate, terenuri de sport, spatii de joaca pentru copii;
- Accese pietonale, carosabile, parcar;
- Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei.



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. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 448622 Timișoara

Articolul 54. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatiile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator;

Articolul 55. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea constructiilor se va face dupa avizarea si aprobarea P.U.Z.

Articolul 56. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activitati de depozitare, comert en-gros, antrepozite;
- Statii de intretinere auto;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Depozite de deseuri
- Anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasari, suine) sau alte constructii caracteristice zonelor rurale.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Articolul 57.

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.

Teritoriul studiat este delimitat la nord de str. Ciprian Porumbescu, la sud de str. Memorandului, la est de str. Independenței și la vest de str. Alexandru Odobescu.

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 de instituții publice și servicii propuse**, ce se contureaza în limitele existente conform planului de reglementari.

Întocmit,
arh. **Laura Tifan Gy**