



# 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. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Stefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM P.U.Z. - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA S+P+9E+ER

Mun. TIMIȘOARA, Str. Stefan cel Mare, Nr. 39, C.F. 413902 Timișoara, nr. Cad. 413902

### 1. DISPOZITII GENERALE

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

##### Articolul 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament face parte integranta din Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. – Zonă cu funcțiuni mixte servicii si locuire colectiva S+P+9E+Er", in intravilan mun. Timișoara, **C.F. 413902 Timișoara, nr. cad. 413902.**

##### 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

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Ștefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

## 3. DOMENIU DE APLICARE

### Articolul 3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. – Zonă cu funcțiuni mixte servicii și locuire colectivă S+P+9E+Er" în intravilan mun. Timișoara **C.F. 413902 Timișoara, nr. cad. 413902**, 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 aplică teritoriului marcat în planul de reglementări care face parte integrantă din acest regulament.

Vecinatările directe sunt:

- la Nord – Str. Ștefan cel Mare nr.37 – Nr. Cad. 420458, parcela locuințe individuale/servicii
- la Sud – Str. Ștefan Octavian Iosif, Nr. Top. 6739,
- la Est – Str. Ștefan Octavian Iosif, Nr.1, Nr. Top 7149 – parcela locuințe colective cu servicii la parter
- la Vest – Str. Ștefan cel Mare, Nr. Cad. 409647

**Articolul 5.** Prevederile prezentului Regulament vor fi preluate în cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General Timișoara. Pentru zona cuprinsă în prezentul Plan Urbanistic Zonal nu au mai fost elaborate și aprobate conform Legii 50/91 alte regulamente de urbanism cu care prezentul regulament să vină în contradicție.

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

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

**Articolul 6.** Terenuri agricole din extravilan – Nu este cazul

**Articolul 7.** Terenuri agricole din intravilan Nu este cazul.

**Articolul 8.** Suprafețe împadurite Nu este cazul.

**Articolul 9.** Resursele subsolului Nu este cazul.

**Articolul 10.** Resurse de apă și platforme meteorologice Nu este cazul.

**Articolul 11.** Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate Nu este cazul.

**Articolul 12.** Zone construite protejate Nu este cazul.

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

**Articolul 13.** Expunerea la riscuri naturale 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. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Stefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

**Articolul 14.** Expunerea la riscuri tehnologice Nu este cazul.

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

## 6. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

Asigurarea echiparii edilitare se face conform planșelor 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 rețelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din RGU, trecand in proprietatea publica a orasului.

## 7. ASIGURAREA COMPATIBILITATIILOR FUNCTIUNILOR

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

## 8. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### **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**

Distanța construcțiilor față de strazile adiacente – str. Stefan cel Mare va fi de minim 0 m, fiind continuat aliniamentul la front stradal existent, iar față de Str. Stefan Octavian Iosif retragerea va fi de min 3 m și conform planșei „Reglementari urbanistice”, planșa nr. U 03.

### **Articolul 18. 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;

### **Articolul 19. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL, LIMITE LATERALE si LIMITE POSTERIOARE**

Pentru corpurile **S+P+1E** Se stabilesc următoarele retrageri:

- la 3.00 m de la Str Octavian Iosif
- la 0 m de la Str Stefan cel Mare
- 0 m, respectiv 20.57 m fata de limita lateral dr



# 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. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Stefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

- 0 m, respectiv 13.50m fata de limita posterioara

Pentru corpurile **S+P+2E** Se stabilesc următoarele retrageri:

- la 3.00 m de la Str Octavian Iosif
- la 0 m de la Str Stefan cel Mare
- 0 m, respectiv 20.57 m fata de lim lat dr
- 0 m, respectiv 13.50m fata de limita posterioara

Pentru corpul de clădire **S+P+6E+Er** Se stabilesc următoarele retrageri:

- la 3.00 m de la Str Octavian Iosif
- la min. 15.19 m de la Str Stefan cel Mare
- 0 m fata de limita lateral dreapta
- 13.50 m sau H/2 fata de limita posterioara

Pentru corpul de clădire **S+P+9E+Er** Se stabilesc următoarele retrageri:

- la 7.84 m de la Str Octavian Iosif
- la min. 28.57 m de la Str Stefan cel Mare
- 0 m fata de limita lateral dreapta
- 17.50 m sau H/2 fata de limita posterioara

## Articolul 20.

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 21.

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 22. 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, conform planșei „Reglementari urbanistice”, planșa nr. U 03.

## Articolul 23. 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.

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul mixt de servicii cu locuire colectivă ocuparea terenurilor se va inscrie in limita a maxim **60%** și se va respecta un C.U.T. maxim de **3**.

## Articolul 24. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Din punct de vedere al regimului de inaltime, se propun corpuri de clădire cu înălțime variabilă după cum urmează:

- partea de clădire cu front continuu cu retragerile precizate mai sus va avea un regim de înălțime de S+P+1E – cornișă aliniata ca și înălțime la cornișa casei vecine pe latura de Nord
- partea de clădire cu un regim de înălțime de S+P+2E va avea cornișă aliniata ca și înălțime la cornișa celei mai inalte case din frontul strazii Stefan cel Mare (conform desfasuratelor atasate), dar maxim 10 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

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Stefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

- partea de clădire înaltă aliniată la limita din partea dreapta (locuinte colective existente P+6E+Er) va avea un regim de înălțime de maxim S+P+6E+Er cu înălțime maximă la cornișă de 25 m, iar partea de clădire cea mai înaltă va avea un regim de înălțime de maxim S+P+9E+Er cu înălțime maximă la cornișă de 35 m

## Articolul 25. 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 26. CULORI

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 respecta cromatica zonei și reglementările prezentului Regulament referitoare la clădirile istorice. Se va tine cont de [HCL 455/10.10.2014](#) privind aprobarea Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara.

## Articolul 27. BILANT TERITORIAL

| SUPRAFATA TEREN   | SITUATIA PROPU SA |             |
|---|-------------------|-------------|
| S aferenta zonei de servicii si locuinte colective:   | 1300 mp           | 100%        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Constructii pentru servicii si locuinte colective</li></ul>   | 780 mp            | max 60%     |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Alei, rampa parcare subterana, scari acces parter</li></ul>   | 260 mp            | max 20%     |
| <ul style="list-style-type: none"><li>S aferentă zonei de spatii verzi in cadrul parcelei</li></ul> | 260 mp            | min 20%     |
| TOTAL TEREN   | <b>1300 mp</b>    | <b>100%</b> |

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### Articolul 28. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile. Accesul auto in parcare subterana se propune de pe strada Stefan Octavian Iosif. Accesul auto va fi situat si dimensionat astfel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

### Articolul 29. ACCESE PIETONALE

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă doar în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Acces pietonal se propune de pe strada Stefan cel Mare.



# 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

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Stefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara  
La trotuare se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilitati.

## Articolul 30. PARCARI

Conform Art. 33 și Anexa 5 din RGU. Se va respecta O.M.S. 119/2014. Se va asigura cel puțin 1,15 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

### Articolul 31.

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 branșament 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 spațiu public.

### Articolul 32. 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 33. ALIMENTAREA CU APA

a) Situația existentă.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială. Pe strada Ștefan cel Mare există o rețea de apă potabilă deservită de S.C. AQUATIM S.A., realizată cu conducte având diametrul de 160 mm.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari, angajați și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un branșament de apă potabilă din sistemul centralizat de apă al municipiului Timișoara, nou propus. Branșamentul de apă potabilă se va realiza de pe str. Ștefan cel Mare cu conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul de 63 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Din acest branșament se va racorda imobilul propus.

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 planșelor anexate. 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 34. ASIGURAREA CANALIZARII



# 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

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Ștefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren curți construcții și nu există canalizare menajeră sau pluvială. Pe strada Ștefan Octavian Iosif există o rețea canalizare deservită de S.C. AQUATIM S.A., realizată cu conducte având diametrul de 400 mm.

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

Se va realiza o racordare la sistemul de canalizare al municipiului Timișoara, pe strada Ștefan Octavian Iosif, unde există o rețea de canalizare realizată cu conducte având diametrul de 400 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Racordul de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va fi realizat din PVC – KG cu diametrul de 250 mm. La acest racord de canalizare se va racorda imobilul propus.

Conductele de canalizare va fi poziționată 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.

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 cu o capacitate de 15 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 12 m<sup>3</sup>. 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:

$$V_{\text{colectat}} = 9,86 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 819,00 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

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

## Articolul 35. REȚELE ELECTRICE, TELEFONIE SI CATV

a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată nu are rețea de alimentare cu energie electrică, pe parcelă nu există linii electrice aeriene. Pe strada Ștefan Octavian Iosif există rețea electrică LEA 400 V, în exploatare.

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. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Ștefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

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

Consumul luat în calcul este pentru 1 (unu) imobil de locuit, în regim de înălțime S+P+9E+Er cu SAD la parter și primul etaj.

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

- 40 locuințe x 20,0 kW / loc.

$P_i = 800 \text{ kW}$

$P_a = P_i \times 92\% = 736 \text{ kW}$

- 6 obiective SAD x 30,0 kW/SAD

$P_i = 180 \text{ kW}$

$P_a = P_i \times 50\% = 90 \text{ kW}$

---

**TOTAL**

**$P_i = 980 \text{ kW}$**

**$P_s = 826 \text{ kW}$**

Pentru alimentarea cu energie electrică se propune realizarea un racord electric la rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului, LEA 400 V existentă pe strada Ștefan Octavian Iosif, conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-gaz-telefonie.

Racordul electric va fi comun pentru imobilul propus, urmând ca în firida de bransament energie electrică să se realizeze separarea de consum pentru toate unitățile locative și SAD și o separare de consum pentru părțile 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.**

### a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată nu are rețele de telefonie și telecomunicații. Pe strada Ștefan Octavian Iosif există cabluri fibră optică.

### b) Situația propusă.

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor realiza racorduri la rețelele de telefonie și telecomunicații existente pe strada Ștefan Octavian Iosif.

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).

## **Articolul 36. ALIMENTAREA CU GAZE**

### a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată nu există rețele de gaze naturale. Pe strada Ștefan Octavian Iosif există rețea de gaze naturale.

### b) Situația propusă.

Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin realizarea unui nou bransament la rețeaua de gaze naturale existentă pe strada Ștefan Octavian Iosif.



# 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

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Stefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune realizarea un bransament la rețeaua de gaze naturale a municipiului, conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-gaz-telefonie.

Branșamentul de gaze naturale va fi comun pentru imobilul propus, urmând ca din conducta de bransament gaze naturale să se realizeze separarea de consum pentru toate unitățile locative și SAD.

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 tehnice elaborate de proiectanți specializați agreați de EON și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

## Articolul 37. GESTIONAREA DESEURILOR

Orice clădire de locuit, precum și orice altă 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.

## 11. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

În cazul terenului de față, este vorba de o singură parcelă care va avea suprafața de 1300 mp.

## 12. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRE

### Articolul 38. PARCAJE, GARAJE

Se va asigura numărul de parcuri necesare unui imobil de servicii (la parter și etaj 1) și locuire colectivă (de la etaj 2 până la etaj retras **total de maxim 40 apartamente**) în cadrul parcarii subterane propuse cu acces de pe str. Ștefan Octavian Iosif. Se va opta pentru tipul de parcare supraetajată (cate 2 locuri de parcare etajate).

Calculul necesar locuri de parcare

**Parter** - SAD cu S=250mp și S=400mp

250mp x 1loc/100mp = 3 locuri

400mp x 1loc/100mp = 4 locuri

Se adaugă pt. angajați

(5+10)angajați x 1loc/5angajați = 3 locuri

**Etajul 1** - SAD cu S=250mp și S=400mp

250mp x 1loc/100mp = 3 locuri

400mp x 1loc/100mp = 4 locuri

Se adaugă pt. angajați

(5+10)angajați x 1loc/5angajați = 3 locuri

**TOTAL necesar locuri de parcare = 20 locuri**

**Etajul 2, 9+Er** locuințe colective cu 40 apartamente

40ap x 1,15loc/ap = 46 locuri

**TOTAL necesar locuri de parcare = 46 locuri**

Locuri de parcare în incintă, la subsol (etajate câte două): 2x23locuri = 46 locuri

**TOTAL locuri parcare asigurate: 46 locuri**

Parcela este situată în zona istorică și conform HCL428/2010 necesarul de locuri de parcare



# 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. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Stefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara  
pentru functiunile de servicii (SAD-urile de la parter si etajul 1) vor fi asigurate de locurile de parcare de pe domeniu public din zona.

## Articolul 39. SPATII VERZI

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

- se va asigura un procent de minim 20% spații verzi amenajate în cadrul parcelei, ca spații verzi, alei pietonale, zona de odihnă și relaxare, piațeta etc - se vor corela și respecta cumulativ HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Mun. Timisoara 2010-2020 și Anexa 1- Cadastru Verde” și Hg 525/1996

## Articolul 40. IMPREJMUIRI

În principiu nu se recomandă realizarea unei împrejmuiri la frontul stradal spre cele două străzi Stefan cel Mare și Stefan Octavian Iosif, se va opta pentru amenajarea unui spațiu deschis către zona de trotuar.

Pentru limitele laterale și posterioare împrejmuirea se poate realiza din materiale opace (zidărie, metal, lemn etc) sau transparente (plasa de sarma) cu o înălțime maximă de 2,00 m. Forma arhitecturală și materialele de execuție trebuie să se încadreze și să se subordoneze stilului arhitectural adoptat de clădirea principală pentru a forma împreună cu aceasta un tot unitar.

## 3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

### 13. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

#### Articolul 41. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **FUNCTIONEA DOMINANTA:**

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială/colectivă și servicii, cu un regim de înălțime max. S+P+9E+Er, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban la etajele superioare de la Etajul 2 la Etajul retras și servicii la Parter și Etajul 1.

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

- **FUNCTIONI 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.

## 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

#### Articolul 42. GENERALITATI

Funcțiunea dominantă a zonei funcționale va fi cea rezidențială, locuire colectivă cu servicii.

#### Articolul 43. UTILIZARI PERMISE

Structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.;



# 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

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Stefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

## Articolul 44.    UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- 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
- 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.

## Articolul 45.    INTERDICTII TEMPORARE

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

## Articolul 46.    INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite, depozite de deseuri;
- Stații de întreținere auto; stații de spalare auto;
- Abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament, parcuri sau pe clădirile din zonele protejate.
- Lucrări de terasament și sistematizare vertical de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;

## 5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

### Articolul 47.

Terenul reglementat nu este impartit in mai multe unitati teritoriale de referinta.

Întocmit,  
arh. **Laura Tifan Gy**