

## **FOAIE DE CAPAT**

**PR. NR. 114/2020**

**DENUMIRE PROIECT : PUZ- LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**

**AMPLASAMENT : extravilan Timisoara, jud.Timis**

**BENEFICIAR : SC TAURUS EQUITY INVEST SRL  
VARZARIU DANIEL-NORBERT**

**PROIECTANT GENERAL : S.C. ATG STUDIO S.R.L.  
TIMISOARA, Splaiul Nistrului, nr. 1, ap.5  
Mobil: 0748013978**

**FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.**

**S.C. ATG STUDIO S.R.L.**

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date generale

Denumire proiect	: PUZ- LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE
Amplasament	: extravilan Timisoara, jud.TIMIS
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: SC TAURUS EQUITY INVEST SRL, VARZARIU DANIEL-NORBERT
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO S.R.L.

#### 1.2. Obiectul lucrarii

Se solicita de beneficiarul realizarea unui PUZ care are ca obiect **zona de locuinte colective si functiuni complementare, dotari si servicii publice**.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii.

Din punct de vedere juridic terenurile identificate prin CF 411290 (3443mp), 437047 (6700mp), 417651 (15200mp), 449380 (9550mp) au ca proprietar pe Varzariu Daniel-Norbert, iar terenurile identificate prin CF 449381 (9550mp), 426734 (24712mp), 426735 (993mp), au ca proprietar pe SC Taurus Equity Invest SRL.

#### 1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicata
- OMS 119/2014 privind normele de igiena
- HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis
- Studiu cu Caracter Director

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

#### 2.1. Evolutia zonei

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit, având un caracter agricol.

## **2.2. Incadrare in localitate**

Terenurile se afla la nord de municipiul Timisoara, intre calea Torontalului si De 350.

## **2.3. Vecinatati**

Zona studiata se invecineaza la nord-vest cu terenul arabil identificat prin CF 434540 , la nord-est cu De350, la sud-est cu terenurile arabile CF 426779; 426778; 429599 iar la sud-vest cu Calea Torontalului.

Distantele dintre terenuri si cladirile invecinate pe o raza de 1500m sunt:

- Vest - cea mai apropiata cladire (Metro II) aproximativ 322m
- Sud Vest – locuinta aproximativ 610m
- Sud Est – cladire Aviatia Utilitara aproximativ 362m; locuinta agricola aproximativ 460m; ferma zootehnica Facultatea Medicina Veterinara aproximativ 1310m
- Est – locuinta aproximativ 994m
- Nord Est – SC Agroindustriala KM6 SA aproximativ 846m
- Nord Vest – Statie epurare SC Coca Cola SA aproximativ 689m; cladirea RAR aproximativ 663m, depozit Fan Courier aproximativ 816m.

## **2.4. Elemente ale cadrului natural**

Conform extrasului CF, terenul este liber de constructii.

Regimul eolian in partea de sud – vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate ( 10,6° C ), intervalul anual fara inghet este mai extins ( peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic ( 95 ).

Clima este temperat – moderata.

## **2.5. Circulatia**

Accesul la zona se face de pe Calea Torontalului si de pe drumul de exploatare De 350.

## **2.6. Ocuparea terenurilor**

Parcelele nu sunt afectate de constructii. Parcela identificata cu CF 426735 are inscrisa drept de suprafata asupra terenului pe toata durata existentei retelelor de utilitati ale Parcului Tehnologic si Industrial in favoarea Judetului Timis.

## **2.7. Echipare edilitara**

Parcela studiata nu este echipata edilitar.

## **2.8. Probleme de mediu**

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. In vecinatate nu exista agenti cu degajari de noxe, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu functiunea propusa.

Terenurile sunt aproximativ plane si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

## **2.9. Optiuni ale populatiei**

Propunerile prevazute in aceasta documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de avizare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare, CU, consultarea cu furnizorii de utilitati si a STRATEGIEI DE DEZVOLTARE TERITORIALA URBANA - TIMISOARA NORD, rezulta ca aceste elemente pot constitui premisa reala pentru abordarea unor propuneri in zona studiata, incluzand prin aceasta :

- extinderea intravilanului ;
- propunerea unor dezvoltari imobiliare;
- sistematizarea terenurilor ;
- propunerea unor noi accese.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

PUG-ul actual nu contine prevederi pentru zona, in momentul actual terenul fiind extravilan.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Prin pozitie, relatie cu propunerile de dezvoltare din zona si accesibilitate, cadrul natural are un potential mare de dezvoltare.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Prin PUZ-ul director, PUG-ul aflat in lucru si studiului cu caracter director se prevede largirea Carii Torontalului la un profil stradal de 42m. Acest drum va avea o zona de protectie cu interdictie de construire cu o latime de 50m de o parte si de alta a axului. De asemenea, s-a prevazut o trama stradala ce traverseaza zona studiata atat longitudinal cat si transversal avand profile de 16m. Pe latura de nord-est se propune un drum cu un profilul de 26m.

### **3.5. Zonificarea functionala**

Pe parcela se va realiza o **zona cu locuinte colective si functiuni complementare, o zona cu dotari si servicii publice si zona verde.**

#### Utilizarea funcțională

#### **Locuinte colective si functiuni complementare**

#### Utilizări admise:

(01) Locuinte colective

(02) Funcțiuni complementare locuirii: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale

Utilizări admise cu condiții:

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

(04) 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.

(05) Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

(06) Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, 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

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

Utilizări interzise:

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

(09) Depozitare en gros.

(10) Depozitare de materiale re folosibile.

(11) Comerț en gros.

(12) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

(13) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

(14) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

- (15) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- (16) Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- (17) Locuire de tip individual.
- (18) Constructii provizorii de orice natură.
- (19) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (20) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (21) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctulele anterioare
- (22) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **Dotari si servicii publice**

### Utilizări admise:

- (01) Institutii sau servicii publice si de interes public (invatamant).
- (02) Cladiri de cazare in sistem internat pentru institutiile de invatamant

### Utilizări admise cu condiții:

- (03) garaje / parcaje pentru personal sau vizitatori amplasate in subteran sau suprateran cu conditia ca ele sa nu ocupe frontul spre spatiul public
- (04) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

### Utilizări interzise:

- (05) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

## **3.5.1 Reglementari**

Suprafata totala a parcelelor este, conform CF, de 70.148mp. Suprafata conform ridicarii topografice este de 70.148mp. Prin PUZ se propun 12 parcele cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare situate adiacent Carii Torontalului, , 2 parcele avand functiunea de dotari si servicii publice si 1 parcela cu functiunea de zona verde. Toate parcelele propuse vor avea acces de pe domeniul public.

Ca si schema functionala, locuintele vor avea minim un hol de acces cu depozitare, bucatarie cu loc de luat masa, baie si camera de zi. Pentru apartamentele mai mari se adauga 1-2-3 dormitoare si inca o baie, acolo unde este cazul.

Locuintele propuse vor respecta parametrii sanitari prevazuti in OMS 119/2014:

#### “Articolul 17

- (1) Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt: – suprafața minimă a unei camere = 12 mp; – suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp; – înălțimea sub plafon = 2,55 m.
  - (2) Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.
  - (3) Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.
  - (4) Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri: – volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc; – ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare; – suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.
  - (5) Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.
  - (6) Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.
  - (7) Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:
    - a) baie și W.C. - 22°C;
    - b) camera de zi - 22°C;
    - c) dormitoare - 20°C.
- (la 21-08-2018, Articolul 17 din Capitolul I a fost modificat de Punctul 15, Articolul I din ORDINUL nr. 994 din 9 august 2018, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 720 din 21 august 2018 )

#### Articolul 18

- (1) Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;
  - să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
  - să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;
  - să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.
- (2) Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.
- (3) Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

#### Articolul 19

- (1) Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.
- (2) La proiectarea și construcția blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii.
- (3) Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.”

Incalzirea apartamentelor se va realiza prin centrala proprie de apartament sau prin centrala de scara/bloc alimentate cu gaz/curent electric.

Pentru climatizarea apartamentelor se vor folosi unitati de climatizare individuale pe fiecare apartament.

Incalzirea/racirea/ventilarea SAD-urilor se vor folosi unitati de climatizare (VRV-uri) individuale.

#### Amplasarea cladirii fata de limite:

Amplasarea cladirii va fi astfel incat sa aiba o retragere de 6m fata de drumurile propuse cu exceptia parcelelor 1 si 14 care vor avea o retragere de 50m fata de axul Caii Torontalului la profilul final.

Retragerea fata de limitele laterale si de fund ale parcelei va fi de minim 10m.

Ca o exceptie, pentru parcelele cu numarul 11 si 12 retragerea fata de limitele laterale dinspre zona verde va fi de minim 2m.

Circulatii si accese:

Fiecare parcela va avea minim un acces auto. Necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Pentru propunerea de mobilare putem aprecia urmatorul necesar de parcaje pe fiecare parcela:

*CALCUL NECESAR LOCURI DE PARCARE CONF. ANEXA 2 LA PUG TIMISOARA*

Lot 1. Apartamente 96:1	= 96 locuri	spor 15 %	= 15 locuri
Spatiu comercial			
4 buc x 300 mp = 1200 mp:100	=12 locuri		
angajati 20 :5	= 4 locuri		
Total necesar locuri de parcare	= 127 locuri		
Locuri de parcare realizate pe parcela 136, din care 60 la nivel si 76 la subsol			
Lot 2 Apartamente 126:1	= 126 locuri	spor 15 %	= 19 locuri
Total necesar locuri de parcare	= 145 locuri		
Locuri de parcare realizate pe parcela 145, din care 44 la nivel si 101 la subsol			
Lot 3 Apartamente 91:1	= 91 locuri	spor 15 %	= 14 locuri
Total necesar locuri de parcare	= 105 locuri		
Locuri de parcare realizate pe parcela 106, din care 20 la nivel, 69 la subsol 1 si 17 la subsol 2.			
Lot 4 Apartamente 123:1	= 123 locuri	spor 15 %	= 19 locuri
Total necesar locuri de parcare	= 142 locuri		
Locuri de parcare realizate pe parcela 144, din care 30 la nivel, 114 la subsol.			
Lot 5 Apartamente 120:1	= 120 locuri	spor 15 %	= 18 locuri
Total necesar locuri de parcare	= 138 locuri		
Locuri de parcare realizate pe parcela 154, din care 29 la nivel, 89 la subsol 1 si 36 la subsol 2.			
Lot 6 Apartamente 91:1	= 91 locuri	spor 15 %	= 14 locuri
Total necesar locuri de parcare	= 105 locuri		
Locuri de parcare realizate pe parcela 106, din care 20 la nivel, 69 la subsol 1 si 17 la subsol 2.			
Lot 7 Apartamente 57:1	= 57 locuri	spor 15 %	= 9 locuri
Total necesar locuri de parcare	= 66 locuri		
Locuri de parcare realizate pe parcela 68, din care 13 la nivel, 37 la subsol 1 si 18 la subsol 2.			
Lot 8 Apartamente 126:1	= 126 locuri	spor 15 %	= 19 locuri
Total necesar locuri de parcare	= 145 locuri		
Locuri de parcare realizate pe parcela 145, din care 43 la nivel si 102 la subsol			
Lot 9 Apartamente 128:1	= 128 locuri	spor 15 %	= 20 locuri
Total necesar locuri de parcare	= 148 locuri		
Locuri de parcare realizate pe parcela 155, din care 55 la nivel si 100 la subsol			
Lot 10 Apartamente 57:1	= 57 locuri	spor 15 %	= 9 locuri
Total necesar locuri de parcare	= 66 locuri		
Locuri de parcare realizate pe parcela 68, din care 13 la nivel, 37 la subsol 1 si 18 la subsol 2.			
Lot 11 Scoala 5 clase cadre didactice 10 : 4= 3 locuri	125 elevi :30		= 5 locuri
Total necesar locuri de parcare	= 8 locuri		
Locuri de parcare realizate pe parcela 12 locuri.			
Lot 12 Gradinita 6 clase personal 10 : 4	= 3 locuri		
Total necesar locuri de parcare	= 3 locuri		
Locuri de parcare realizate pe parcela 8 locuri.			
Lot 13 Apartamente 128:1	= 128 locuri	spor 15 %	= 20 locuri



Total necesar locuri de parcare = 148 locuri  
Locuri de parcare realizate pe parcela 154, din care 54 la nivel si 100 la subsol

Lot 14. Apartamente 96:1 = 96 locuri spor 15 % = 15 locuri  
Spatiu comercial  
4 buc x 300 mp = 1200 mp:100 = 12 locuri  
angajati 20 :5 = 4 locuri  
Total necesar locuri de parcare = 127 locuri  
Locuri de parcare realizate pe parcela 133, din care 64 la nivel si 69 la subsol

#### Inaltimea maxima admisa:

Pentru cladirile de locuinte colective si functiuni complementare ce marginesc Calea Torontalului, inaltimea maxima a cladirilor va fi 40m (+131,000m fata de nivelul Marii Negre) cu un regim de inaltime maxim 2S+P+11E.

Pentru cladirile de locuinte colective si functiuni complementare ce nu marginesc calea Torontalului, inaltimea maxima a cladirilor va fi 34m (+125,000m fata de nivelul Marii Negre) cu un regim de inaltime maxim 2S+P+9E.

Pentru cladirile de dotari si servicii publice inaltimea maxima a cladirilor va fi 11m (+102.000m fata de nivelul Marii Negre) cu un regim de inaltime maxim S+P+2E.

Pentru zonele cu inaltime intermediare, inaltimele maxime vor fi 24m (+115,000m fata de nivelul Marii Negre) pentru regimul de inaltime 2S+P+6E si 18m (+109,000m fata de nivelul Marii Negre) pentru regimul de inaltime 2S+P+4E.

Se admit nivele pariale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la atic reglementata.

#### Spatii verzi:

##### **Permisuni:**

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)
- pentru spațiile verzi de aliniament: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)
- amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati economice cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

##### **Interdictii:**

- nerespectarea legislatiei in vigoare pentru amenajarea spatiilor verzi

Se va prevedea o zona verde distincta in suprafata de 3513,91mp reprezentand 5,01% din parcela initiala.

Restul spatiilor verzi pana la 20% din parcela initiala se va asigura pe parcele, conform planselor de reglementari si tabelului de mai jos:

Numar parcela	Funcțiune	Suprafata minima spatiu verde
1	Locuinte si functiuni complementare	743,23mp
2	Locuinte si functiuni complementare	977,78mp
3	Locuinte si functiuni complementare	700,06mp
4	Locuinte si functiuni complementare	954,95mp

5	Locuinte si functiuni complementare	930,50mp
6	Locuinte si functiuni complementare	700,06mp
7	Locuinte si functiuni complementare	437,32mp
8	Locuinte si functiuni complementare	976,81mp
9	Locuinte si functiuni complementare	991,29mp
10	Locuinte si functiuni complementare	443,21mp
11	Dotari si servicii publice	465,09mp
12	Dotari si servicii publice	465,09mp
13	Locuinte si functiuni complementare	990,95mp
14	Locuinte si functiuni complementare	739,35mp
		<b>10515,69mp</b>

#### Imprejmuirea:

Parcelele reglementate nu se vor imprejmui. Se admit imprejmuiri transparente pentru parcelele de dotari si servicii publice

In functie de natura si tipul investitiei beneficiarul va actiona in stricta concordanta cu prevederile normelor generale si specifice de protectia muncii, a cerintelor PSI privind proiectarea si utilizarea constructiilor.

La cladiri se va asigura accesul masinilor de interventie.

#### **3.5.2. Bilant teritorial**

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren conform CF	70148	100	70148	100
Teren conform ridicare topografica	70148	100	70148	100
Teren agricol	70148	100	0	0
Locuinte colective si functiuni complementare	-	-	46664,06	66,52%
Dotari si servicii publice	-	-	4565,84	6,51%
Zona verde	-	-	3513,91	5,01%
Drumuri, trotuare, spatii verzi in aliniament, piste de biciclete	-	-	15404,19	21,96%
<i>Zona cedata in vederea realizarii drumurilor</i>			15404,19	21,96%

Se asigura o zona verde de minim 20% (14029,60mp) din suprafata totala reglementata din care o parcela distincta in procent de 5,01% (3513,91mp) din suprafata totala reglementata, restul urmand a fi asigurat pe parcele individuale

## Bilant teritorial la nivelul cvartalului inainte de implementarea proiectului

CVARTAL 20											
Suprafață totală: 326 000 m2											
Zonă reglementată 10,60% (pondere din total suprafață)				Zonă nereglementată 89,40% (pondere din total suprafață)				Propunere bilanț cvartal 100%			
Locuire	Colective mari	Colective medii	Individuale	Locuire	Colective mari	Colective medii	Individuale	Locuire	Colective mari	Colective medii	Individuale
	10,60%	0,00%	0,00%		59,40%	0,00%	0,00%		70,00%	0,00%	0,00%
Educație	0,00%			Educație	7,00%			Educație	7,00%		
Sănătate	0,00%			Sănătate	9,00%			Sănătate	9,00%		
Comercial											
Alte servicii											
Spații verzi	0,00%			Spații verzi	7,00%			Spații verzi	7,00%		
Spații publice	0,00%			Spații publice	7,00%			Spații publice	7,00%		

## Bilant teritorial la nivelul cvartalului dupa implementarea proiectului

CVARTAL 20											
Suprafață totală: 326 000 m2											
Zonă reglementată 32,13% (pondere din total suprafață)				Zonă nereglementată 67,87% (pondere din total suprafață)				Propunere bilanț cvartal 100%			
Locuire	Colective mari	Colective medii	Individuale	Locuire	Colective mari	Colective medii	Individuale	Locuire	Colective mari	Colective medii	Individuale
	24,91%	0,00%	0,00%		45,09%	0,00%	0,00%		70,00%	0,00%	0,00%
Educație	1,41%			Educație	5,69%			Educație	7,00%		
Sănătate	0,00%			Sănătate	9,00%			Sănătate	9,00%		
Comercial											
Alte servicii											
Spații verzi	1,08%			Spații verzi	5,92%			Spații verzi	7,00%		
Spații publice	4,73%			Spații publice	2,27%			Spații publice	7,00%		

### 3.5.3. Indici constructivi propusi

Locuinte colective si functiuni complementare:

-POT maxim=35%, CUT maxim=2,1;

Dotari si servicii publice:

-POT maxim =40%, CUT maxim = 1,2

### 3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

#### 3.6.1 Alimentare cu apă

Alimentarea cu apa pentru zona studiata se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apa al municipiului Timisoara (existent pe calea Torontalului si administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si stingerea eventualelor incendii.

Alimentarea cu apa a cladirilor propuse se va face de la rețeaua existenta Ø400 mm de pe Calea Torontalului, prin rețeaua stradala propusa PE-HD, PE100, PN10, De.125mm, prevazuta cu hidranti de incendiu exteriori Dn 80 mm.

Lungimea rețelei de apa propusa este aproximativ L = 915 m.

Reteaua de apa stradala propusa in zona se va lega la retea existenta de pe Calea Torontalului printr-un camin de vane.

La fiecare parcelă se propune cate un bransament de apa si camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Debitele de apa menajera necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 362,59\ mc/zi = 4,20\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 471,37\ mc/zi = 5,46\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 39,28\ mc/h = 10,91\ l/s$$

### 3.6.2 Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timisoara (existent pe calea Torontalului si administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele situate in extravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea propusa pentru a deservi cladirile din PUZ se va racorda la retea de canalizare de pe Calea Torontalului, retea existenta Ø400mm.

Reteaua stradala de canalizare se va executa din tuburi din PVC-KG cu diametrul D=315 mm, aproximativ L=800m si se va amplasa pe strazile nou propuse.

La fiecare parcelă se propune racord de canalizare menajera si camin de racord.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 362,59\ mc/zi = 4,20\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 471,37\ mc/zi = 5,46\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 39,28\ mc/h = 10,91\ l/s$$

### 3.6.3 Canalizarea pluviala

Apele pluviale de pe cladiri, drumuri si din zona parcarilor, pentru fiecare parcela propusa in zona PUZ, sunt colectate de cate o retea de canalizare pluviala, apoi sunt pre-epurate intr-un separator de namol si hidrocarburi (SNH). Retelele de canalizare pluviala din incinta parcelelor se vor executa din tuburi din PVC-KG, L<sub>aprox</sub> = 1400 m.

Apa pluviala din baziul de retentie al fiecarei parcele va fi descarcat controlat prin pompare in retea de canalizare pluviala prevazuta pe strazile din zona PUZ.

Apele pluviale provenite de pe strazile propuse din zona PUZ, impreuna cu cele pompate controlat din cele 14 bazine de retentie ale parcelelor vor fi preluate de o retea de canalizare pluviala propusa, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si descarcate intr-un bazin de retentie.

Reteaua stradala de canalizare pluviala se va executa din tuburi din PVC-KG, Laprox = 885 m.

De aici, apele pluviale provenite de pe intreaga suprafata studiata va fi descarcata controlat prin pompare printr-o conducta de refulare din PEHD (Laprox=460m) in canalul Hcn353 aflat la nord-estul amplasamentului. In zona de deversare a apelor pluviale in canalul de desecare va fi amenajata o gura de descarcare.

Pe reseaua de canalizare pluviala se vor monta camine de vizitare la intersectii, la schimbare de directie si in aliniament la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusa va functiona gravitational si sub presiune.

Debitul de ape pluviale este:  $Q_{PL} = 1279.05 \text{ l/s}$

Volumul de retentie ape pluviale: **959,29 mc (~640 mp)**

Volumul anual al apelor pluviale va fi:  $V_{\text{anual}} = 122.789 \text{ mc/an}$

#### 3.6.4 Reteaua de alimentare energie electrica

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o retea electrica subterana de joasa tensiune/medie tensiune pentru racordarea consumatorilor ce vor aparea in zona studiata.

##### Alimentarea cu energie electrică

Puterea instalata estimata totala este  $P_i=19656,9 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}} = 5484,9 \text{ kW} \times 0,9 \approx 4936,4 \text{ kW}$  (5 MW).

Posturile de transformare se vor putea alimenta dintr-o linie electrica subterana existenta de medie tensiune 20 kV. Solutia de racordare se va stabili de catre Operatorul de Distributie Zonal (E-Distributie Banat).

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

Operatorul de distributie va decide solutiya de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

##### Iluminat public

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 100W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

##### Canalizatie telecomunicatii

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibra optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicații.

### **3.7. Protecția Mediului:**

3.7.1. Măsurile propuse în vederea diminuării surselor de poluare:

-Deseurile generate din activitatea propusă a se desfășura vor fi preluate de operatori autorizați.

-Depozitarea deșeurilor menajere se va face în puștele amplasate în spații special amenajate acoperite și la o distanță de cel puțin 10m față de ferestrele camerelor de locuit ale clădirilor învecinate. Ridicarea și transportul acestora se va realiza periodic de către o firmă de salubritate autorizată în baza unui contract.

Canalizarea menajera propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timisoara (existent pe calea Torontalului și administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele situate în extravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea propusă pentru a deservi clădirile din PUZ se va racorda la rețeaua de canalizare de pe Calea Torontalului, rețea existentă Ø400mm.

Rețeaua stradală de canalizare se va executa din tuburi din PVC-KG cu diametrul D=315 mm, aproximativ L=800m și se va amplasa pe strazile nou propuse.

La fiecare parcelă se propune racord de canalizare menajera și camin de racord.

Apele pluviale de pe clădiri, drumuri și din zona parcarilor, pentru fiecare parcelă propusă în zona PUZ, sunt colectate de către o rețea de canalizare pluvială, apoi sunt pre-epurate într-un separator de namol și hidrocarburi (SNH). Rețelele de canalizare pluvială din incinta parcelelor se vor executa din tuburi din PVC-KG, L<sub>aprox</sub> = 1400 m.

Apa pluvială din baziul de retenție al fiecărei parcele va fi descărcat controlat prin pompare în rețeaua de canalizare pluvială prevăzută pe strazile din zona PUZ.

Apele pluviale provenite de pe strazile propuse din zona PUZ, împreună cu cele pompate controlat din cele 14 bazine de retenție ale parcelelor vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială propusă, trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție.

Rețeaua stradală de canalizare pluvială se va executa din tuburi din PVC-KG, L<sub>aprox</sub> = 885 m.

De aici, apele pluviale provenite de pe întreaga suprafață studiată va fi descărcată controlat prin pompare printr-o conductă de refulare din PEHD (L<sub>aprox</sub>=460m) în canalul Hcn353 aflat la nord-estul amplasamentului. În zona de deversare a apelor pluviale în canalul de desecare va fi amenajată o gură de descărcare.

Pe reseaua de canalizare pluviala se vor monta camine de vizitare la intersectii, la schimbare de directie si in aliniament la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusa va functiona gravitational si sub presiune.

Se asigura o zona verde de minim 20% (14029,60mp) din suprafata totala reglementata din care o parcela distincta in procent de 5,01% (3513,91mp) din suprafata totala reglementata, restul urmand a fi asigurat pe parcele individuale.

### 3.7.2. Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea terenurilor instabile

În zona studiată P.U.Z. nu există terenuri degradate sau instabile, în consecință nu sunt necesare lucrări pentru consolidarea acestora.

### 3.7.3. Delimitarea zonelor protejate, cu prezentarea prescripțiilor generale pentru conservarea patrimoniului natural și construit

Suprafața alocată P.U.Z. –ului nu este încadrată într-o zonă protejată de conservare a patrimoniului natural sau construit.

### 3.7.4. Zonele propuse pentru refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Lucrările propuse ce sunt prevăzute a se executa, nu afectează peisagistica zonă, nefiind necesare lucrări speciale pentru refacerea peisajului sau a reabilitării urbane.

### 3.7.5. Măsurile de prevenire și combatere a riscurilor naturale și antropice

Nu sunt necesare măsuri de prevenire și combatere a riscurilor naturale

**Tratarea criteriilor de mediu conform HG 1076/2004 se va anexa la documentație.**

## **3.8. Obiective de utilitate publică**

În vederea largirii Căii Torontalului, a realizării tramei stradale majore din interiorul zonei studiate, a realizării acceselor se va ceda teren către domeniul public.

## **4. CONCLUZII**

Având în vedere cele de mai sus considerăm că zona studiată are potențial de dezvoltare urbană și se încadrează în planurile de urbanism existente.

Intocmit: arh. Mircea Crăculeac



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

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

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

### 2. Baza legala

La baza elaborarii PUZ-lui au stat urmatoarele:

- Legea 50/91 privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata si completata in 2001
- Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizatie si continutul documentelor si alte acte legislative specifice domeniului
- Regulament General de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Local Timisoara nr. HCL 157/2007, prelungit cu HCL 105/2012
- Metodologia elaborare PUZ – Ordinul nr. 176/N/16 August 2000.
- HCJ Timis nr. 115/2008

### 3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiate in planșa de reglementari. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecărei zone functionale.

Odata aprobat, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

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



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

Terenurile in suprafata totala de **70 148 mp** se afla in **extravilan municipiului Timisoara, jud.TIMIS** si figureaza in Cartea Funciara cu CF 411290 (3443mp), 437047 (6700mp), 417651 (15200mp), 449380 (9550mp) au ca proprietar pe Varzariu Daniel-Norbert, iar terenurile identificate prin CF 449381 (9550mp), 426734 (24712mp), 426735 (993mp), au ca proprietar pe SC Taurus Equity Invest SRL. Acesta urmeaza sa isi schimbe categoria de folosinta conform plansei de "Reglementari urbanistice".

Autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

#### **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisa. Autorizatia de Construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodarii. Executia propriu-zisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului.

#### **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte normele de insorire si iluminat natural si sa evite amplasarea constructiilor la distante necorespunzatoare, unele fata de altele.

a) Amplasarea constructiilor in raport cu aliniamentul stradal :

Amplasarea cladiriilor va fi astfel incat sa aiba o retragere min de 6 m fata de drumurile propuse cu exceptia parcelei 1 si 14 care vor avea o retragere de 50m fata de axul Căii Torontalului la profilul final.

b) Amplasarea constructiilor in raport cu limitele de proprietate:

Retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi de minim 10m.

Ca o exceptie, pentru parcelele cu numarul 11 si 12 retragerea fata de limitele laterale dinspre zona verde va fi de minim 2m.

c) Amplasarea constructiilor in raport cu limitele de fund ale parcelei

Retragerea fata de limita de fund a parcelei va fi de minim 10m.

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

Fiecare parcela va avea minim un acces auto. Necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Accesele pietonale vor fi prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatorie la curtile interioare.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

#### **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local dupa caz.

Retelele de apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc. se vor amplasa subteran.

Bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate este obligatorie.

Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, la canalul existent.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis se va face in bazine de retentie si spatiul verde aferent lotului.

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Prin PUZ-ul de fata se propune lotizarea terenurilor initiale in 15 parcele plus drumurile de acces.

Parcelele 1-10 si 14 au functiunea de locuinte colective si functiuni complementare, au forma rectangulara (mai putin parcelele 3 si 6 care au forma aproximativa de trapez) cu suprafete cuprinse intre 2175,48mp si 4865,73mp.

.Parcelele 11 si 12 au functiunea de dotari si servicii publice, au forma aproximativa de trapez cu suprafete de 2282,92mp.

Parcela 15 are functiunea de spatiu verde, are forma rectangulara cu suprafata de 3513,91mp.

## **10. Reguli cu privire la amenajari exterioare ( amplasarea de spatii verzi, imprejmui, parcuri si garaje )**

Se va prevedea pe fiecare parcela o zona verde conform plansei de reglementari.

Parcelele nu se vor imprejmui. Pentru marcarea limitei de proprietate se vor folosi maxim plantatii liniare cu forma de gard viu.

Ca si exceptie, parcelele 11 si 12 pot fi imprejmuite in functie de dotarea aleasa la momentul autorizarii. Imprejmuirea va fi cu un soclu plin de 60 cm si o parte transparenta, cu o inaltime maxima de 2,2m. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara afectarea spatiului public.

In functie de natura si tipul investitiei beneficiarul va actiona in stricta concordanta cu prevederile normelor generale si specifice de protectia muncii, a cerintelor PSI privind proiectarea si utilizarea constructiilor.

La cladiri se va asigura accesul masinilor de interventie.

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### 11. Unitati functionale

Parcelele vor avea urmatoarele functiuni:

A// Zona locuinte colective si functiuni complementare

B// Zona dotari si servicii publice

C// Zona verde

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

#### A// ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

##### A1. Generalitati

Art.22 Zona functionala propusa

- Zona locuinte si functiuni complementare

##### A2. Utilizarea functionala

###### Utilizări admise:

(01) Locuinte colective

(02) Functiuni complementare locuirii: comert alimentar si nealimentare, servicii de interes si cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale

###### Utilizări admise cu condiții:

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

(04) 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.

(05) Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

(06) Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, 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

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

Utilizări interzise:

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

(09) Depozitare en gros.

(10) Depozitare de materiale re folosibile.

(11) Comerț en gros.

(12) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

(13) Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

(14) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

(15) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

(16) Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

(17) Locuire de tip individual.

(18) Construcții provizorii de orice natură.

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

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

(21) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctulele anterioare

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

### **A3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Art.23 Orientarea fata de punctele cardinale:

-se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii

Art.24 Amplasarea fata de drumurile publice

Toate parcelele au front la 2 strazi publice.

Art.25 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

Art.26 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art.27 Amplasarea fata de aeroporturi

Zona studiata se afla la o distanta aproximativa minima de 328m fata de aeroportul utilitar Cioca. La faza de obtinere a autorizatiilor de construire se va obtine aviz AACR cu privire la regimul de inaltime.

Art.28 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art.29 Amplasarea fata de aliniament se va face cu urmatoarele retrageri:

Amplasarea cladiriilor va fi astfel incat sa aiba o retragere min de 6 m fata de drumurile propuse si o retragere de 50m fata de axul Carii Torontalului la profilul final.

Art.30 Amplasarea in interiorul parcelei

Retragerea fata de limitele laterale si de fund ale parcelei va fi de minim 10m.

#### **A4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art.31 Accese carosabile

-se va asigura obligatoriu minim 1 acces carosabil pe parcela cu latimea de 6 m.

Art.32 Accese pietonale

-accesele pietonale sunt prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

-profilul strazilor prevede realizarea de trotuare si piste de bicicleta de o parte si de alta a partii carosabile conform profilelor transversale prezentate.

#### **A5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara**

Art.33 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

-alimentarea cu apa a obiectivului propus se va face prin bransarea la conducta de apa existenta in localitatea Timisoara.

-canalizarea menajera obiectivului propus se va face prin racordare la reseaua de canalizare existenta in localitatea Timisoara.

--apele pluviale de pe alei si parcuri se vor colecta in bazine de retentie printr-un separator de hidrocarburi. Apa pluviala din baziul de retentie al fiecarei parcele va fi descarcat controlat prin pompare in reseaua de canalizare pluviala prevazuta pe strazile din zona PUZ. De aici, apele pluviale provenite de pe intreaga suprafata studiata va fi descarcata controlat prin pompare printr-o conducta de refulare din PEHD (Laprox=460m) in canalul Hcn353 aflat la nord-estul amplasamentului. In zona de deversare a apelor pluviale in canalul de desecare va fi amenajata o gura de descarcare.

-firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art.34 Realizarea de retele tehnico – edilitare

-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 incintelor.

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

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

#### Art.35 Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico – edilitare

-rețelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii.

-drumurile propuse intra in proprietatea publica a autoritatii locale. Astfel autoritatea locala va fi responsabila cu intretinerea si mentinerea in buna stare a drumurilor.

-rețelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

-indiferent de modul de finantare a executarii rețelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

### **A6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

#### Art.36 Parcelarea

Parcelatele vor avea forma rectangulara cu dimensiunile prevazute in plansa de reglementari.

#### Art.37 Inaltimea constructiilor

Pentru cladirile de locuinte colective si functiuni complementare inaltimea maxima a cladirilor va fi 40m (+131.000m fata de nivelul Marii Negre) cu un regim de inaltime maxim 2S+P+11E.

Pentru zonele cu inaltime intermediare, inaltimele maxime vor fi 34m (+125.000m fata de nivelul Marii Negre) pentru regimul de inaltime 2S+P+9E si 18m (+109.000m fata de nivelul Marii Negre) pentru regimul de inaltime 2S+P+4E.

#### Art.38 Aspectul exterior al constructiilor

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

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

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Se admite realizarea de balcoane, bowindow-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota

trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișăși să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%),sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.

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

Art.39 Procentul de ocupare al terenului

POT maxim=35%, CUT maxim=2,1;

## **A7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si pietonale, imprejmuiri**

Art.40 Parcaje

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

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

Disponerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare, minim 5m fata de ferestrele camerelor de locuit ale cladirilor invecinate.

Se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

Art.41 Spatii verzi.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum suprafețele prevazute in plansa de reglementari și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

### **Permisiuni:**

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)
- pentru spațiile verzi de aliniament: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)
- amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati economice cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

### **Interdictii:**

- nerespectarea legislatiei in vigoare pentru amenajarea spatiilor verzi

Art. 42 Imprejmuiri



Nu se vor realiza imprejmuiri. Se pot marca limitele de proprietate prin plantari sau mobilier urban.

## **B// ZONA DOTARI SI SERVICII PUBLICE**

### **B1. Generalitati**

Art.43 Zona functionala propusa

- Zona dotari si servicii publice

### **B2. Utilizarea functionala**

#### Utilizări admise:

- (01) Obiective de invatamant
- (02) Obiective de sanatate
- (03) Obiective de cultura
- (04) Obiective de sport si recreere
- (05) Obiective de protectie si asistenta sociala
- (06) Obiective de administratie publica
- (07) Obiective pentru autoritatile judecatoresti

#### Utilizări admise cu condiții:

- (08) garaje / parcaje pentru personal sau vizitatori amplasate in subteran sau suprateran cu conditia ca ele sa nu ocupe frontul spre spatiul public
- (09) cladiri pentru cazare cu conditia ca acestea sa deserveasca functiunilor definite la punctele 01-07
- (10) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

#### Utilizări interzise:

- (11) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

### **B3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Art.44 Orientarea fata de punctele cardinale:

-se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii

Art.45 Amplasarea fata de drumurile publice

Toate parcelele au front la 2 strazi publice.

Art.46 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

Art.47 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art.48 Amplasarea fata de aeroporturi

Parcelele se afla la o distanta aproximativa minima de 375m fata de aeroportul utilitar Cioca. La faza de obtinere a autorizatiilor de construire se va obtine aviz AACR cu privire la regimul de inaltime.

Art.49 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art.50 Amplasarea fata de aliniament se va face cu urmatoarele retrageri:

Amplasarea cladirilor va fi astfel incat sa aiba o retragere min de 6m fata de drumurile propuse.

Art.51 Amplasarea in interiorul parcelei

Retragerea fata de limita laterala (spre parc) va fi de minim 2m. Retragerea fata de limita din spate va fi de minim 0m.

### **B4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art.52 Accese carosabile

-se va asigura obligatoriu minim 1 acces carosabil pe parcela cu latimea de 6 m.

#### Art.53 Accese pietonale

- accesele pietonale sunt prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.
- profilul strazilor prevede realizarea de trotuare si piste de bicicleta de o parte si de alta a partii carosabile conform profilelor transversale prezentate.

### **B5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara**

#### Art.54 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

- alimentarea cu apa a obiectivului propus se va face prin bransarea la conducta de apa existenta in localitatea Timisoara.
- canalizarea menajera obiectivului propus se va face prin racordare la reseaua de canalizare existenta in localitatea Timisoara.
- apele pluviale de pe alei si parcuri se vor colecta in bazine de retentie printr-un separator de hidrocarburi. Apa pluviala din baziul de retentie al fiecarei parcele va fi descarcat controlat prin pompare in reseaua de canalizare pluviala prevazuta pe strazile din zona PUZ. De aici, apele pluviale provenite de pe intreaga suprafata studiata va fi descarcata controlat prin pompare printr-o conducta de refulare din PEHD (Laprox=460m) in canalul Hcn353 aflat la nord-estul amplasamentului. In zona de deversare a apelor pluviale in canalul de desecare va fi amenajata o gura de descarcare.
- firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

#### Art.55 Realizarea de retele tehnico – edilitare

- 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 incintelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

#### Art.56 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

- retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii.
- drumurile propuse intra in proprietatea publica a autoritatii locale. Astfel autoritatea locala va fi responsabila cu intretinerea si mentinerea in buna stare a drumurilor.

-rețelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

-indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

## **B6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

### **Art.57 Parcelarea**

Parcelele vor avea forma aproximativa de trapez cu dimensiunile prevazute in plansa de reglementari. Parcelele se pot unifica cu cele din PUZ-ul vecin, parcele prevazute tot cu functiunea de dotari si servicii publice, pastrandu-se aceleasi conditii si indici urbanistici.

### **Art.58 Inaltimea constructiilor**

Inaltimea maxima a cladirilor va fi 11m (+102.000m fata de nivelul Marii Negre) cu un regim de inaltime maxim S+P+2E.

### **Art.59 Aspectul exterior al constructiilor**

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

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

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Se admite realizarea de balcoane, bowindow-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișăși să ocupe, cumulată, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%),sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.

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

### **Art.60 Procentul de ocupare al terenului**

POT maxim=40%, CUT maxim=1,2;

## **B7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si pietonale, imprejmuiri**

### **Art.61 Parcaje**

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

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

Disponerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.

Se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

### **Art.62 Spatii verzi.**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum suprafețele prevazute in plansa de reglementari și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

#### **Permisiuni:**

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)
- pentru spațiile verzi de aliniament: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)
- amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati economice cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

#### **Interdictii:**

- nerespectarea legislatiei in vigoare pentru amenajarea spatiilor verzi

### **Art. 63 Imprejmuiri**

Se admit imprejmuiri in functie de specificul functional. Daca se va prevedea, acesta vor fi transparente.

## **C// ZONA VERDE**

### **C1. Generalitati**

#### **Art.64 Zona functionala propusa**

- Zona verde

## C2. Utilizarea functionala

### Utilizări admise:

(01) Zona verde

(02) Scuar (conform art. 4 al Legii 24/2007 republicata si completata)

### Utilizări admise cu condiții:

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

### Utilizări interzise:

(04) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

## C3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Art.65 Orientarea fata de punctele cardinale:

-nu este cazul

Art.66 Amplasarea fata de drumurile publice

Parcela are front la o strada publica.

Art.67 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

Art.68 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art.69 Amplasarea fata de aeroporturi

Parcela se afla la o distanta aproximativa minima de 400m fata de aeroportul utilitar Cioca.

Art.70 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art.71 Amplasarea fata de aliniament se va face cu urmatoarele retrageri:

Nu este cazul.

Art.72 Amplasarea in interiorul parcelei

Nu este cazul.

#### **C4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art.73 Accese carosabile

-nu este cazul.

Art.74 Accese pietonale

-accesele pietonale sunt prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

-profilul strazilor prevede realizarea de trotuare si piste de bicicleta de o parte si de alta a partii carosabile conform profilelor transversale prezentate.

#### **C5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara**

Art.75 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

-alimentarea cu apa a obiectivului propus se va face prin bransarea la conducta de apa existenta in localitatea Timisoara.

-canalizarea menajera obiectivului propus se va face prin racordare la reseaua de canalizare existenta in localitatea Timisoara.

-apele pluviale de pe alei se vor colecta in bazin de retentie. Apele vor fi folosite la udarea spatiilor verzi.

-firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art.76 Realizarea de retele tehnico – edilitare

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

#### Art.77 Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico – edilitare

- rețelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii.
- drumurile propuse intra in proprietatea publica a autoritatii locale. Astfel autoritatea locala va fi responsabila cu intretinerea si mentinerea in buna stare a drumurilor.
- rețelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.
- indiferent de modul de finantare a executarii rețelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

### **C6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

#### Art.78 Parcelarea

Parcela va avea forma rectangulara cu dimensiunile prevazute in planșa de reglementari.

#### Art.79 Inaltimea constructiilor

Nu este cazul.

#### Art.80 Aspectul exterior al constructiilor

Nu este cazul.

#### Art.81 Procentul de ocupare al terenului

Nu este cazul.

### **C7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si pietonale, imprejurimi**

#### Art.82 Parcaje

Nu este cazul.



## Art.62 Spatii verzi si pietonale

### Permisuni:

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)
- pentru spațiile verzi de aliniament: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)
- amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati economice cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

### Interdictii:

- nerespectarea legislatiei in vigoare pentru amenajarea spatiilor verzi

## Art. 63 Imprejmuiri

Nu se admit imprejmuiri.

Intocmit

arh. Mircea Crăculeac

