

PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Er(M) CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament: **Timisoara, jud. Timis, Calea Buziasului, nr.128/A, CF 438557, nr.cad. 438557**
Beneficiar: **SALAPA HARALAMBIE si SALAPA MAGDALENA**

Faza de proiectare: **PUZ**
Proiect nr. **238 / iunie 2020**
Aprilie 2022

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

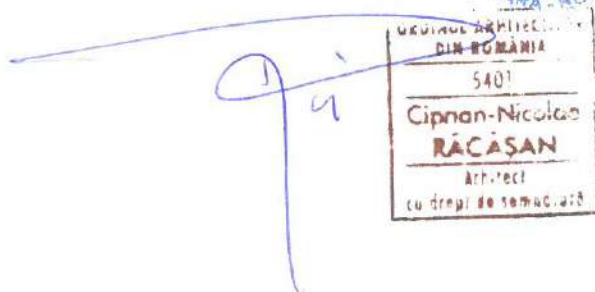
Proiectant general: **S.C. Atelier RGS S.R.L.**
Timișoara, B-dul Regele Carol I, Nr. 10, Et. 3, Ap.9B, jud. Timis

Arhitectură: **S.C. Atelier RGS S.R.L.**
Timișoara, B-dul Regele Carol I, Nr. 10, Et. 3, Ap.9B, jud. Timis

Arh. Suci Alideia



Arh. Răcășan Ciprian



BORDEROU

a. Piese scrise:

01. Pagina de titlu
02. Lista de semnături
03. Borderou piese scrise și piese desenate
04. Memoriu tehnic – arhitectură

b. piese desenate:

Arhitectura:

- | | | |
|--|---------------|-------------------|
| 01. Incadrare in teritoriu | | planșa nr. U.01 |
| 02. Incadrare in PUG | | planșa nr. U.01.1 |
| 03. PUZ-uri aprobate in vecinatate | | planșa nr. U.01.2 |
| 04. Situatia existenta | scara 1:500 | planșa nr. U.02 |
| 05. Situatia existenta – studiu cvartal | scara 1:2200 | planșa nr. U.02.1 |
| 06. Situatia existenta – accesibilitate | scara 1:5000 | planșa nr. U.02.2 |
| 07. Situatia existenta – scoli | scara 1: 5000 | planșa nr. U.02.3 |
| 08. Situatia existenta – regim de inaltime | scara 1: 5000 | planșa nr. U.02.4 |
| 09. Situatia existenta – retele edilitare | scara 1: 5000 | planșa nr. U.02.5 |
| 10. Situatia existenta – distante zone protectie | scara 1: 5000 | planșa nr. U.02.6 |
| 11. Reglementari urbanistice | scara 1:500 | planșa nr. U.03 |
| 12. Reglementari – echipare edilitara | scara 1:200 | planșa nr. U.04 |
| 13. Circulatia terenurilor | scara 1:500 | planșa nr. U.05 |
| 14. Studiu insorire | | planșa nr. U.06 |
| 15. Reglementari urbanistice – studiu cvartal | scara 1:1200 | planșa nr. U.07 |
| 16. Studiu de ocupare a terenului - varianta 1 | scara 1:600 | planșa nr. U.07.1 |
| 17. Studiu de ocupare a terenului - varianta 2 | scara 1: 600 | planșa nr. U.07.2 |
| 18. Propunere de mobilare urbanistica - varianta 1 | scara 1: 350 | planșa nr. U.08 |
| 19. Propunere de mobilare urbanistica - varianta 2 | scara 1: 350 | planșa nr. U.08.1 |
| 20. Tipologii apartamente - varianta 1 | | planșa nr. U.08.2 |
| 21. Tipologii apartamente - varianta 1 | | planșa nr. U.08.3 |
| 22. Tipologii apartamente - varianta 2 | | planșa nr. U.08.4 |
| 23. Tipologii apartamente - varianta 2 | | planșa nr. U.08.5 |



Întocmit: Arh. Ciprian Răcășan

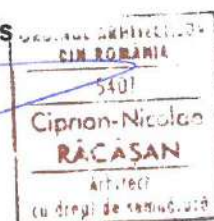


MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

- Denumirea proiectului: **PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Er(M) CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
- Amplasament: **Timisoara, jud. Timis, Calea Buziasului, nr.128/A, CF 438557, nr.cad. 438557**
- Beneficiar: **SALAPA HARALAMBIE si SALAPA MAGDALENA**
- Proiectant general: **S.C. Atelier RGS S.R.L.**
- Număr proiect: **Timişoara, Bd. Regele Carol I, nr.10, ap.9B, jud. Timis**
- Faza de proiectare: **238/ iunie 2020**
- Data: **PUZ**
- Data: **Decembrie 2021**



1.2. Obiectul PUZ-ului

La solicitarea beneficiarilor, Salapa Haralambie și Salapa Magdalena se întocmește „**PUZ - Construire imobil locuințe colective S+P+2E+Er(M) cu funcțiuni complementare**”, pe terenul situat în partea de sud-est a Mun. Timişoara, pe Calea Buziaşului, Nr 128A. Conform PUG existent, terenul face parte din UTR 71. Zona studiată este delimitată în partea nordică de Calea Buziaşului. Pe celelalte laturi terenul se învecinează cu alte terenuri private.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul mobilării unei parcele cu construcții destinate locuințelor colective și serviciilor, pe terenul situat în Timisoara, jud. Timis, Calea Buziasului, nr.128/A, CF 438557, nr.cad. 438557.

Terenul care urmează a fi studiat în cadrul PUZ-ului este situat în intravilanul oraşului Timişoara, având o suprafață de 837mp. În momentul actual pe teren nu există nici o construcție. Folosința actuală a terenului este arabilă.

Terenul se afla pe un cvartal situat între Calea Buziaşului, Str. Magnoliei, str. Petuniei. Se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan, în UTR 71, funcțiunea dominantă fiind locuințe și funcțiuni complementare (conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timişoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timişoara nr.157/28.05.2002).

Terenul a fost reglementat anterior, făcând parte dintr-un PUZ mai amplu, aprobat prin HCL 327/2000. Conform acestui PUZ pe terenul propus reglementării se află o zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare, POT max. de 40%.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind amenajarea Teritoriului și Urbanismului, Legii nr. 50/1991, modificată cu legea 453/2001, precum și în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism. De asemenea s-a avut în vedere Reglementarea Tehnică – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16 aug 2000.

S-a ținut cont de Regulamentul de Organizare și Funcționare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism a Municipiului Timisoara.

Pentru terenul studiat în cadrul PUZ-ului propunerile urbanistice sunt următoarele:

- se propune realizarea unui imobil de locuințe colective, având regimul de înălțime S+P+2E+Er(M)
- echiparea tehnico-edilitară a terenului.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional și estetic al zonei studiate. Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme:

- amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.
- asigurarea tehnico-edilitară a zonei: alimentare cu apă, canalizare, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, telefonizare, alimentarea cu gaz.
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

1.3. Surse documentare

Documentația este întocmită în conformitate cu:

- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. Nr. 525/1996, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Indicativ GM 010-2000 - ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;
- Hotărârea nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind normele de igienă.
- PUG-ul Municipiului Timișoara.

Pentru întocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal au fost studiate și s-au cules date și informații din documentațiile realizate anterior acestui studiu:

- S-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1764 din 08.05.2020 de la Primăria Municipiului Timișoara;
- S-a realizat ridicarea topografică de către ing. Beata Kincses
- S-a realizat studiul geotehnic de către CARA S.R.L.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat se află adiacent Căii Buziașului, fiind o zonă favorabilă dezvoltării unor noi obiective. Zona este într-o continuă dezvoltare, au apărut noi imobile de locuințe colective și de servicii. Regimul de înălțime al zonei crește, casele în regim parter fiind înlocuite de imobile cu alte funcțiuni. În același timp, în planul secund, a rămas un fond consistent de parcele destinate locuirii individuale sau colective cu regim redus de înălțime.

Pe latura sudică a Căii Buziașului, în cvartalul pe care se află terenul supus reglementării au fost aprobate mai multe PUZ-uri pentru zone de locuințe individuale și colective.

- PUZ aprobat prin HCL 327/2000
- PUZ aprobat prin HCL 328/2005
- PUD aprobat prin HCL 289/2007
- PUZ aprobat prin HCL 321/2018 – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare

- o PUZ aprobat prin HCL 320/2018 – Reconfigurare și extindere zonă servicii, dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află amplasat pe teritoriul administrativ intravilan al Municipiului Timișoara, UTR 71, având următoarele vecinătăți:

- Nord – Calea Buziașului. Limită cu lungime de 19.45m;
- Est – parcelă pe care este situată o locuință individuală P+M. Limită cu lungime de 43.85m;
- Sud – parcelă pe care este situată o locuință individuală P+M. Limită cu lungime de 19.37m;
- Vest - parcelă pe care este situat un imobil cu funcțiuni comerciale, în regim P. Limită cu lungime de 42.47m.

Terenul are deschidere spre Calea Buziașului.

Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Calea Buziașului, care este lărgită la patru benzi pe această porțiune, factor ce va facilita traficul în zonă.

La nivel edilitar zona este echipată.

Zona limitrofă ariei studiate trece printr-un proces de densificare și de reconversie în sensul dotării cu servicii și locuințe colective.

Pe o rază de 1500m de la limita de proprietate a terenului studiat se află următoarele obiective:

Spălătorie auto – la o distanță de 215m – conform Ordinul MS 119/2014, cap I, art. 5, unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Service auto - la o distanță de 144m și 270m - conform Ordinul MS 119/2014, cap I, art. 5, distanța minimă față de ferestrele locuințelor e 15m.

Magazin piese auto - la o distanță de 45m

Depozit de fier vechi – 270m - conform Ordinul MS 119/2014, cap I, art. 11, depozitele de fier vechi se pozitioneaza la o distanta de 50m față de orice alt obiectiv.

Pe o rază de 1500m nu se află unități industriale, ferme de animale și păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri, cimitir.

2.3. Elemente ale cadrului natural

S-a întocmit studiul geotehnic, pentru aprecierea condițiilor de fundare în eventualitatea amplasării de construcții pe amplasamentul studiat.

2.4. Circulația

Parcela studiată se află de-a lungul Căii Buziașului, drum cu un profil stradal amplu, având în momentul de față patru benzi, fluidizând astfel traficul înspre Moșnița Nouă.

În apropierea amplasamentului se află un sens giratoriu ce permite accesul spre străzile perpendiculare fără a încetini traficul. Rețeaua de străzi secundare din zonă este una cu străzi cu dublu sens, multe din acestea fiind înfundate, astfel sensul giratoriu din apropiere deserveste o zonă destul de amplă.

În momentul de față nu există transport în comun în zonă. Linia de tramvai se oprește la intersecția dintre Calea Buziașului și Str. Siemens.

Profilul stradal nu este unul constant, trotuarul și zona verde nu are o lățime constantă, sau lipsește în totalitate. În anumite părți, zona verde este înlocuită de platforme betonate ample folosite ca și parcare.

Accesul pe teren dinspre oraș se realizează de pe Calea Buziașului. Accesul pe teren dinspre Moșnita Nouă se realizează de asemenea fără a încetini traficul, datorita sensului giratoriu aflat în apropiere.

Circulația pietonală principală este dinspre oraș, dinspre piața Gheorghe Domășnean, unde se află un nod al rețelei de transport în comun. O altă circulație pietonală importantă va fi aceea către școlile din apropiere, pe străzile secundare adiacente Căii Buziașului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor care ocupă zona studiată:

În prezent, în zona studiată funcțiunile existente sunt locuire – individuală, în imobile în regim de înălțime P, P+1, sau colectivă, în blocuri cu regim de înălțime S+P+2E+Er(M).

De-a lungul Căii Buziașului se remarcă existența unor clădiri pentru servicii.

În același cvartal există mai multe zone în care sunt propuse locuințe colective cu un regim de înălțime de S+P+2E+Er(M), cu POT între 35%-60%. În apropierea Căii Buziașului, POT-ul este unul între 40%-65%, iar CUT-ul 1.6-2.1. Pe același front stradal este propusă o zonă de servicii și depozitare cu un regim de înălțime de S+P+4E+Er.

Suprafața cuprinsă în studiu: - 837mp, parcela cu nr. CF 438557. Se află în totalitate în folosință agricolă.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

În prezent pe teren nu există nici o construcție.

La vest, pe parcela învecinată este construit un imobil cu funcțiune comercială, având un parter înalt. Clădirea este amplasată la 3,67m față de limita de proprietate comună. Față de stradă are un aliniament variat, între 2,7m și 3,7m.

La est, pe parcela învecinată este construit un imobil cu funcțiune de locuire, în regim P+M. Clădirea este amplasată la 3,00m față de limita de proprietate comună. Față de stradă are un aliniament variat, între 1,7m și 1,9m.

La sud, pe parcela învecinată este construit un imobil cu funcțiune de locuire, în regim P+M. Clădirea este amplasată la 3,00m față de limita de proprietate comună.

Parcela ce urmează a fi reglementată, cu nr. CF 438557: POT existent = 0%. CUT existent = 0

Aspecte calitative ale fondului construit:

În prezent, în zona studiată funcțiunile existente sunt locuire – individuală, în imobile în regim de înălțime P, P+1E(M), sau colectivă, în blocuri cu regim de înălțime S+P+2E+Er(M).

Asigurarea cu spații verzi:

În prezent terenul studiat nu are spații verzi amenajate.

Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de min.20% spații verzi din totalul suprafeței.

Zona verde în procent de 20%, poate fi asigurată atât la sol, cât și pe terasa clădirii propuse, conform prevederilor "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020, aprobată prin HCL 62/28.02.12. Pentru calcul se va aplica grila de punctare din regulamentul respectiv.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Amplasamentul nu se află în zonă inundabilă.

Principalele disfuncționalități:

Din analiza situației existente reies următoarele:

- Calea Buziașului nu are zona verde și trotuarul constant
- nu este asigurată accesibilitatea în zonă cu ajutorul mijloacelor de transport în comun

2.6. Echipare edilitară

Terenul ce face obiectul P.U.Z. este deservit de rețele de canalizare, alimentare cu energie electrică, termoficare, telecomunicații.

Necesarul de utilități pentru funcțiunile solicitate vor fi stabilite în urma realizării unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit:

Conform PUG-ului Municipiului Timișoara, zona studiată nu se află în arie de protecție.

Pe terenul propus pentru dezvoltare nu sunt prezente surse semnificative de poluare, terenul fiind în folosință agricolă.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă:

Nu e cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu e cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuințe colective și servicii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform PUG-ului Municipiului Timișoara, terenul studiat se află în intravilanul localității, într-o zonă în care funcțiunea predominantă este de locuire.

Din analiza situației existente se pot extrage următoarele:

- pe terenul studiat se dorește realizarea unui imobil de locuințe colective cu funcțiuni complementare, funcțiune ce corespunde reglementărilor urbanistice propuse în vecinătate, prin PUZ-uri aprobate, situației reale din teren, respectiv tendințelor de dezvoltare ale zonei.

- accesul pe parcelă este realizat de pe Calea Buziașului.

3.2. Prevederi PUG

Terenul se afla pe un cvartal situat între Calea Buziașului, Str. Magnoliei, str. Petuniei. se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan, în UTR 71, funcțiunea dominant fiind locuințe și funcțiuni complementare (conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.157/28.05.2002).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul în discuție are o valoare imobiliară certă, având deschidere la Calea Buziașului.

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui echilibru între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent de 20% spații verzi din totalul suprafeței.

Zona verde în procent de 20%, poate fi asigurată atât la sol, cât și pe terasa clădirii propuse, conform prevederilor "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020, aprobată prin HCL 62/28.02.12. Pentru calcul se va aplica grila de punctare din regulamentul respectiv.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul se va realiza din Calea Buziașului. Parcarile necesare funcțiunilor propuse vor fi amenajate în interiorul parcelei.

3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin tema de proiectare stabilă de comun acord, se solicită următoarele:

- realizarea unui imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare.
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuințe colective și servicii;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor, etc.

Funcțiuni propuse:

- documentația are drept obiect realizarea pe un teren, în suprafață de 837 mp, a unui imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare, cu un regim de înălțime maxim (S)+P+2E+Er(M);
- La parterul imobilului se propune realizarea unui SAD. Se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor.
- pe parcela studiată se propune asigurarea unui spațiu verde, reprezentând minim 20% din suprafața parcelei; acest spațiu verde poate fi amenajat oriunde pe parcela, cu condiția asigurării suprafeței reglementate prin PUZ. Zona verde în procent de 20%, poate fi asigurată atât la sol, cât și pe terasa clădirii propuse, conform prevederilor "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020, aprobată prin HCL 62/28.02.12. Pentru calcul se va aplica grila de punctare din regulamentul respectiv;
- **parcările** pot fi amplasate oriunde pe parcelă în faza de proiectare de arhitectură, în condițiile cumulative, enunțate în reglementările în vigoare. Se atrage atenția asupra reglementărilor cuprinse în OMS 119/2014 referitoare la distanța dintre ferestrele camerelor de locuit și spațiile de parcare. Spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de

ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto. Necesarul locurilor de parcare va fi calculat conform regulamentelor și normativelor în vigoare. În cazul locuințelor, conform RLU, PUG Timișoara, numărul de parcări va fi minim egal cu $1,15 \times$ numărul de apartamente. Parcărilor pot fi poziționate atât la subsol, cât și la nivelul solului, cât timp sunt respectate normele în vigoare, iar suprafața de zonă verde rămasă este de min. 20%.

- Pe teren va fi amenajat un **spațiu de joacă pentru copii**, amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor.

- Amplasarea imobilului propus asigură însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Regimul de înălțime:

- max. S+P+2E+Er(M)
- înălțimea max. 16m
- înălțimea max. la cornișă 14m

Regimul de aliniere al construcțiilor:

Front stradal:

- 5m – front stradal construcții P+E1+E2+Er(M)
- min. 3m - front stradal construcții E1+E2+Er(M)
- limita de proprietate - subsol

Conform noului PUG, terenul studiat face parte din M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic. Propunerea respectă prevederea din PUG, conform căreia, în situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Limite laterale:

- amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- clădirea poate fi poziționată pe ambele calcane cu acordul notarial al vecinilor, sau pe unul dintre calcane cu acordul notarial al vecinului și retrasă cu minim jumătate din înălțime față de cealaltă latură.

Limita posterioară:

- min. 10m față de limita posterioară a parcelei pentru clădire;
- pe limita de proprietate pentru subsol, cu acordul vecinului, dacă este afectat în vreun fel.

Sistematizarea pe verticală:

Este obligatorie corelarea terenului sistematizat cu parcelele vecine, păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente pentru îndepărtarea excesului de umiditate. CTS nu va depăși cu mai mult de 30cm cota trotuarului.

Bilanț teritorial:

Suprafața totală inițială = 837mp

Nu se cedează teren.

CF 438557 – situatie propusă

S construita la sol	max. 334,8mp	max. 40 %
S drumuri si platforme	cca. 334,8mp	cca. 40%
S spatii verzi	min. 167,4 mp	min. 20 %
Suprafata totală rezultată	837 mp	100 %

POT existent = 0%

CUT existent = 0

Sp. verzi existent = 100%

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1.6

Sp. verzi minim = 20%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă se va realiza de la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara, prin realizarea unui nou branșament.

Colectarea apelor uzate menajere se va realiza prin racord la sistemul centralizat al municipiului Timișoara.

Apele meteorice vor fi colectate prin rigolele de scurgere și dirijate către un bazin de retenție iar după trecerea printr-un separator de hidrocarburi, se vor folosi la udatul spațiilor verzi.

3.7. Protecția mediului

Conform *Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe*, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:

I. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Elaborarea PUZ de față este determinată de intenția de a funcționaliza terenul cu funcțiune agricolă în acord cu cerințele investitorilor și tendința de dezvoltare zonală, după cum reiese și din planul de reglementări urbanistice anexat. Astfel, planul prezent creează în mare măsură cadrul pentru proiecte și activități viitoare.

Modelarea zonală propusă creează premise pentru prevenirea impactului semnificativ asupra mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Terenul se află într-o zonă ce urmează să se densifice, existând mai multe PUZ-uri aprobate cu funcțiune de locuire individuală sau colectivă.

Terenul a fost reglementat anterior, făcând parte dintr-un PUZ mai amplu, aprobat prin HCL 327/2000. Conform acestui PUZ pe terenul propus reglementării se află o zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare, POT max. de 40%.

Direcția viitoare a zonei este aceea de dezvoltare, de realizare a unui front uniform de-a lungul Căii Buziașului.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activității, cu conservarea factorilor de mediu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

d.1. Apa

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002).

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza cu ajutorul branșamentului la rețeaua de apă a orașului Timișoara.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere și a apelor pluviale va fi realizat un sistem de canalizare pentru toată zona construită conform PUZ.

Apele meteorice vor fi colectate prin rigolele de scurgere și dirijate către un bazin de retenție iar după trecerea printr-un separator de hidrocarburi, se vor folosi la udatul spațiilor verzi.

d.2. Aerul

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt legate de traficul rutier. Sursele de impurificare a atmosferei sunt:

- Surse stationare nedirijate - nu există.

- Surse stationare dirijate: – emisiile de poluanți antrenate de gazele de ardere de la centralele termice.

Principalii poluanți specifici arderii gazului petrolier lichefiat sunt monoxidul de carbon (CO) și oxizii de azot (NO_x).

- Surse mobile – autoturismele. Aceste autovehicule generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x, SO₂, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, inclusiv în parări.

d.3. Solul

Terenul în suprafață de 837 mp, pe care va fi edificat obiectivul se află în intravilanul Mun. Timișoara, solul neavând o valoare pedologică deosebită. Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- surse specifice perioadei de execuție și

- surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru

realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer. În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- a) Realizarea unei platforme betonate pentru zonele cu acces auto
- b) Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor,
- c) Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu sol, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

d.4. Zgomotul și vibrațiile

Întreaga activitate care se desfășoară cu ocazia realizării proiectului de investiție aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea în ansamblu s-a conceput în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare. După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

d.5. Radiațiile

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se vor respecta directivele europene legate de protecția mediului incidente, OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

e.1. Managementul deșeurilor rezultate ca urmare a activităților desfășurate:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere,
- Deșeuri de ambalaje

Deșeurile vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor, în conformitate cu Legea nr. 27/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor. OUG 78/2000 cu modificările și completările ulterioare transpune în legislația națională Directiva nr. 75/442 privind deșeurile, publicată în Jurnalul Oficial al Comunității Europene (JOCE) nr. L 194 din 25 iulie 1975, Directiva nr. 91/689 privind deșeurile periculoase, publicată în Jurnalul Oficial al Comunității Europene (JOCE) nr. L 377 din 31 decembrie 1991, și Directiva Parlamentului European și a Consiliului 2006/12/CE privind deșeurile, publicată în Jurnalul Oficial al Comunităților Europene (JOCE) nr. L 114/9 din 27 aprilie 2006".

Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

Platforma pentru depozitarea deșeurilor se află la o distanță de min. 10m față de ferestrele camerelor de locuit ale clădirilor.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie. Platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare.

e.2. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece lucrările de construcții ce se vor executa sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

e.3. Protecția calității apelor

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condițiile tehnice de execuție, conform cerințelor avizatorilor. După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente.

Pentru apele uzate se vor respecta Directiva 91/271/CEE privind tratarea apei urbane menajere (modificată de Directiva 98/15/EC) transpusă prin HG nr. 188 din 28 februarie 2002 modificată prin HG 352/2005 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descarcare în mediul acvatic a apelor uzate.

II.Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Se are în vedere că proiectul se va realiza cu respectarea cerințelor de urbanism, încadrându-se prin aspect și înălțimea construcțiilor în peisajul actual, chiar dacă acesta are actualmente destinație agricolă. Probabilitatea ca să se producă efecte indesezirabile asupra mediului este scăzută, având în vedere că activitatea care se va desfășura la noul obiectiv este de locuire colectivă și servicii.

b) natura cumulativa a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Lucrările proiectate nu influențează negativ mediul în ansamblul său. Nu există în imediata vecinătate zone locuite. De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) marimea si spatialitatea efectelor- nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural:

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, sectiunea III- zone protejate” si anexele sale publicate in MO 152/12. 04. 2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protectie avifaunistica sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificările și completările ulterioare, până la Legea 345/2006.

Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se vor depăși valorile limita.

Folosirea terenului in mod intensiv:

Terenul în suprafață de 837 mp are prevăzute ca zone verzi min. 20% din total suprafață aflată în proprietatea titularului investiției. Zona verde in procent de 20%, poate fi asigurată atât la sol, cât si pe terasa clădirii propuse, conform prevederilor "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020, aprobată prin HCL 62/28.02.12. Pentru calcul se va aplica grila de punctare din regulamentul respectiv.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu e cazul.

3.7. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

4. Concluzii

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenului, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată, cupris în Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara.

Sef proiect/ Specialist RUR
Arh. Suciu Alideia

Întocmit
Arh. Răcășan Ciprian



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

afereant PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. – CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+2E+Er(M) ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Timisoara, jud. Timis, Calea Buziasului, nr.128/A, CF 438557, nr.cad. 438557



Beneficiari: ȘALAPA HARALAMBIE și
ȘALAPA MAGDALENA

Proiect nr. 238/ 2020

1. GENERALITĂȚI

1.1. Introducere, rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) " **P.U.Z. – CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+2E+Er(M) ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**", în intravilanul Municipiului Timișoara prin CF 438557 și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

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 (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 și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.



1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

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 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind normele de igiena.
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001.

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal " **P.U.Z. – CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+2E+Er(M) ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**", elaborat pe o parcelă cu deschidere spre Calea Buziașului, se va aproba prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Timișoara în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și va deveni act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în intravilanul orașului Timișoara având o suprafață de 837 mp. Parcela se află în proprietatea lui Șalapa Haralambie și a lui Șalapa Magdalena.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa nr. U.03 "Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. Terenuri agricole din intravilan

În momentul de față terenul cu suprafața de 837mp este un teren arabil.

2.1.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

2.1.3. Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.1.4. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile premise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

2.1.5. Zonele construite protejate

În zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

2.2. REGULUI CU PRIVIRE LA SIGURNAȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 cu completările și modificările ulterioare, privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Construcțiile se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.). Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu

energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

În zonă există rețea de apă, canalizare, rețea de energie electrică și rețea de alimentare cu gaz.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor.

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

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

2.2.7. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare a terenului

În cazul prezentului regulament, P.O.T. și C.U.T. se stabilesc astfel:

- regim de înălțime $S+P+2E+M(Er)$:

CF 438557 – situație propusă

- P.O.T. = maxim 40%;

- C.U.T. = maxim 1.6

- **Spații verzi = min.20%**. Zona verde în procent de 20%, poate fi asigurată atât la sol, cât și pe terasa clădirii propuse, conform prevederilor "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020, aprobată prin HCL 62/28.02.12. Pentru calcul se va aplica grila de punctare din regulamentul respectiv.

2.2.8. Lucrări de utilitate publică

Conform planșei A04 "Circulația terenurilor", urmează a fi prevăzute:

- Rezervarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale străzilor propuse, în perimetrul terenului studiat – nu este cazul, nu se cedează teren.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014 actualizat.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate

pe fațada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însoțire conform legislației în vigoare.

2.3.2. Amplasarea față de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând limitele de implantare propuse în Planșa de Reglementări Urbanistice.

Front stradal:

- 5m – front stradal construcții P+E1+E2+Er(M)
- min. 3m - front stradal construcții E1+E2+Er(M)
- limita de proprietate – subsol

2.3.3. Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

Parcela studiată se află de-a lungul Căii Buziașului, drum cu un profil stradal amplu, având în momentul de față patru benzi, cu un trafic fluid spre/dinspre Moșnița Nouă.

În apropierea amplasamentului se află un sens giratoriu ce permite accesul spre străzile perpendiculare fără a încetini traficul. Rețeaua de străzi secundare din zonă este una cu străzi cu dublu sens, multe din acestea fiind înfundate, astfel sensul giratoriu din apropiere deservește o zonă destul de amplă.

2.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și de fund ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu asigurarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.

Limite laterale:

- amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însoțire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- clădirea poate fi poziționată pe ambele calcane cu acordul notarial al vecinilor, sau pe unul dintre calcane cu acordul notarial al vecinului și retrasă cu minim jumătate din înălțime față de cealaltă latură.

2.3.5. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

Limita posterioară:

- min. 10m față de limita posterioară a parcelei pentru clădire;
- pe limita de proprietate pentru subsol.

2.3.6. Lucrări de utilitate publică

Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate sau nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații etc.).

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.4.1. Accese carosabile

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării accesului la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă. Poziția acceselor carosabile nu este fixă, ea va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor. Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Drumurile interioare create vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/ 1998.

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

2.4.2 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică;

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent (dacă e cazul).

2.5.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

După caz se vor prevedea extinderi de rețele publice sau măriri de capacitate ale rețelelor edilitare publice.

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială

Conform aviz de amplasament favorabil nr. 53934/02.04.2021, obiectivul va fi brășat la rețeaua existentă a localității.

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza cu ajutorul brășamentului la rețeaua de apă a orașului Timișoara.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere și a apelor pluviale va fi realizat un sistem de canalizare pentru toată zona construită conform PUZ.

Apele meteorice vor fi colectate prin rigolele de scurgere și dirijate către un bazin de retenție iar după trecerea printr-un separator de hidrocarburi, se vor folosi la udatul spațiilor verzi.

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

Telecomunicații

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de brășare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

Conform avizului de principiu nr. 212946216/ 05.04.2021, emis de SC DELGAZ GRID SRL, se poate realiza brășarea la rețeaua de gaz existentă.

La executarea lucrărilor constructorul este obligat să asigure distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, conform tabelului 1 din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate cu Ordinul președintelui ANRE nr. 5/2009 și publicate în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 255 bis/ 16.04.2009.

2.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

2.6.1. Înălțimea construcțiilor

Regim de înălțime al construcțiilor este de maxim $S+P+2E+M(Er)$

Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită astfel:

- $H_{\text{maxim cornișă}} = 14 \text{ m};$
- $H_{\text{maxim coamă}} = 16 \text{ m}.$

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

2.6.2 Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispozitii generale

Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situate, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta vizibil pe fațada principală. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior, în podurile nemansardabile sau în interiorul balcoanelor/logiilor.

b) Fațade

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general.

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

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural.

c) Acoperiș

Acoperișul va fi de tip terasă sau șarpantă în funcție de soluția de arhitectură aleasă.

2.6.3. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului

Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului $\times 100$, iar coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

CF 438557– situație propusă

- P.O.T. = maxim 40%;
- C.U.T. = maxim 1.6

- **Spații verzi = min.20%**. Zona verde în procent de 20%, poate fi asigurată atât la sol, cât și pe terasa clădirii propuse, conform prevederilor "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020, aprobată prin HCL 62/28.02.12. Pentru calcul se va aplica grila de punctare din regulamentul respectiv.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.7.1. Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității:

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare parcajelor, acestea vor fi dimensionate conform normelor specifice.

Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje.

2.7.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Conform Bilanțului Teritorial, au fost asigurate următoarele suprafețe pentru spațiile verzi:

- **Spații verzi propuse = minim 20%**

Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate.

Se vor asigura spații verzi în suprafață de min. 20% din suprafața parcelei.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

Zona verde în procent de 20%, poate fi asigurată atât la sol, cât și pe terasa clădirii propuse, conform prevederilor "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020, aprobată prin HCL 62/28.02.12. Pentru calcul se va aplica grila de punctare din regulamentul respectiv.

2.7.3. Împrejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii. Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior. Înălțimea împrejmuirii va fi de maxim 2 m cu soclu plin de 60cm și vor fi transparente. Împrejmuirea spre stradă nu este obligatorie.

Pe aliniamentul fiecărei parcele va fi prevăzut un panou plin (zidărie/beton/cărămidă aparentă), cu înălțime de maxim 2 m, destinat amplasării/ integrării firidelor de bransament, numerelor poștale, cu iluminat indirect, și care va putea încorpora diverse echipamente tehnico – edilitare.

Pe limitele laterale dintre parcele se vor realiza împrejmuiri cu înălțimea de maxim 2m.

2.7.4. Gestionarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un depozit de gunoi autorizat.

3. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

Suprafața cuprinsă în studiu: 837mp (parcelsa cu nr. CF 438557). Terenul se află în folosință agricolă și este liber de construcții.

Conform P.U.G.-ului Municipiului Timișoara, terenul studiat se află în intravilanul localității, în Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare. Terenul a fost reglementat anterior, făcând parte dintr-un PUZ mai amplu, aprobat prin HCL 327/2000 Conform acestui PUZ pe terenul propus reglementării se află o zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare, POT max. de 40%.

Fiind în folosință agricolă, se poate spune că zona studiată este formată majoritar din spații verzi.

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- Amenajarea urbanistică a zonei studiate;
- Zonificarea funcțională și folosirea optimă a terenului;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare ale construcțiilor;
- Echiparea tehnico-edilitară.

3.2. UTILIZĂRI PERMISE

Subzonă rezidențială propusă cu locuințe colective și funcțiuni complementare, în regim de înălțime S+P+2E+Er(M).

Terenul se află într-o zonă ce urmează să se densifice, existând mai multe PUZ-uri aprobate cu funcțiune de locuire individuală sau colectivă. Direcția viitoare a zonei este aceea de dezvoltare, de realizare a unui front uniform de-a lungul Căii Buziașului.

Se propune realizarea unui imobil de locuințe colective cu funcțiuni complementare, cu obligativitatea propunerii unui minim 20% din suprafață de spații verzi.

Alte utilizări permise:

- Conversia unității de locuit în alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuit, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare;
- Este permisă utilizarea spațiilor de la parterul clădirii de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate;
- Alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante);
- dotări admise zonei de locuit: spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran;
- garaje sau parcaje cu condiția ca acestea să nu perturbe traficul din proximitate.

3.4. INTERDICȚII TEMPORARE

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).

3.5. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele:

- desfășurarea activităților cu profil industrial sau a altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei;
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. BILANȚ TERITORIAL

CF 438557 – situație propusă

S construita la sol	max. 334,8mp	max. 40 %
S drumuri și platforme	cca. 334,8mp	cca. 40%
S spații verzi	min. 167,4 mp	min. 20 %
Suprafața totală rezultată	837 mp	100 %

POT existent = 0%

POT maxim = 40%

CUT existent = 0

CUT maxim = 1.6

Sp. verzi existent = 100%

Sp. verzi minim = 20%

Suprafața totală inițială = 837mp

Nu se cedează teren.

4.2. INDICI CARACTERISTICI

Coeficienți propuși:

- P.O.T. = maxim 40%;
- C.U.T. = maxim 1.6
- Spații verzi = min. 20%

Regim de înălțime:

- maxim S+P+2E+M(Er);
- H_{maxim cornișă} = 14 m;
- H_{maxim coamă} = 16 m.

Regimul de aliniere al construcțiilor:

Front stradal:

- 5m – front stradal construcții P+E1+E2+Er(M);
- min. 3m - front stradal construcții E1+E2+Er(M);
- limita de proprietate – subsol.

Limite laterale:

- amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- clădirea poate fi poziționată pe ambele calcane cu acordul notarial al vecinilor, sau pe unul dintre calcane cu acordul notarial al vecinului și retrasă cu minim jumătate din înălțime față de cealaltă latură.

Limita posterioară:

- min. 10m față de limita posterioară a parcelei pentru clădire;
- pe limita de proprietate pentru subsol.

Sistematizarea pe verticală:

Este obligatorie corelarea terenului sistematizat cu parcelele vecine, păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente pentru îndepărtarea excesului de umiditate.

5. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic terenul studiat în prezenta documentație.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism. Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor succeda avizării PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Șef proiect,
Arh. Alideia Suci

Întocmit,
Arh. Ciprian Răcășan

