



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. Nr. 178/06/03-2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM P.U.Z. - ZONA SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ Mun. TIMIȘOARA, Str. Calea Buziașului, Nr. 116/B și Nr. 122, C.F. Nr. 449355 Timișoara, C.F. Nr. 409374 Timișoara

1. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Articolul 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. – Zonă servicii, comerț și locuire colectivă", în intravilan mun. Timișoara, C.F. Nr. 449355 Timișoara, C.F. Nr. 409374 Timișoara

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

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



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 178/06/03-2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

3. DOMENIU DE APLICARE

Articolul 3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal “P.U.Z. – Zonă servicii, comerț și locuire colectivă”, în intravilan mun. Timișoara, C.F. Nr. 449355 Timișoara, C.F. Nr. 409374 Timișoara, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică a Administrației Publice Locale.

Articolul 4. Prezentul regulament se aplica teritoriului marcat în planul de reglementari care face parte integrantă din acest regulament.

Vecinatatile directe sunt:

- la Nord – calea Buziasului
- la Sud – parcela de locuinta P+1E, nr. Cad. 433958
- la Est – strada Magnoliei
- la Vest – parcela de locuinta P+M, nr. Cad. 412319

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Articolul 6. Terenuri agricole din extravilan – Nu este cazul

Articolul 7. Terenuri agricole din intravilan Nu este cazul.

Articolul 8. Suprafete impadurite Nu este cazul.

Articolul 9. Resursele subsolului Nu este cazul.

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

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile și amenajările permise în acest Regulament este permisă numai cu asigurare măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

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

Articolul 12. Zone construite protejate Nu este cazul.



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 178/06/03-2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

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

Articolul 13. Expunerea la riscuri naturale Nu este cazul.

Articolul 14. Expunerea la riscuri tehnologice Nu este cazul.

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

6. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

Asigurarea echiparii edilitare se face conform planșelor de reglementari edilitare (parte desenata din PUZ). În vederea asigurării echiparii tehnico edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din RGU doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat. Proprietatea asupra rețelilor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din RGU, trecand in proprietatea publica a orasului.

7. ASIGURAREA COMPATIBILITATIILOR FUNCTIUNILOR

Conform art. 14 – RGU autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei (zonă mixtă) stabilita prin documentatia de urbanism. Condițiile de amplasare a construcțiilor în functie de destinatia acestora în cadrul zonei studiate sunt prevazute în cap. 6 al prezentului regulament. Conform PUG aprobat al Municipiului Timisoara terenurile se încadrează în M3 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.

8. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 16. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

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

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

Articolul 17. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

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

Distanța construcțiilor față de drumurile de acces va fi conform planșei „Reglementari urbanistice” planșa nr. U 04.

Articolul 18. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor se vor respecta:

- normele de însorire și iluminat natural;



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 178/06/03-2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

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

Articolul 19. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTUL STRADAL, LIMITE LATERALE și LIMITE POSTERIOARE

Construcțiile se vor amplasa în aliniament față de frontul stradal conform planșei „Reglementari urbanistice”. Sunt permise retrageri parțiale cu respectarea limitei de implant din planșa „Reglementari urbanistice” planșa nr. U 04.

Articolul 20.

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

Articolul 21.

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

Articolul 22. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în OMS 119/2014, actualizat prin OMS 994/2018, conform planșei „Reglementari urbanistice”, planșa nr. U 04.

Articolul 23. PROCENTUL de OCUPARE al TERENULUI, COEFICIENTUL de UTILIZATE al TERENULUI

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

În cazul prezentului PUZ se propun următorii indici:

Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. maxim = 50%

Coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. maxim = 2

Articolul 24. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Din punct de vedere al regimului de înălțime, construcțiile se vor încadra în limitele maxime de:

1. Parcela 1 Nr. Cad. 449335, Calea Buziasului 116/B – Subzona de Servicii și comerț: P+2E+Er/M
Nu se va depăși $h_{max} = +4,50$ m pentru parter și $h_{max} = +15$ m pentru P+2E+Er/M. Înălțime măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt.
2. Parcela 2 Nr. Cad. 409374, Calea Buziasului 122 – Subzona de Locuire colectivă cu spațiu comercial/servicii la parter: P+2E+Er/M
Nu se va depăși $h_{max} = +4,50$ m pentru parter și $h_{max} = +15$ m pentru P+2E+Er/M. Înălțime măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt.

Se recomandă proiectarea unitară pentru cele două clădiri pentru a se înscrie armonios în zonă. Construcțiile noi trebuie, prin proporții și configurația fațadei, cât și volumetric, să se subordoneze caracterului general de zonă urbană, și să asigure prin înălțime, forma și dimensiunile sale, o continuitate în profilul general al străzii.



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 178/06/03-2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

Articolul 25. FAȚADE

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

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

Articolul 26. CULORI

Nu se acceptă sub nici o formă culori contrastante la nicio fațadă, acestea trebuie să fie executate de o calitate superioară și în tonuri moderate, calde, armonizate. Se va ține cont de HCL 455/10.10.2014 privind aprobarea Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara.

Articolul 27. VOLUMETRIE

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacente. Se recomandă realizarea acoperișurilor de tip terasă sau cu pante mai mici de 10%, dar se admite acoperirea cu șarpantă justificată, în funcție de contextul urban local.

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

Articolul 28. BILANȚ TERITORIAL

Nr parcela	Tip parcelă	Suprafață	Procent din teren
Parcela cu nr cad 449355		728	100%
1	Subzonă de servicii și comerț din care:	728	100%
	Suprafață construită	364	50%
	Spații verzi și plantate în cadrul parcelei	182	25%
	Drum de incintă, parcuri, alei pietonale	182	25%
Parcela cu nr cad 409374		767	100%
2	Subzonă de locuințe colective și servicii/comerț la parter, din care:	761	99,22%
	Suprafață construită	380.5	50%
	Spații verzi și plantate în cadrul	190,25	25%
	Drum de incintă, parcuri, alei pietonale	190.25	25%
3	Circulații ce devin domeniul public (trotuar)	6 mp	0,78%
	Total teren	1495 mp	100%



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 178/06/03-2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

9. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 29. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

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

În vederea propunerii de accese carosabile și pietonale pe terenurile studiate s-a ținut cont de proiectul de modernizare și lărgire la 6 benzi pentru Calea Buziașului, conf. Proiectului realizat de DORAGI CONSULTING SRL.

Accesul auto la ambele obiective se va realiza de pe strada Magnoliei, accesul auto pe parcela 1 se va realiza cu drept de servitute de trecere auto și pietonală asupra parcelei 2, din care se realizează accesul auto din drumul public.

În vederea lărgirii trotuarului aflat la intersecția dintre Calea Buziașului și str. Magnoliei, o porțiune de teren de 6 mp din parcela 2 - nr cad. 409374, Calea Buziasului 122, va trece în domeniul public, conform planșa U 07 Plan proprietate asupra terenurilor.

La trotuare se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilitati.

Articolul 30. DRUMURI

Drumurile prevazute in acest **P.U.Z.** (drumuri de incintă) permit satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protectie civila, salvare, circulatia persoanelor cu dizabilitati. La dimesionare se va tine cont de legislatia in vigoare, privind profilul stradal si de categoria strazii.

Articolul 31. PARCĂRI

Se va asigura numărul de parcare necesar în interiorul parcelei. Locurile de parcare se vor dispune parțial la nivelul parterului clădirilor, conform "Reglementari urbanistice", planșa nr. U 04.

Pe parcela 1 Nr. Cad. 449335, Calea Buziasului 116/B – Subzona de Servicii și comerț: P+2E+Er/M se vor amenaja total 8 locuri de parcare.

Pe parcela 2 Nr. Cad. 409374, Calea Buziasului 122 – Subzona de Locuire colectivă cu spațiu comercial/servicii la parter: P+2E+Er/M se vor asigura 10 locuri de parcare - 8 locuri de parcare pentru locuinte si 2 locuri de parcare pentru servicii/comert.

Articolul 32. PROPRIETATE PUBLICĂ

Rețelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului Timișoara.

Rețelele de alimentare cu gaze si energie electrica sunt proprietatea societăților de furnizare de utilitati.



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 178/06/03-2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

10. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Articolul 33.

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

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul parcelelor.

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

Articolul 34. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

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

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

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

Articolul 35. ALIMENTAREA CU APA

A. Alimentare cu apă.

a) Situația existentă.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială. Pe Calea Buziașului există o rețea de apă potabilă deservită de S.C. AQUATIM S.A., realizată cu conducte având diametrul de 125 mm.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari, angajați și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format din două branșamente de apă potabilă din sistemul centralizat de apă al municipiului Timișoara, nou propuse, câte unul pentru fiecare parcelă. Branșamentele de apă potabilă se vor realiza de pe Calea Buziașului cu conducte de polietilenă din PE – ID având diametrul de 50 x 4,6 mm, fiecare și L = 8,50 m, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Din acest branșamente se vor racorda imobilele propuse.

Branșamentele proiectate vor asigura consumul menajer necesar imobilelor propuse. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

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



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 178/06/03-2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

B. Canalizare.

a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren curți construcții și nu există canalizare menajeră sau pluvială. Pe Calea Buziașului există o rețea canalizare deservită de S.C. AQUATIM S.A., realizată cu conducte având diametrul de 250 mm.

b) Situația propusă.

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

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se vor realiza două racorduri la sistemul de canalizare al municipiului Timișoara, câte unul pentru fiecare parcelă, pe Calea Buziașului, unde există o rețea de canalizare realizată cu conducte având diametrul de 250 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Racordurile de canalizare se vor realiza din materiale agrementate în acest scop și vor fi realizate din PVC – KG cu diametrul de 200 mm, fiecare și $L = 12,00$ m. La acest racorduri de canalizare se va racorda imobilele propuse.

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

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

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

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

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 20 l/s și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Bazinul de retenție va avea un volum de 15 m^3 . Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare AQUATIM, la 45 de minute după încheierea precipitațiilor, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată.

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 14,60 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 941,85 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

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



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 178/06/03-2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

C. Alimentare cu energie electrică.

a) Situația existentă.

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

b) Situația propusă.

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

Consumul luat în calcul este pentru un imobil de locuit în regim de înălțime P+2E+Er/M cu SAD la parter și o clădire de servicii, comerț în regim de înălțime P+2E+Er/M.

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

- 8 locuințe x 20,0 kW / loc.	$P_i = 160,0 \text{ kW}$
	$P_a = P_i \times 92\% = 147,2 \text{ kW}$
- 2 obiective SAD x 30,0 kW/SAD	$P_i = 60,0 \text{ kW}$
	$P_a = P_i \times 50\% = 30,0 \text{ kW}$
- 1 obiectiv servicii, comerț x 30,0 kW/ob.	$P_i = 30,0 \text{ kW}$
	$P_a = P_i \times 50\% = 15,0 \text{ kW}$
TOTAL	$P_i = 250,0 \text{ kW}$
	$P_s = 192,2 \text{ kW}$

Pentru alimentarea cu energie electrică se propune realizarea două racorduri electrice, câte unul pentru fiecare parcelă, la rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului, LEA 400 V existentă pe Calea Buziașului, conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-gaz-telefonie.

Racordul electric pentru fiecare parcelă va fi comun pentru imobilul propus, urmând ca în firida de bransament energie electrică să se realizeze separarea de consum pentru toate unitățile locale, SAD, spații de servicii-comerț și o separare de consum pentru părțile comune.

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

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

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

D. Alimentare cu gaze naturale.

a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată nu există rețele de gaze naturale. Pe Calea Buziașului există rețea de gaze naturale.

b) Situația propusă.

Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin realizarea unui nou bransament la rețeaua de gaze naturale existentă pe Calea Buziașului.

Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune realizarea a două bransamente la rețeaua de gaze naturale a municipiului, câte unul pentru fiecare parcelă, conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-gaz-telefonie.



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 178/06/03-2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

Branșamentul de gaze naturale pentru fiecare parcelă va fi comun pentru imobilul propus, urmând ca din conducta de branșament gaze naturale să se realizeze separarea de consum pentru toate unitățile locative, SAD, spații de servicii-comerț.

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

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor tehnice elaborate de proiectanți specializați agreeți de EON și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

E. Telefonie și telecomunicații.

a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată nu are rețele de telefonie și telecomunicații. Pe Calea Buziașului există cabluri fibră optică.

b) Situația propusă.

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor realiza racorduri la rețelele de telefonie și telecomunicații existente pe Calea Buziașului.

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

BREVIAR DE CALCULE

A. ALIMENTAREA CU APĂ.

1. Necesarul de apă.

1.1. Locatari: 28 persoane

- normă de consum = 140 l /om /zi.

1.2. Spații comerciale și de servicii, SAD: 50 persoane.

- normă de consum = 30 l /om /zi.

$$Q_{zimed} = 1,06 \times 1,30 \times [(28 \times 140) + (50 \times 30)] / 1000 = 7,47 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,086 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{zimax} = 1,3 \times Q_{zimed} = 9,71 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,112 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{oramax} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 1,132 \text{ m}^3 / \text{h} = 0,314 \text{ l} / \text{s}.$$

B. CANALIZARE.

1. Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{uz zimed} = 1 \times Q_{zimed} = 7,47 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,086 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{uz zimax} = 1 \times Q_{zimax} = 9,71 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,112 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{uz oramax} = 1 \times Q_{oramax} = 1,132 \text{ m}^3 / \text{h} = 0,314 \text{ l} / \text{s}.$$

2. Debitele de calcul pentru apele pluviale.



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 178/06/03-2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_{\text{pluvial}} = m \times i \times \Sigma S \times \emptyset - \text{unde;}$$

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de
înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

$m = 0,8$ deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

$i = 220 \text{ l/s} \times \text{ha}$ – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

$S_{\text{clădiri}} = 0,07475 \text{ ha;}$

$S_{\text{circulații}} = 0,037375 \text{ ha;}$

$S_{\text{zonă verde}} = 0,037375 \text{ ha;}$

$\emptyset$ – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S .

$\emptyset = 0,95$ – pentru clădiri;

$\emptyset = 0,85$ – pentru circulații;

$\emptyset = 0,10$ – pentru zona verde;

În concluzie;

$$Q_{\text{pluvial}} = 0,8 \times 220 \times [(0,07475 \times 0,95) + (0,037375 \times 0,85) + (0,037375 \times 0,10)] = 18,75 \text{ l/s.}$$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 41/42 = 12,98 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 18,75 \times 12,98 \times 60 / 1.000 = 14,60 \text{ m}^3.$$

Se propune amplasarea unui bazin de retenție, având capacitatea de 15 m^3 și decantor – separator de hidrocarburi, cu o capacitate de 20 l/s .

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = (630 \text{ mmH}_2\text{O} / \text{an} \times 1.495,00 \text{ m}^2) / 1.000 = 941,85 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

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

În cazul de față terenurile au suprafețe și contur geometric stabilit:

Parcela 1 Nr. Cad. 449335, Calea Buziasului 116/B – Subzona de Servicii și comerț: P+2E+Er/M – Suprafata teren = 728 mp

Parcela 2 (actual Nr. Cad. 409374, Calea Buziasului 122) – Subzona de locuire colectivă cu servicii/comerț la parter: P+2E+Er/M

Suprafata teren = 761 mp

Parcela 3 (actual Nr. Cad. 409374, Calea Buziasului 122) – Circulații pentru trotuar, ce va fi trecut în domeniul public

Suprafata teren = 6 mp



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. Nr. 178/06/03-2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

12. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRE

Articolul 36. PARCAJE

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare și cu respectarea RLU aferent PUG Timișoara. Amplasarea parcajelor se va face cu asigurarea distanțelor necesare securității în caz de incendiu.

Numărul de locuri de parcare se va realiza conform Articol 31.

Articolul 37.

Se vor asigura câte un loc de parcare pentru apartamentele/locuințele cu o arie utilă de maxim 100 mp, respectiv două locuri de parcare pentru apartamentele/locuințele cu o arie utilă de mai mult de 100 mp.

Pentru celelalte funcțiuni, diferite de locuire, se va respecta numărul necesar de parcaje prevăzut prin RLU aferent PUG-ului actual aflat în vigoare al Mun. Timișoara.

Locurile de parcare se vor amplasa astfel încât să se respecte distanța de minim 5 m față de ferestrele camerelor de locuit, conform ordinului OMS 119/2014.

Articolul 38.

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

Spații verzi amenajate = min 25%. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Dotări permise pe spații verzi amenajate: instalații edilitare, iluminat stradal, alei pietonale, mobilier urban, publicitate stradală, aliniamente de arbori, platforma depozitare deseuri menajere (conform planșa de reglementari), loc de joacă pentru copii, amenajări peisagere cu arbori și arbuști ornamentali

Articolul 39. ÎMPREJMUIRI

Pentru parcela 1 Nr. Cad. 449335, Calea Buziasului 116/B – Subzona de Servicii și comerț: P+2E+Er/M – se poate realiza din materiale opace (zidarie, metal, lemn etc) sau transparente (plasă de sârmă) cu o înălțime maximă de 2,00 m. Forma arhitecturală și materialele de execuție trebuie să se încadreze și să se subordoneze stilului arhitectural adoptat de clădirea principală pentru a forma împreună cu aceasta un tot unitar.

Pentru parcela 2 Nr. Cad. 409374, Calea Buziasului 122 – Subzona de Locuire colectivă cu spațiu comercial/servicii la parter nu se prevăd împrejurimi spre domeniul public – strada Magnoliei și calea Buziasului.

La partea din spate, pe limita laterală dintre parcele, pe lățimea drumului de acces de 6 m nu se prevede împrejmuire.

Pe limita laterală (mai puțin cei 6 m pentru acces auto) și limita posterioară se poate realiza împrejmuire conform paragraf anterior.



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 178/06/03-2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

13. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Articolul 40. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

Conform PUG aprobat Mun Timisoara zona se încadrează în **M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic**.

PUZ-ului propus se va împărți în următoarele subzone funcționale:

- Subzona de Servicii și comerț (S-Sc)
- Subzona de Locuire colectivă cu spațiu comercial/servicii la parter (S-Lc/S)
- Circulații (Tr) – trotuar, ce va fi trecut în domeniul public

• FUNCTIUNEA DOMINANTĂ :

Funcțiunea dominantă a zonei mixte va include locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, culturale, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism. etc.

Spațiile de locuit (apartamente) pot fi amplasate doar la etajele imobilelor.

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

• FUNCTIUNI COMPLEMENTARE :

Dotările admise zonei sunt:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, condiții precizate în următorul capitol.
- Acces carosabile, alei pietonale, piste bicicliști, parcaje, garaje.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- Parcela 1** Nr. Cad. 449335, Calea Buziasului 116/B: S-Sc - Subzona de Servicii și comerț

Articolul 41. GENERALITĂȚI (S-Sc)

Funcțiunea dominantă a acestei subzone va fi cea de servicii și comerț. Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z., respectiv după realizarea în zonă a lucrărilor de utilitate publică.

Articolul 42. UTILIZĂRI PERMISE (S-Sc)

- Unități pentru prestări servicii:** sedii firme, activități de proiectare și alte servicii pentru profesii liberale, servicii profesionale, servicii cu acces public, servicii manufacturiere și care nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate, nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală și nu sunt activități poluante cu riscuri tehnologice:



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 178/06/03-2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

- **Servicii profesionale:** cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou administrativ, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
 - **Servicii cu acces public:** tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, etc care nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate, nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală și nu sunt activități poluante cu riscuri tehnologice;
 - **Servicii manufacturiere:** servicii de testare, analize tehnice, manufacturiere, reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc
 - **Spații comerciale:** comerț alimentar și nealimentar, comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice, comerț specializat pe profile și serviciile aferente, comerț și servicii integrate (showroom, service).
- Dotari pentru învățământ, cultură, sănătate
 - Dotări pentru sport /agrement în spații închise
 - Spatii verzi amenajate: parcuri, terenuri de sport, spații de joacă pentru copii.
 - Accese pietonale, carosabile, parcuri
 - Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei.

Orarul de funcționare al activităților și funcțiunilor din subzona **S-Sc - Subzona de Servicii și comerț** va fi compatibil cu funcțiunea de locuire.

Articolul 43. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII (S-Sc)

- Activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei ca: locuințe de serviciu, locuințe de intervenție sau locuințe de protocol (conform Legii 114/1996 actualizate).
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- Elemente publicitare, totem, construcții și instalații de direcționare și supraveghere, etc.
- Construcții provizorii, temporare, chioșcuri, pergole, rulote, gradene, etc.

Articolul 44. INTERDICȚII TEMPORARE (S-Sc)

Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z., respectiv după realizarea căilor de circulație și extinderea utilitatilor.

Articolul 45. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE (S-Sc)

Sunt interzise următoarele activități:



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 178/06/03-2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- Firme agro-zootehnice, abatoare
- Depozite de deșeuri periculoase
- Instalații pentru eliminarea deșeurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasări, suine) sau alte construcții caracteristice zonelor rurale;
- Stabilimente care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei, de ex. baruri de noapte, cazinouri etc.;

Articolul 46. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR (S-Sc)

Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. maxim = 50 %

Coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. maxim = 2

Înălțimea maximă admisă

Regimul de înălțime maxim admis este de **4 niveluri supaterane** (parter, două etaje și mansardă/etaj retras). Semnificațiile prescurtărilor: P – parter, E – etaj, M – mansardă, Er - etaj retras).

Înălțimea maximă la cornișă (atic) a construcțiilor din subzona S_SC va fi $h_{max} = 4,50$ m pentru parter și $h_{max} = 15$ m pentru P+2E+Er/M. Înălțimea se calculează de la cota terenului sistematizat (trotuarului) din jurul imobilului.

Se admit accente locale ale geometriei acoperisului, în funcție de amplasament.

Amplasare față de aliniament și limite laterale și posterioare ale parcelelor

Zona construibilă va fi retrasă obligatoriu în funcție de regimul de înălțime după cum urmează:

Zona construibilă regim P va fi retrasă obligatoriu:

- minim 3.50 m de la strada – calea Buziasului;
- minim 4.50 m sau $H/2$ față de limita lateral dreaptă;
- minim 11.50 m, respectiv 16.70 m față de spatele parcelei;
- 0 m/pe calcan față de limita lateral stângă;

Zona construibilă regim P+2E+Er/M va fi retrasă obligatoriu:

- minim 5 m de la strada – calea Buziasului;
- minim 6 m sau $H/2$ față de limita lateral dreaptă;
- minim 11.50 m față de spatele parcelei;
- 0 m/pe calcan față de limita lateral stângă ;

Se va respecta conturul limitei de implant din planșa de Reglementări.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. Nr. 178/06/03-2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

Prin **Etaj retras (prescurtat: Er)** – se înțelege nivel al cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal.

Nu se impune limita de implant pentru ultimul nivel, în cazul etajului retras se va respecta definirea conform paragrafului anterior și se va respecta o retragere față de limitele laterale minim egală înălțimea clădirii/2.

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- Podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive)
- Un spațiu încadrat integral în volumul acoperișului

Orientarea fata de punctele cardinale:

Se va respecta orientarea corecta fata de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic);

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitand orientarea exclusiv nord.

b) Parcela 2 Nr. Cad. 409374, Calea Buziasului 122: S-Lc/S - Subzona de Locuire colectivă cu spațiu comercial/servicii la parter

Articolul 47. GENERALITĂȚI (S-Lc/S)

Funcțiunea dominantă a acestei subzone va fi cea rezidențială, respectiv locuire colectivă cu **8 apartamente** dispuse la etajele superioare ale imobilului și funcțiune de servicii/comerț la parter. Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z., respectiv după realizarea în zonă a lucrărilor de utilitate publică.

Articolul 48. UTILIZĂRI PERMISE (S-Lc/S)

- Construirea unui imobil cu maxim **8 apartamente**, cu dotările necesare (parcagele, amenajări exterioare, platformele menajare, împrejurimi)
- Spații verzi amenajate: parcuri, spații de joacă pentru copii.
- Accese pietonale, carosabile, parcuri la sol;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- **Funcțiuni complementare zonei de locuit:** servicii profesionale, servicii cu acces public, servicii manufacturiere și care nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate, nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală și nu sunt activități poluante cu riscuri tehnologice;
- **Servicii profesionale:** cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou administrativ, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier /



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 178/06/03-2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc

- **Servicii cu acces public:** tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, etc care nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate, nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală și nu sunt activități poluante cu riscuri tehnologice;
- **Servicii manufacturiere:** reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălziminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc
- **Spații comerciale:** comerț alimentar și nealimentar, comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice, comerț specializat pe profile și serviciile aferente, comerț și servicii integrate (showroom, service).

Articolul 49. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII (S-Lc/S)

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

Articolul 50. INTERDICȚII TEMPORARE (S-Lc/S)

Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z., respectiv după realizarea căilor de circulație și extinderea utilitatilor.

Articolul 51. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE (S-Lc/S)

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Stabilimente care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei, de ex. baruri de noapte, cazinouri etc.;
- Activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- Lucrări de terasament și sistematizare vertical de natură să afecteze amenajările din spații publice sau parcelele adiacente;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 178/06/03-2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasări, suine) sau alte construcții caracteristice zonelor rurale;
- Panouri publicitare mari în spațiile verzi de aliniament sau zone verzi;
- Depozite de deșeuri.

Articolul 52. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR (S-Lc/S)

Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. maxim = 50 %

Coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. maxim = 2

Înălțimea maximă admisă

Regimul de înălțime maxim admis este de **4 niveluri supratereane** (parter, două etaje și mansardă/etaj retras). Semnificațiile prescurtărilor: P – parter, E – etaj, M – mansardă, Er – etaj retras).

Înălțimea maximă la cornișă (atic) a construcțiilor din subzona S_SC va fi **$h_{max} = 4,50$ m** pentru parter și **$h_{max} = 15$ m** pentru P+2E+Er/M. Înălțimea se calculează de la cota terenului sistematizat (trotuarului) din jurul imobilului.

Se admit accente locale ale geometriei acoperisului, în funcție de amplasament.

Amplasare față de aliniament și limite laterale și posterioare ale parcelelor

Zona construibilă va fi retrasă obligatoriu în funcție de regimul de înălțime după cum urmează:

Zona construibilă regim P va fi retrasă obligatoriu:

- minim 3.50 m de la strada – calea Buziasului;
- 0 m/pe calcan față de limita lateral dreaptă;
- minim 11.50 m față de spatele parcelei;
- minim 6.00 m față de limita lateral stângă – strada Magnoliei;

Zona construibilă regim P+2E+Er/M va fi retrasă obligatoriu:

- minim 5 m de la strada – Calea Buziasului;
- 0 m/pe calcan față de limita lateral dreaptă;
- minim 11.50 m față de spatele parcelei;
- minim 6.00 m față de limita lateral stângă – strada Magnoliei

Se va respecta conturul limitei de implant din planșa de Reglementări.

Prin **Etaj retras (prescurtat: Er)** – se înțelege nivel al cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. Nr. 178/06/03-2024

P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ C.F. Nr. 449355 Timișoara și Nr. 409374 Timișoara

Nu se impune limita de implant pentru ultimul nivel, în cazul etajului retras se va respecta definirea conform paragrafului anterior și se va respecta o retragere față de limitele laterale minim egală înălțimea clădirii/2.

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- Podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive)
- Un spațiu încadrat integral în volumul acoperișului

Orientarea fata de punctele cardinale:

Se va respecta orientarea corecta fata de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic);

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitand orientarea exclusiv nord.

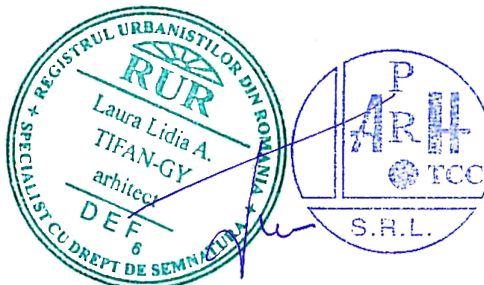
Amplasarea constructiilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Articolul 53.

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

Terenurile reglementate fac parte din **unitate teritorială de referință M3 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacent arterelor principale de trafic**, cu propunerea de împărțire în două subzone: S-Sc - Subzona de Servicii și comerț și S-Lc/S - Subzona de Locuire colectivă cu spațiu comercial/servicii la parter.



Întocmit,
arh. Laura Tifan Gy