



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

Mun. TIMIȘOARA, Str. Independentei, Nr. 14, C.F. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

1. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Articolul 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. – In vedere extindere cladiri pentru spatii de cazare si servicii conexe, in regim S+P+2E+M si suplimentare locuri de parcare – parcare subterana", intravilan mun. Timișoara, C.F. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622).

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

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

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

2. BAZA LEGALA A ELOBORARII

Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

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



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

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



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

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independenței Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

3. DOMENIU DE APLICARE

Articolul 3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal „P.U.Z. – In vedere extindere cladiri pentru spatii de cazare si servicii conexe, in regim S+P+2E+M” si suplimentare locuri de parcare – parcare subterana intravilan mun. Timișoara C.F. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622), se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică a Administrației Publice Locale.

Articolul 4.

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

Vecinatatile directe sunt:

- **la Nord:** Str. Independenței nr.12, **CF Nr. 455497** (cu servitute de trecere în favoarea La Residenza) – teren pentru servicii pentru care exista emisa A.C. Nr. 842/25.10.2022 pentru *Extindere "Colegiul Judetean al medicilor" cu corp S+P+2E cu functiune de cazare, pensiune la etajele 1,2 si spatii complementare, parcaje in incinta, refacere imprejmuire și parcela cu CF Nr. 445121 - str Ciprian Porumbescu 9, teren pentru servicii – Construcții aflate în curs de executie pe baza A.C. nr.1690/5.12.2017 si 1692/5.12.2017 "Construire complex pentru sănătate corp C2 si corp C3 în regim de înălțime S/D+P+4E+Er", proprietari: SC MEDICI'S SRL. De asemenea pentru această parcelă există un PUD aprobat cu HCL 128/27.03.2012;*
- **la Sud:** Str. Independenței nr. 16 – cu Nr. Top. 11674, Str. Independenței nr.18 - cu Nr. Cad 448836 și parcela cu Nr. Cad 448837 - terenuri pentru servicii
- **la Est:** strada Independenței
- **la Vest:** parcelele cu Nr. top. 11701, 11700 și 11699 – parcele pentru locuințe unifamiliale și colective

Articolul 5.

Prevederile prezentului Regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General Timișoara. Pentru zona cuprinsa in prezentul Plan Urbanistic Zonal nu au mai fost elaborate si aprobate conform Legii 50/91 alte regulamente de urbanism cu care prezentul regulament sa vina in contradictie.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Articol 6. Terenuri agricole din extravilan – Nu este cazul

Articol 7. Terenuri agricole din intravilan Nu este cazul.

Articol 8. Suprafete impadurite Nu este cazul.

Articol 9. Resursele subsolului Nu este cazul.

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



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

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

Articol 12. Zone construite protejate Nu este cazul.

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

Articol 13. Siguranta 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 privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente 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.

Articol 14. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic.

Conform zonării seismice după Normativul P100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț T_c 0,7 sec. și un coeficient seismic $a_g=0,20g$ conform STAS11100/93.

Articol 15. Expunerea la riscuri tehnologice - Nu este cazul.

Articol 16. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice - Nu este cazul.

Articol 17. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

Asigurarea echipării edilitare se face conform planșelor de reglementari edilitare (parte desenată din PUZ). În vederea asigurării echipării tehnico edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din RGU doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din RGU, trecând în proprietatea publică a orașului.

Se vor aplica principiile conceptului de clădiri NZeb, clădiri cu o performanță energetică foarte ridicată, cu un consum de energie aproape egal cu zero.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Articol 18. ASIGURAREA COMPATIBILITATIILOR FUNCTIUNILOR

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

Articol 19. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara și/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substantelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundatii; apărarea țării, ordinea publica și siguranța națională (art.6,L33/1994).

Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (art.2, L255/2010):

- a) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice;
- b) lucrările din domeniul gospodăririi apelor, instalațiile de determinare automată a calității apei, stațiile de pompare;
- c) lucrările de interes național de dezvoltare a producerii, transportului și distribuției de energie electrică și gaze naturale;

Conform planșei U05 Proprietatea terenurilor, terenul rămâne în totalitate în proprietate privată. Pe teren se va amenaja un drum de incintă cu acces la domeniul public, dar care va rămâne în proprietate privată.

Proprietatea asupra rețelilor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din RGU, trecand în proprietatea publica a orasului.

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

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

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 20. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

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



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Articolul 21. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

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

Distanța construcțiilor față de drumul de acces – distanța față de str. Independentei rămâne nemodificată, respectiv 0 m, clădirea existentă fiind amplasată pe limita de proprietate spre strada și retrasă 3.80 m față de limita de Nord, iar aceasta nu va suferi modificări - conform planșei „Reglementări urbanistice” planșa nr. U 03.

Articolul 22. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTUL STRADAL

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

Articolul 23. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE

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

Articolul 24. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE

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

Articolul 25. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor se vor respecta:

- normele de însorire și iluminat natural;
- distanțele minime de siguranță la foc între construcții și dotările edilitare respectiv între dotările edilitare și limita de proprietate precum și accesul la construcție pentru asigurarea cerințelor de siguranță la foc;

Articolul 26.

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

Articolul 27.

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

Articolul 28. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Prezentarea conturilor corpurilor de clădire C2, C3, C4 și portic este strict orientativă, retragerea acestor construcții unele față de celelalte (în interiorul limitei de implant) nu este stabilită prin prezentul PUZ, acestea se vor stabili la faza de autorizare.

Cu toate acestea amplasarea corpurilor de clădire propuse pe parcelă se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în OMS 119/2014, actualizat prin OMS 994/2018 și cu respectarea limitei de implant stabilite prin prezentul PUZ.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă (în interiorul limitei de implant) va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 4,5 m.



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

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



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

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Articolul 29. P.O.T., C.U.T.

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

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

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

Articolul 30. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

La stabilirea înălțimii maxime a construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform OMS 119/2014, actualizat prin OMS 994/2018) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

Articolul 31.

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

- **Portic – P, h cornișă maxim 6 m**
- **Corp C1 – clădirea existentă Dp+P+1E nu se modifică**
- **Corp C2 – extindere P+1E, h cornișă maxim 8 m**
- **Corp C3 – S+P+2E, h cornișă maxim 12m**
- **Corp C4 – S+P+2E+M, h cornișă 13,5 m**

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

Articolul 32.

Orice constructie noua sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona

Constructiile noi trebuie – prin proportii si configuratia fatadei, cat si volumetric, sa se subordoneze caracterului general de zona urbana, si sa asigure, prin inaltime, forma si dimensiunile sale, o continuitate in profilul general al strazii.

In realizarea viitoarelor extinderi prevazute prin prezentul PUZ se vor cauta solutii de rezolvare a cerintelor functionale, structurale sau de reprezentare, intr-o maniera cat mai armonioasa cu contextul existent.

Articolul 33. FATADE

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, mozaic turnat in situ sau tencuieli de asanare pentru socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Se va respecta, în măsura în care este posibil, stilul arhitectural al clădirilor existente pe teren.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional cu următoarele condiții: Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine și cele existente pe teren.

Articolul 34. CULORI FAȚADE

Nu se accepta culori contrastante la fatade, 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 35. ACOPERISURI

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

Articolul 36. BILANT TERITORIAL

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 37. ACCESE CAROSABILE

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

Accesul la construcții va fi situat și dimensionat astfel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre, se va păstra accesul auto existent de 3,80 m. Pentru a facilita accesului autospecialelor de intervenție și stingere incendii s-a înscris în CF Nr. 455520 (La Residenza) și CF Nr. 455497 (Colegiul Medicilor) o servitute de trecere conform planurilor atașate.



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

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



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

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independenței Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Articolul 38. ACCESE PIETONALE

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă doar în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

La trotuare se vor prevedea rampe pentru a facilita accesul persoanelor cu dizabilitati.

Articolul 39. DRUMURI

Pentru accesul la imobilele din cadrul terenul studiat, se păstrează accesul auto existent din strada Independenței, cu lățimea de 3.80m, de asemenea s-a înscris în CF Nr. 455520 (La Residenza) și CF Nr. 455497 (Colegiul Medicilor) o servitute de trecere pentru accesului autospecialelor de intervenție și stingere incendii.

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

Articolul 40.

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

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Timișoara.

Rețelele de alimentare cu gaze și energie electrică sunt proprietatea societăților de furnizare de utilități.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Articolul 41.

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

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

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

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

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

Articolul 42. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

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

Lucrările de racordare și de bransare 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.



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

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



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

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independenței Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Articolul 43. ALIMENTAREA CU APA

a) Situația existentă.

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

b) Situația propusă.

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

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

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

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

Articolul 44. ASIGURAREA CANALIZARII

a) Situația existentă.

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

b) Situația propusă.

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

1. Canalizarea apelor uzate menajere

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

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

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 35 l/s și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Bazinul de retenție va avea un volum de 26 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare AQUATIM, la 45 de minute după încheierea precipitațiilor, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată.

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

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



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independenței Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Volumul de apă colectat anual este:

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

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

Articolul 45. REȚELE ELECTRICE, TELEFONIE SI CATV

a) Situația existentă.

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

b) Situația propusă.

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

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

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

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

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

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

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

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

Telecomunicații si cablare TV

a) Situația existentă.

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

b) Situația propusă.

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

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



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Articolul 46. ALIMENTAREA CU GAZE

Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea. Toate conductele din afara imobilelor vor fi amplasate subteran.

Articolul 47. ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

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

Articolul 48. GESTIONAREA DESEURILOR

Orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele – amplasate într-un loc special pe propriul teren.

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

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

Articolul 49.

În cazul terenului de față, este vorba de o singură parcelă care va avea suprafața de 3205 mp. Nu se permit alipiri sau dezmembrări ulterioare.

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

Articolul 50. PARCAJE, GARAJE

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Amplasarea garajelor și a parcajelor se va face cu asigurarea distanțelor necesare securității în caz de incendiu.

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.

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

Limita parcajului amenajat în subteran poate depăși limita de implant stabilită pentru construcțiile supraterane.

Numărul de locuri de parcare va respecta Avizul Comisiei de Circulație Nr. MTM2024 006562/22.02.2024 – pentru pensiunea La Residenza se vor asigura:

- Hotel de 4 stele cu 30 camere - 40% din numărul de camere = minim **12 locuri**
- Restaurant categoria II cu maxim 50 de scaune - 1loc/20 locuri la masa = minim 3 locuri, asigurat prin PUZ **8 locuri**
- Angajați – 10 angajați- 1loc/15 angajați = minim 1 loc, asigurat prin PUZ **5 locuri**

Conform Planului de situație anexa la Avizul Comisiei de Circulație Nr. MTM2024 006562/22.02.2024 se prevede asigurarea în incinta parcarii subterane a **25 de locuri de parcare**. Se va configura racordul



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

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



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

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

accesului în parcarea subterană a drumului de incintă existent. Se va amenaja drumul de incintă în mod corespunzător cu partea carosabilă, trotuar și aliniament arbuști.

Articolul 51. SPAȚII VERZI

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

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

Articolul 52. IMPREJMUIRI

Imprejmuirea la frontul stradal va respecta o înălțime maximă de 2,00 m, cu un soclu opac înalt de maxim 50 cm, restul împrejmuirii până la 2,00 m fiind transparentă (excepție făcând stâlpii de susținere). 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. Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a străzii.

Pe celelalte laturi ale terenului (în afara frontului stradal), se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, lemn etc) sau transparente (plasa de sarma), cu o înălțime maximă de 2.00 m.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Articolul 53. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **FUNCTIUNEA DOMINANTA:**

Terenul studiat se află într-o structură funcțională mixtă, conform PUG nou Timișoara. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Prezentul P.U.Z. parcela studiată va avea funcțiunea dominantă de spații de cazare cu servicii conexe.

- **FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:**

- Servicii sau comerț complementare cu spații de cazare;
- Spații verzi amenajate;
- Accese carosabile, alei pietonale, piste ciclisti, parcaje subterane.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Articolul 54. GENERALITATI

Funcțiunea dominantă a zonei funcționale va fi cea extindere pentru spații de cazare și servicii conexe, realizare parcare subterană.

Articolul 55. UTILIZARI PERMISE

- Alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri etc – Care vor avea programul de funcționare compatibil cu locuirea;
- Hotel, pensiuni, agenții turism - Unități și spații de cazare



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

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



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

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

- Unități pentru prestări servicii, sedii firme, activități de proiectare și alte servicii pentru profesii liberale;
- Banci, finanțe, credit;
- Dotări pentru învățământ, cultură, sănătate;
- Dotări pentru sport /agrement în spații închise;
- Locuințe de serviciu;
- Spații verzi amenajate: spații publice plantate, terenuri de sport, spații de joacă pentru copii;
- Accese pietonale, carosabile, parcuri;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc)

Hotel "La Residenza" s-a concretizat în forma actuală în anul 2002, în urma unor lucrări de extindere. Hotelul are toate avizele și autorizațiile de funcționare pentru activitatea de cazare, restaurant cu bucătărie și parcare în curte.

Prin PUZ se dorește păstrarea funcțiilor deja existente, extinzând clădirea în adâncimea parcelei în același stil arhitectural.

Detaliile specifice funcțiunii de spațiu de cazare cu funcțiuni conexe, cum ar fi număr maxim de persoane cazate sau orar de funcționare se va stabili ulterior la faza de DTAC și la obținerea avizului de funcționare.

Articolul 56. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- 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;

Articolul 57. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z.

Articolul 58. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

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;
- Activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Depozite de deseuri
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasări, suine) sau alte construcții caracteristice zonelor rurale.
- Locuințe colective sau individuale permanente.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Articolul 59.

UTR-urile reprezintă instrumentele operationale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională, funcțiunea predominantă permitând stabilirea categoriilor de intervenție.



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

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



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

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Având în vedere dimensiunea terenului reglementat și faptul că prin regulamentul prezent se asigură o omogenitate funcțională și morfologică pentru toată zona reglementată se propune o singură **unitate teritorială de referință – UTR Zonă de instituții publice și servicii propuse**, ce se conturează în limitele existente conform planului de reglementări.

Întocmit,
arh. **Laura Tifan Gy**



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

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



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

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

Mun. TIMIȘOARA, Str. Independentei, Nr. 14, C.F. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

1. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Articolul 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. – In vedere extindere cladiri pentru spatii de cazare si servicii conexe, in regim S+P+2E+M si suplimentare locuri de parcare – parcare subterana", intravilan mun. Timișoara, C.F. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622).

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

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

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

2. BAZA LEGALA A ELOBORARII

Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

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



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independenței Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

3. DOMENIU DE APLICARE

Articolul 3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal „P.U.Z. – In vedere extindere cladiri pentru spatii de cazare si servicii conexe, in regim S+P+2E+M” si suplimentare locuri de parcare – parcare subterana intravilan mun. Timișoara C.F. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622), se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică a Administrației Publice Locale.

Articolul 4.

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

Vecinatatile directe sunt:

- **la Nord:** Str. Independenței nr.12, **CF Nr. 455497** (cu servitute de trecere în favoarea La Residenza) – teren pentru servicii pentru care exista emisa A.C. Nr. 842/25.10.2022 pentru *Extindere "Colegiul Judetean al medicilor" cu corp S+P+2E cu functiune de cazare, pensiune la etajele 1,2 si spatii complementare, parcaje in incinta, refacere imprejmuire și parcela cu CF Nr. 445121 - str Ciprian Porumbescu 9, teren pentru servicii – Construcții aflate în curs de executie pe baza A.C. nr.1690/5.12.2017 si 1692/5.12.2017 "Construire complex pentru sănătate corp C2 si corp C3 în regim de înălțime S/D+P+4E+Er", proprietari: SC MEDICI'S SRL. De asemenea pentru această parcelă există un PUD aprobat cu HCL 128/27.03.2012;*
- **la Sud:** Str. Independenței nr. 16 – cu Nr. Top. 11674, Str. Independenței nr.18 - cu Nr. Cad 448836 și parcela cu Nr. Cad 448837 - terenuri pentru servicii
- **la Est:** strada Independenței
- **la Vest:** parcelele cu Nr. top. 11701, 11700 și 11699 – parcele pentru locuințe unifamiliale și colective

Articolul 5.

Prevederile prezentului Regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General Timișoara. Pentru zona cuprinsa in prezentul Plan Urbanistic Zonal nu au mai fost elaborate si aprobate conform Legii 50/91 alte regulamente de urbanism cu care prezentul regulament sa vina in contradictie.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Articol 6. Terenuri agricole din extravilan – Nu este cazul

Articol 7. Terenuri agricole din intravilan Nu este cazul.

Articol 8. Suprafete impadurite Nu este cazul.

Articol 9. Resursele subsolului Nu este cazul.

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



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

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

Articol 12. Zone construite protejate Nu este cazul.

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

Articol 13. Siguranta 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 privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente 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.

Articol 14. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic.

Conform zonării seismice după Normativul P100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț T_c 0,7 sec. și un coeficient seismic $a_g=0,20g$ conform STAS11100/93.

Articol 15. Expunerea la riscuri tehnologice - Nu este cazul.

Articol 16. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice - Nu este cazul.

Articol 17. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

Asigurarea echipării edilitare se face conform planșelor de reglementari edilitare (parte desenată din PUZ). În vederea asigurării echipării tehnico edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din RGU doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din RGU, trecând în proprietatea publică a orașului.

Se vor aplica principiile conceptului de clădiri NZeb, clădiri cu o performanță energetică foarte ridicată, cu un consum de energie aproape egal cu zero.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Articol 18. ASIGURAREA COMPATIBILITATIILOR FUNCTIUNILOR

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

Articol 19. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara și/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substantelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundatii; apărarea țării, ordinea publica și siguranța națională (art.6,L33/1994).

Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (art.2, L255/2010):

- a) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice;
- b) lucrările din domeniul gospodăririi apelor, instalațiile de determinare automată a calității apei, stațiile de pompare;
- c) lucrările de interes național de dezvoltare a producerii, transportului și distribuției de energie electrică și gaze naturale;

Conform planșei U05 Proprietatea terenurilor, terenul rămâne în totalitate în proprietate privată. Pe teren se va amenaja un drum de incintă cu acces la domeniul public, dar care va rămâne în proprietate privată.

Proprietatea asupra rețelilor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din RGU, trecand în proprietatea publica a orasului.

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

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

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 20. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

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



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

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



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

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Articolul 21. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

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

Distanța construcțiilor față de drumul de acces – distanța față de str. Independentei rămâne nemodificată, respectiv 0 m, clădirea existentă fiind amplasată pe limita de proprietate spre strada și retrasă 3.80 m față de limita de Nord, iar aceasta nu va suferi modificări - conform planșei „Reglementări urbanistice” planșa nr. U 03.

Articolul 22. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE ALINIAMENTUL STRADAL

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

Articolul 23. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE

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

Articolul 24. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE LIMITELE POSTERIOARE

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

Articolul 25. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor se vor respecta:

- normele de însorire și iluminat natural;
- distanțele minime de siguranță la foc între construcții și dotările edilitare respectiv între dotările edilitare și limita de proprietate precum și accesul la construcție pentru asigurarea cerințelor de siguranță la foc;

Articolul 26.

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

Articolul 27.

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

Articolul 28. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Prezentarea conturilor corpurilor de clădire C2, C3, C4 și portic este strict orientativă, retragerea acestor construcții unele față de celelalte (în interiorul limitei de implant) nu este stabilită prin prezentul PUZ, acestea se vor stabili la faza de autorizare.

Cu toate acestea amplasarea corpurilor de clădire propuse pe parcelă se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în OMS 119/2014, actualizat prin OMS 994/2018 și cu respectarea limitei de implant stabilite prin prezentul PUZ.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă (în interiorul limitei de implant) va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 4,5 m.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Articolul 29. P.O.T., C.U.T.

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

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

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

Articolul 30. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

La stabilirea înălțimii maxime a construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform OMS 119/2014, actualizat prin OMS 994/2018) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

Articolul 31.

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

- **Portic – P, h cornișă maxim 6 m**
- **Corp C1 – clădirea existentă Dp+P+1E nu se modifică**
- **Corp C2 – extindere P+1E, h cornișă maxim 8 m**
- **Corp C3 – S+P+2E, h cornișă maxim 12m**
- **Corp C4 – S+P+2E+M, h cornișă 13,5 m**

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

Articolul 32.

Orice constructie noua sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona

Constructiile noi trebuie – prin proportii si configuratia fatadei, cat si volumetric, sa se subordoneze caracterului general de zona urbana, si sa asigure, prin inaltime, forma si dimensiunile sale, o continuitate in profilul general al strazii.

In realizarea viitoarelor extinderi prevazute prin prezentul PUZ se vor cauta solutii de rezolvare a cerintelor functionale, structurale sau de reprezentare, intr-o maniera cat mai armonioasa cu contextul existent.

Articolul 33. FATADE

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, mozaic turnat in situ sau tencuieli de asanare pentru socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Se va respecta, în măsura în care este posibil, stilul arhitectural al clădirilor existente pe teren.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional cu următoarele condiții: Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine și cele existente pe teren.

Articolul 34. CULORI FAȚADE

Nu se accepta culori contrastante la fatade, 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 35. ACOPERISURI

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

Articolul 36. BILANT TERITORIAL

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 37. ACCESE CAROSABILE

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

Accesul la construcții va fi situat și dimensionat astfel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre, se va păstra accesul auto existent de 3,80 m. Pentru a facilita accesului autospecialelor de intervenție și stingere incendii s-a înscris în CF Nr. 455520 (La Residenza) și CF Nr. 455497 (Colegiul Medicilor) o servitute de trecere conform planurilor atașate.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independenței Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Articolul 38. ACCESE PIETONALE

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă doar în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

La trotuare se vor prevedea rampe pentru a facilita accesul persoanelor cu dizabilitati.

Articolul 39. DRUMURI

Pentru accesul la imobilele din cadrul terenul studiat, se păstrează accesul auto existent din strada Independenței, cu lățimea de 3.80m, de asemenea s-a înscris în CF Nr. 455520 (La Residenza) și CF Nr. 455497 (Colegiul Medicilor) o servitute de trecere pentru accesului autospecialelor de intervenție și stingere incendii.

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

Articolul 40.

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

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Timișoara.

Rețelele de alimentare cu gaze și energie electrică sunt proprietatea societăților de furnizare de utilități.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Articolul 41.

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

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

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

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

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

Articolul 42. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

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

Lucrările de racordare și de bransare 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.



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

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



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

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independenței Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Articolul 43. ALIMENTAREA CU APA

a) Situația existentă.

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

b) Situația propusă.

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

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

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

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

Articolul 44. ASIGURAREA CANALIZARII

a) Situația existentă.

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

b) Situația propusă.

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

1. Canalizarea apelor uzate menajere

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

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

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 35 l/s și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Bazinul de retenție va avea un volum de 26 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare AQUATIM, la 45 de minute după încheierea precipitațiilor, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată.

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

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



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independenței Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Volumul de apă colectat anual este:

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

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

Articolul 45. REȚELE ELECTRICE, TELEFONIE SI CATV

a) Situația existentă.

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

b) Situația propusă.

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

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

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

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

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

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

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

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

Telecomunicații si cablare TV

a) Situația existentă.

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

b) Situația propusă.

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

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



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

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



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

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Articolul 46. ALIMENTAREA CU GAZE

Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea. Toate conductele din afara imobilelor vor fi amplasate subteran.

Articolul 47. ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

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

Articolul 48. GESTIONAREA DESEURILOR

Orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele – amplasate într-un loc special pe propriul teren.

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

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

Articolul 49.

În cazul terenului de față, este vorba de o singură parcelă care va avea suprafața de 3205 mp. Nu se permit alipiri sau dezmembrări ulterioare.

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

Articolul 50. PARCAJE, GARAJE

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Amplasarea garajelor și a parcajelor se va face cu asigurarea distanțelor necesare securității în caz de incendiu.

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.

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

Limita parcajului amenajat în subteran poate depăși limita de implant stabilită pentru construcțiile supraterane.

Numărul de locuri de parcare va respecta Avizul Comisiei de Circulație Nr. MTM2024 006562/22.02.2024 – pentru pensiunea La Residenza se vor asigura:

- Hotel de 4 stele cu 30 camere - 40% din numărul de camere = minim **12 locuri**
- Restaurant categoria II cu maxim 50 de scaune - 1loc/20 locuri la masa = minim 3 locuri, asigurat prin PUZ **8 locuri**
- Angajați – 10 angajați- 1loc/15 angajați = minim 1 loc, asigurat prin PUZ **5 locuri**

Conform Planului de situație anexa la Avizul Comisiei de Circulație Nr. MTM2024 006562/22.02.2024 se prevede asigurarea în incinta parcarii subterane a **25 de locuri de parcare**. Se va configura racordul



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

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



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

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

accesului în parcare subterană a drumului de incintă existent. Se va amenaja drumul de incintă în mod corespunzător cu parte carosabilă, trotuar și aliniament arbuști.

Articolul 51. SPAȚII VERZI

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

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

Articolul 52. IMPREJMUIRI

Imprejmuirea la frontul stradal va respecta o înălțime maximă de 2,00 m, cu un soclu opac înalt de maxim 50 cm, restul împrejmuirii până la 2,00 m fiind transparentă (excepție făcând stâlpii de susținere). 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. Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a străzii.

Pe celelalte laturi ale terenului (în afara frontului stradal), se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, lemn etc) sau transparente (plasa de sarma), cu o înălțime maximă de 2.00 m.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Articolul 53. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- FUNCTIUNEA DOMINANTA:

Terenul studiat se află într-o structură funcțională mixtă, conform PUG nou Timișoara. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Prezentul P.U.Z. parcela studiată va avea funcțiunea dominantă de spații de cazare cu servicii conexe.

- FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:

- Servicii sau comerț complementare cu spații de cazare;
- Spații verzi amenajate;
- Accese carosabile, alei pietonale, piste ciclisti, parcaje subterane.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Articolul 54. GENERALITATI

Funcțiunea dominantă a zonei funcționale va fi cea extindere pentru spații de cazare și servicii conexe, realizare parcare subterană.

Articolul 55. UTILIZARI PERMISE

- Alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri etc – Care vor avea programul de funcționare compatibil cu locuirea;
- Hotel, pensiuni, agenții turism - Unități și spații de cazare



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

- Unități pentru prestări servicii, sedii firme, activități de proiectare și alte servicii pentru profesii liberale;
- Banci, finanțe, credit;
- Dotări pentru învățământ, cultură, sănătate;
- Dotări pentru sport /agrement în spații închise;
- Locuințe de serviciu;
- Spații verzi amenajate: spații publice plantate, terenuri de sport, spații de joacă pentru copii;
- Accese pietonale, carosabile, parcuri;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc)

Hotel "La Residenza" s-a concretizat în forma actuală în anul 2002, în urma unor lucrări de extindere. Hotelul are toate avizele și autorizațiile de funcționare pentru activitatea de cazare, restaurant cu bucătărie și parcare în curte.

Prin PUZ se dorește păstrarea funcțiunilor deja existente, extinzând clădirea în adâncimea parcelei în același stil arhitectural.

Detaliile specifice funcțiunii de spațiu de cazare cu funcțiuni conexe, cum ar fi număr maxim de persoane cazate sau orar de funcționare se va stabili ulterior la faza de DTAC și la obținerea avizului de funcționare.

Articolul 56. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- 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;

Articolul 57. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z.

Articolul 58. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

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;
- Activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Depozite de deseuri
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasări, suine) sau alte construcții caracteristice zonelor rurale.
- Locuințe colective sau individuale permanente.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Articolul 59.

UTR-urile reprezintă instrumentele operationale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională, funcțiunea predominantă permitând stabilirea categoriilor de intervenție.



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

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



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

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Avand in vedere dimensiunea terenului reglementat si faptul ca prin regulamentul prezent se asigura o omogenitatea functionala si morfologica pentru toata zona reglementata se propune o singura **unitate teritoriala de referinta – UTR Zonă de instituții publice și servicii propuse**, ce se contureaza în limitele existente conform planului de reglementari.

Întocmit,
arh. **Laura Tifan Gy**



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

Mun. TIMIȘOARA, Str. Independentei, Nr. 14, C.F. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

1. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Articolul 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. – In vedere extindere cladiri pentru spatii de cazare si servicii conexe, in regim S+P+2E+M si suplimentare locuri de parcare – parcare subterana", intravilan mun. Timișoara, C.F. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622).

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

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

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

2. BAZA LEGALA A ELOBORARII

Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

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



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independenței Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

3. DOMENIU DE APLICARE

Articolul 3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal „P.U.Z. – In vedere extindere cladiri pentru spatii de cazare si servicii conexe, in regim S+P+2E+M” si suplimentare locuri de parcare – parcare subterana intravilan mun. Timișoara C.F. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622), se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică a Administrației Publice Locale.

Articolul 4.

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

Vecinatatile directe sunt:

- **la Nord:** Str. Independenței nr.12, **CF Nr. 455497** (cu servitute de trecere în favoarea La Residenza) – teren pentru servicii pentru care exista emisa A.C. Nr. 842/25.10.2022 pentru *Extindere "Colegiul Judetean al medicilor" cu corp S+P+2E cu functiune de cazare, pensiune la etajele 1,2 si spatii complementare, parcaje in incinta, refacere imprejmuire și parcela cu CF Nr. 445121 - str Ciprian Porumbescu 9, teren pentru servicii – Construcții aflate în curs de executie pe baza A.C. nr.1690/5.12.2017 si 1692/5.12.2017 "Construire complex pentru sănătate corp C2 si corp C3 în regim de înălțime S/D+P+4E+Er", proprietari: SC MEDICI'S SRL. De asemenea pentru această parcelă există un PUD aprobat cu HCL 128/27.03.2012;*
- **la Sud:** Str. Independenței nr. 16 – cu Nr. Top. 11674, Str. Independenței nr.18 - cu Nr. Cad 448836 și parcela cu Nr. Cad 448837 - terenuri pentru servicii
- **la Est:** strada Independenței
- **la Vest:** parcelele cu Nr. top. 11701, 11700 și 11699 – parcele pentru locuințe unifamiliale și colective

Articolul 5.

Prevederile prezentului Regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General Timișoara. Pentru zona cuprinsa in prezentul Plan Urbanistic Zonal nu au mai fost elaborate si aprobate conform Legii 50/91 alte regulamente de urbanism cu care prezentul regulament sa vina in contradictie.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Articol 6. Terenuri agricole din extravilan – Nu este cazul

Articol 7. Terenuri agricole din intravilan Nu este cazul.

Articol 8. Suprafete impadurite Nu este cazul.

Articol 9. Resursele subsolului Nu este cazul.

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



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

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

Articol 12. Zone construite protejate Nu este cazul.

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

Articol 13. Siguranta 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 privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente 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.

Articol 14. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic.

Conform zonării seismice după Normativul P100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț T_c 0,7 sec. și un coeficient seismic $a_g=0,20g$ conform STAS11100/93.

Articol 15. Expunerea la riscuri tehnologice - Nu este cazul.

Articol 16. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice - Nu este cazul.

Articol 17. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

Asigurarea echipării edilitare se face conform planșelor de reglementari edilitare (parte desenată din PUZ). În vederea asigurării echipării tehnico edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din RGU doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din RGU, trecând în proprietatea publică a orașului.

Se vor aplica principiile conceptului de clădiri NZeb, clădiri cu o performanță energetică foarte ridicată, cu un consum de energie aproape egal cu zero.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Articol 18. ASIGURAREA COMPATIBILITATIILOR FUNCTIUNILOR

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

Articol 19. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara și/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substantelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundatii; apărarea țării, ordinea publica și siguranța națională (art.6,L33/1994).

Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (art.2, L255/2010):

- a) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice;
- b) lucrările din domeniul gospodăririi apelor, instalațiile de determinare automată a calității apei, stațiile de pompare;
- c) lucrările de interes național de dezvoltare a producerii, transportului și distribuției de energie electrică și gaze naturale;

Conform planșei U05 Proprietatea terenurilor, terenul rămâne în totalitate în proprietate privată. Pe teren se va amenaja un drum de incintă cu acces la domeniul public, dar care va rămâne în proprietate privată.

Proprietatea asupra rețelilor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din RGU, trecand în proprietatea publica a orasului.

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

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

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 20. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

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



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Articolul 21. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

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

Distanța construcțiilor față de drumul de acces – distanța față de str. Independentei rămâne nemodificată, respectiv 0 m, clădirea existentă fiind amplasată pe limita de proprietate spre strada și retrasă 3.80 m față de limita de Nord, iar aceasta nu va suferi modificări - conform planșei „Reglementări urbanistice” planșa nr. U 03.

Articolul 22. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTUL STRADAL

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

Articolul 23. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE

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

Articolul 24. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE

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

Articolul 25. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor se vor respecta:

- normele de însorire și iluminat natural;
- distanțele minime de siguranță la foc între construcții și dotările edilitare respectiv între dotările edilitare și limita de proprietate precum și accesul la construcție pentru asigurarea cerințelor de siguranță la foc;

Articolul 26.

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

Articolul 27.

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

Articolul 28. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Prezentarea conturilor corpurilor de clădire C2, C3, C4 și portic este strict orientativă, retragerea acestor construcții unele față de celelalte (în interiorul limitei de implant) nu este stabilită prin prezentul PUZ, acestea se vor stabili la faza de autorizare.

Cu toate acestea amplasarea corpurilor de clădire propuse pe parcelă se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în OMS 119/2014, actualizat prin OMS 994/2018 și cu respectarea limitei de implant stabilite prin prezentul PUZ.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă (în interiorul limitei de implant) va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 4,5 m.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Articolul 29. P.O.T., C.U.T.

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

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

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

Articolul 30. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

La stabilirea înălțimii maxime a construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea înșoririi construcțiilor (conform OMS 119/2014, actualizat prin OMS 994/2018) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul înșoririi acestora.

Articolul 31.

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

- **Portic – P, h cornișă maxim 6 m**
- **Corp C1 – clădirea existentă Dp+P+1E nu se modifică**
- **Corp C2 – extindere P+1E, h cornișă maxim 8 m**
- **Corp C3 – S+P+2E, h cornișă maxim 12m**
- **Corp C4 – S+P+2E+M, h cornișă 13,5 m**

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

Articolul 32.

Orice constructie noua sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona

Constructiile noi trebuie – prin proportii si configuratia fatadei, cat si volumetric, sa se subordoneze caracterului general de zona urbana, si sa asigure, prin inaltime, forma si dimensiunile sale, o continuitate in profilul general al strazii.

In realizarea viitoarelor extinderi prevazute prin prezentul PUZ se vor cauta solutii de rezolvare a cerintelor functionale, structurale sau de reprezentare, intr-o maniera cat mai armonioasa cu contextul existent.

Articolul 33. FATADE

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, mozaic turnat in situ sau tencuieli de asanare pentru socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Se va respecta, în măsura în care este posibil, stilul arhitectural al clădirilor existente pe teren.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional cu următoarele condiții: Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine și cele existente pe teren.

Articolul 34. CULORI FAȚADE

Nu se accepta culori contrastante la fatade, 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 35. ACOPERISURI

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

Articolul 36. BILANT TERITORIAL

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 37. ACCESE CAROSABILE

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

Accesul la construcții va fi situat și dimensionat astfel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre, se va păstra accesul auto existent de 3,80 m. Pentru a facilita accesului autospecialelor de intervenție și stingere incendii s-a înscris în CF Nr. 455520 (La Residenza) și CF Nr. 455497 (Colegiul Medicilor) o servitute de trecere conform planurilor atașate.



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

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



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

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independenței Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Articolul 38. ACCESE PIETONALE

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă doar în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

La trotuare se vor prevedea rampe pentru a facilita accesul persoanelor cu dizabilitati.

Articolul 39. DRUMURI

Pentru accesul la imobilele din cadrul terenul studiat, se păstrează accesul auto existent din strada Independenței, cu lățimea de 3.80m, de asemenea s-a înscris în CF Nr. 455520 (La Residenza) și CF Nr. 455497 (Colegiul Medicilor) o servitute de trecere pentru accesului autospecialelor de intervenție și stingere incendii.

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

Articolul 40.

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

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Timișoara.

Rețelele de alimentare cu gaze și energie electrică sunt proprietatea societăților de furnizare de utilități.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Articolul 41.

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

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

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

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

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

Articolul 42. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

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

Lucrările de racordare și de bransare 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.



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

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



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

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independenței Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Articolul 43. ALIMENTAREA CU APA

a) Situația existentă.

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

b) Situația propusă.

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

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

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

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

Articolul 44. ASIGURAREA CANALIZARII

a) Situația existentă.

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

b) Situația propusă.

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

1. Canalizarea apelor uzate menajere

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

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

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 35 l/s și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Bazinul de retenție va avea un volum de 26 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare AQUATIM, la 45 de minute după încheierea precipitațiilor, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată.

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

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



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independenței Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Volumul de apă colectat anual este:

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

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

Articolul 45. REțele ELECTRICE, TELEFONIE SI CATV

a) Situația existentă.

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

b) Situația propusă.

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

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

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

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

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

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

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

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

Telecomunicații si cablare TV

a) Situația existentă.

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

b) Situația propusă.

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

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



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

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



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

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Articolul 46. ALIMENTAREA CU GAZE

Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea. Toate conductele din afara imobilelor vor fi amplasate subteran.

Articolul 47. ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

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

Articolul 48. GESTIONAREA DESEURILOR

Orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele – amplasate într-un loc special pe propriul teren.

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

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

Articolul 49.

În cazul terenului de față, este vorba de o singură parcelă care va avea suprafața de 3205 mp. Nu se permit alipiri sau dezmembrări ulterioare.

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

Articolul 50. PARCAJE, GARAJE

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Amplasarea garajelor și a parcajelor se va face cu asigurarea distanțelor necesare securității în caz de incendiu.

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.

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

Limita parcajului amenajat în subteran poate depăși limita de implant stabilită pentru construcțiile supraterane.

Numărul de locuri de parcare va respecta Avizul Comisiei de Circulație Nr. MTM2024 006562/22.02.2024 – pentru pensiunea La Residenza se vor asigura:

- Hotel de 4 stele cu 30 camere - 40% din numărul de camere = minim **12 locuri**
- Restaurant categoria II cu maxim 50 de scaune - 1loc/20 locuri la masa = minim 3 locuri, asigurat prin PUZ **8 locuri**
- Angajați – 10 angajați- 1loc/15 angajați = minim 1 loc, asigurat prin PUZ **5 locuri**

Conform Planului de situație anexa la Avizul Comisiei de Circulație Nr. MTM2024 006562/22.02.2024 se prevede asigurarea în incinta parcarii subterane a **25 de locuri de parcare**. Se va configura racordul



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

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



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

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

accesului în parcare subterană a drumului de incintă existent. Se va amenaja drumul de incintă în mod corespunzător cu partea carosabilă, trotuar și aliniament arbuști.

Articolul 51. SPAȚII VERZI

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

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

Articolul 52. IMPREJMUIRI

Imprejmuirea la frontul stradal va respecta o înălțime maximă de 2,00 m, cu un soclu opac înalt de maxim 50 cm, restul împrejmuirii până la 2,00 m fiind transparentă (excepție făcând stâlpii de susținere). 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. Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a străzii.

Pe celelalte laturi ale terenului (în afara frontului stradal), se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, lemn etc) sau transparente (plasa de sarma), cu o înălțime maximă de 2.00 m.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Articolul 53. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- FUNCTIUNEA DOMINANTA:

Terenul studiat se află într-o structură funcțională mixtă, conform PUG nou Timișoara. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Prezentul P.U.Z. parcela studiată va avea funcțiunea dominantă de spații de cazare cu servicii conexe.

- FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:

-Servicii sau comerț complementare cu spații de cazare;

-Spații verzi amenajate;

-Accese carosabile, alei pietonale, piste ciclisti, parcaje subterane.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Articolul 54. GENERALITATI

Funcțiunea dominantă a zonei funcționale va fi cea extindere pentru spații de cazare și servicii conexe, realizare parcare subterană.

Articolul 55. UTILIZARI PERMISE

- Alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri etc – Care vor avea programul de funcționare compatibil cu locuirea;
- Hotel, pensiuni, agenții turism - Unități și spații de cazare



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

- Unități pentru prestări servicii, sedii firme, activități de proiectare și alte servicii pentru profesii liberale;
- Banci, finanțe, credit;
- Dotări pentru învățământ, cultură, sănătate;
- Dotări pentru sport /agrement în spații închise;
- Locuințe de serviciu;
- Spații verzi amenajate: spații publice plantate, terenuri de sport, spații de joacă pentru copii;
- Accese pietonale, carosabile, parcuri;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc)

Hotel "La Residenza" s-a concretizat în forma actuală în anul 2002, în urma unor lucrări de extindere. Hotelul are toate avizele și autorizațiile de funcționare pentru activitatea de cazare, restaurant cu bucătărie și parcare în curte.

Prin PUZ se dorește păstrarea funcțiunilor deja existente, extinzând clădirea în adâncimea parcelei în același stil arhitectural.

Detaliile specifice funcțiunii de spațiu de cazare cu funcțiuni conexe, cum ar fi număr maxim de persoane cazate sau orar de funcționare se va stabili ulterior la faza de DTAC și la obținerea avizului de funcționare.

Articolul 56. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- 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;

Articolul 57. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z.

Articolul 58. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

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;
- Activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Depozite de deseuri
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasări, suine) sau alte construcții caracteristice zonelor rurale.
- Locuințe colective sau individuale permanente.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Articolul 59.

UTR-urile reprezintă instrumentele operationale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională, funcțiunea predominantă permitând stabilirea categoriilor de intervenție.



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

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



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

PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. nr. 71/2/01 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA Str. Independentei Nr 14, C.F. Nr. 455520 Timișoara (Nr. Vechi 448622)

Având în vedere dimensiunea terenului reglementat și faptul că prin regulamentul prezent se asigură o omogenitate funcțională și morfologică pentru toată zona reglementată se propune o singură **unitate teritorială de referință – UTR Zonă de instituții publice și servicii propuse**, ce se conturează în limitele existente conform planului de reglementări.

Întocmit,
arh. **Laura Tifan Gy**