



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. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM P+1E+M

Mun. TIMIȘOARA, Str. Ciorcârliei, Nr. 88, C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

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. - Locuințe semicolective in regim P+1E+M intravilan mun. Timișoara, C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021.

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. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

3. DOMENIU DE APLICARE

Articolul 3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. - Locuințe semicolective in regim P+1E+M" intravilan mun. Timișoara **C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021** 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. Mircea cel Bătrân parcelele nr. 123 – Nr. Cad. 402909, nr. 121-Nr. Cad. 420808, nr.121A-Nr. Cad. 428001, nr. 121B – Nr. Top. 19057/1 și Str. Ciocârliei Nr. 90-Nr. Cad.433694 -terenuri cu clădiri de locuințe unifamiliale
- la Sud – Str. Ciocârliei Nr. 86 și Nr. 86/A - terenuri cu clădiri de locuințe unifamiliale si parcela cu nr cad 453787 (nr cad vechi 404021)
- la Est – parcelele pentru locuințe colective P+2E, din PUZ aprobat cu HCL 178/08.05.2017, respectiv Nr. Cad. 408503 si 423087
- la Vest – Str. Ciocârliei

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.

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

Articol 12. Zone construite protejate Nu este cazul.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

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

Articol 13. Expunerea la riscuri naturale Nu este cazul.

Articol 14. Expunerea la riscuri tehnologice Nu este cazul.

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

Articol 16. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

Asigurarea echiparii edilitare se face conform planșelor de reglementari edilitare (parte desenata din PUZ). In vederea asigurarii echiparii tehnico edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile din RGU doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la rețelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din RGU, trecand in proprietatea publica a orasului.

Articol 17. ASIGURAREA COMPATIBILITATIILOR FUNCTIUNILOR

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

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 18. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

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

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

Articolul 19. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

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

Distanța construcțiilor față de drumul de acces – str. Ciocârliei va fi de minim 3 m și conform planșei „Reglementari urbanistice” planșa nr. U 03.

Articolul 20. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor se vor respecta:

- normele de însorire și iluminat natural;



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

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

Articolul 21. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL

Construcțiile se vor amplasa, față de strada principală de acces Ciocârliei, conform planșei de reglementari, retrase la 3 m.

Articolul 22. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor, atât pentru construcțiile de locuit, cât și pentru alte funcțiuni admise în mod excepțional, față de limitele laterale, se va face cu respectarea distanțelor minime față de vecinătăți prevazute în Codul Civil, dar minim 4.00 m și H/2 conform planșei nr. U 03 „Reglementari urbanistice”.

Articolul 23. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE

Construcțiile se vor amplasa, față de limita posterioară a parcelei, retrase la 10.00 m și H/2, conform planșei nr. U 03 „Reglementari urbanistice”.

Articolul 24.

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

Articolul 25.

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

Articolul 26. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în OMS 119/2014, actualizat prin OMS 994/2018. Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă 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.

Articolul 27. P.O.T., C.U.T.

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

Articolul 28.

În cazul prezentei lotizării, pentru subzona de locuințe colective mici, se va respecta:

- un P.O.T. maxim de **35%**;
- un C.U.T. de maxim **1,05**;

Articolul 29 NUMAR MAXIM DE CONSTRUCTII

Se permite identificarea a maxim 8 construcții principale pe parcelă, cu un număr de maxim de **24 de unități locative** în zona studiată (maxim 3 unități locative/corp de clădire).

Articolul 30. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCTIILOR

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



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. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

- 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.

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

- **Regimul de înălțime al construcțiilor va fi de maxim P+1E+M.**
- **Înălțimea maximă la cornișă (atic) a construcțiilor va fi de 8 m.**
- **Înălțimea maximă a construcțiilor (coamă) va fi de 11 m.** Se admit accente locale ale geometriei acoperisului, în funcție de amplasament.

Articolul 31.

Orice construcție nouă sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zona. Construcțiile noi trebuie – prin proporții și configurația fațadei, cât și volumetric, să se subordoneze caracterului general de zonă urbană, și să asigure, prin înălțime, formă și dimensiunile sale, o continuitate în profilul general al străzii.

Articolul 32. FAȚADE

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

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

Articolul 33. CULORI

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

Articolul 34. ACOPERISURI

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

Articolul 35. BILANT TERITORIAL

SITUATIA EXISTENTA

Parcela 1 - nr. cad. 453786 (Nr. vechi 404021)	4068	97.90
Parcela 2 - nr. cad. 453787 (Nr. vechi 404021) – parcela dezmembrata care se va alipi la parcela cu nr. cad. 416320	87	2.10%
TOTAL TEREN	4155 mp	100%



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

Parcela 1 - TEREN PROPUȘ A FI REGLEMENTAT PRIN PUZ – LOCUINTE SEMICOLECTIVE		
Suprafata totala teren	4068	100%
• S. zona verde in cadrul parcelei	2477	60.89%
• S. construita	741	18.21%
• S. drumuri de incinta, alei pietonale si parcare	850	20.90%
TOTAL TEREN	4068 mp	100%

Clădirile existente pe teren urmează a fi demolate prin Autorizației de demolare nr. 895 din 11.11.2022 emisa de PMT si conform legislației în vigoare.

SITUATIA PROPUȘA

Parcela 1 - nr. cad. 453786 (Nr. vechi 404021) –parcela aferenta PUZ - zona locuinte semicollective	4068	97.90
Parcela 2 - nr. cad. 453787 (Nr. vechi 404021) – parcela dezmembrata care se va alipi la parcela cu nr. cad. 416320	87	2.10%
TOTAL TEREN	4155 mp	100%
Parcela 1 - TEREN PROPUȘ A FI REGLEMENTAT PRIN PUZ – LOCUINTE SEMICOLECTIVE		
S aferenta zonei de locuințe semicollective, din care:	4068 mp	100%
• S. zona verde in cadrul parcelei	min. 1220.4 mp	min. 30%
• S. construita	max. 1423.8 mp	max. 35%
• S. drumuri de incinta, alei pietonale si parcare	max. 1423.8 mp	max. 35%
• TOTAL TEREN	4068mp	100%



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 36. 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, aparare 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.

Articolul 37. 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 persoane cu dizabilitati.

Articolul 38. DRUMURI

Pentru accesul la imobilele din cadrul terenul studiat, se va prevedea amenajarea unei străzi de incintă nouă, cu lățime de 7 m (2 benzi), dar care nu va intra în domeniul public, fiind utilizată strict de către locatari, pentru serviciu de colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Drumurile prevăzute în acest P.U.Z. permit satisfacerea regulilor minime privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilitati. La dimensionare se va ține cont de legislația în vigoare, privind profilul stradal și de categoria străzii.

Articolul 39.

Prin prezentul PUZ nu sunt prevăzute parcele care trebuie să treacă în domeniul public, conform planșei 04-A „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 EDILITARA

Articolul 40.

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 41. 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.



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. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. *Cad vechi* 404021

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

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

Articolul 42. ALIMENTAREA CU APA

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un branșament de apă potabilă, nou propus, la sistemul centralizat de apă al municipiului Timișoara, existent pe strada Ciocârliei. Branșamentul de apă potabilă nou propus se va realiza de pe str. Ciocârliei cu conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul de 63 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Din acest branșament se vor racorda toate clădirile propuse.

Va fi prevăzut un cămin de apometru.

Branșamentul existent se va desființa.

Branșamentul proiectat va asigura consumul menajer necesar imobilelor propuse. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție, așa cum rezultă din breviarul de calcule, vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

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

Articolul 43. ASIGURAREA CANALIZARII

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

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza un racord de canalizare, nou propus, la sistemul de canalizare al municipiului Timișoara, existent pe strada Ciocârliei. Racordul de canalizare nou propus se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va fi realizat din PVC – KG cu diametrul de 250 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. La acest racord de canalizare se vor racorda toate clădirile propuse,

Racordul de canalizare existent se va desființa.

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

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

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

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



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. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

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 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 30 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:

Vcolectat = 29,32 m³.

Volumul de apă colectat anual este:

V_{anual} = 2.560,95 m³ /an.

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

Articolul 44. REȚELE ELECTRICE, TELEFONIE SI CATV

A. Alimentare cu energie electrică.

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

Consumul luat în calcul este pentru 8 imobile de locuit cu maxim 3 apartamente pentru fiecare imobil, în regim de înălțime P+1E+M.

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

24 locuințe x 20,0 kW / loc.

$P_i = 480 \text{ kW}$

$P_a = P_i \times 92\% = 441,6 \text{ kW}$

Pentru alimentarea cu energie electrică se propune realizarea un racord electric la rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului, LEA 400 V existentă în apropierea parcelei studiate, conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-telefonie.

Racordul electric va fi comun pentru toate clădirile propuse, urmând ca în firida de bransament energie electrică să se realizeze separarea de consum pentru toate unitățile locative și o separare de consum pentru partile comune.

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

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

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

B. Telefonie și telecomunicații.

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor realiza extinderi de rețele și racorduri la rețelele de telefonie și telecomunicații existente în vecinătatea parcelei studiate.

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



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. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

Articolul 45. 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 46. ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Încălzirea spațiilor se va realiza, în principiu, prin intermediul unei centrale de cartier, în special pentru subzona de locuințe semicolective mici. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Articolul 47. GESTIONAREA DESEURILOR

Orice clădire de locuit, precum și orice altă unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă 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 48.

În cazul terenului de față, este vorba de o parcelă care va avea suprafața de 4068 mp.

Articolul 49.

Nu se permit alipirile și dezlipirile ulterioare, parcela va rămâne sub forma actuală în suprafața de 4068 mp.

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.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

Articolul 51.

Locurile de parcare se vor trata unitar pentru întreaga parcelă, asigurându-se un minim de 1,1 locuri de parcare pentru fiecare locuință /apartament, rezultând un total de 27 locuri de parcare.

Locurile de parcare se vor amplasa astfel încât să se respecte distanța de minim 5 m față de ferestrele camerelor de locuit, și se va avea în vedere o posibilă corelare cu zona parcarilor din PUZ învecinat, aprobat cu HCL 175/2019

Se va propune o zonă/perdea verde de protecție între parcuri și construcțiile de locuințe semicolective mici.

Articolul 52. SPATII VERZI

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



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. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

- spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de locuințe semicolective mici, minim 30%;
- în cadrul spațiului verde se prevăd amenajări pentru locuri de joacă pentru copii conform planșei de reglementări
- conform Legii 24/2007, Articol 4, aliniat j) se prevede spațiu verde aferent locuințelor de tip semicolectiv - spații verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuințe de tip condominiu, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului;

Articolul 53. IMPREJMUIRI

Imprejmuirea la frontul stradal va respecta o înălțime maximă de 2,00 m, cu un soclu opac înalt de maxim 80 cm, restul imprejmuirii până la 2,00 m fiind transparentă (excepție făcând stalpii 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 strazii.

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

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Articolul 54. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- FUNCTIUNEA DOMINANTA:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială/semicolectivă, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban, cu un regim de înălțime max. P+1E+M pentru locuințe semicolective cu maxim 3 unități locative (locuințe).

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

- FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:

Dotările admise zonei sunt:

- Servicii – spații cu funcțiuni complementare zonei rezidențiale – servicii sau comerț de mici dimensiuni;
- Spații verzi amenajate: parcuri, spații de joacă pentru copii;
- Accese carosabile, alei pietonale, piste ciclisti, parcaje, garaje.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Articolul 55. GENERALITATI

Funcțiunea dominantă a zonei funcționale va fi cea rezidențială, locuire semicolectivă.

Articolul 56. UTILIZARI PERMISE

- Construirea de locuințe semicolective cu maxim trei unități locative cu caracter urban și semiurban, cu parcajele și terasele aferente.



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. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

- Funcțiuni complementare zonei de locuit: birouri destinate desfășurării activităților liberale, prestări servicii, cabinete medicale, farmacie alte funcțiuni similare, având maxim 5 angajați și care nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate, nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală;
- Alte funcțiuni complementare admise: anexe ale locuințelor (carport, garaje, etc.), spații pentru sport și recreere;
- Spații verzi amenajate: parcuri, spații de joacă pentru copii.
- Accese pietonale, carosabile, parcuri la sol și parcaje subterane;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- Împrejmuiuri, platforme menajere;

Articolul 57. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Funcțiunile permise cu condiții în zona reglementată sunt: 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 58. INTERDICTII TEMPORARE

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

Articolul 59. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele activități:

- Altă tipologie de locuire decât cea individual/semicolectivă sau care să implice un număr mai mare de 3 apartamente/imobil;
- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Stabilimente care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei, de ex. baruri de noapte, cazinouri etc.;
- Activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto; stații de spălare auto;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasări, suine) sau alte construcții caracteristice zonelor rurale;
- Panouri publicitare mari în spațiile verzi de aliniament sau zone verzi;
- Depozite de deșeuri.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Articolul 60.

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.

Având în vedere dimensiunea terenului reglementat și faptul că prin regulamentul prezent se asigură o omogenitatea funcțională și morfologică pentru toată zona reglementată se propune o singură **unitate**



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. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E+M TIMIȘOARA C.F. Nr. 453786 Timisoara, nr. Cad vechi 404021

teritoriala de referinta – UTR Zonă locuințe semicolective, ce se contureaza prin strada de incinta propusă si limitele existente. UTR va avea o singura subzona funcționala:

-ZLc – Subzona rezidențială de locuințe semicolective mici cu maxim 3 apartamente.

Întocmit,
arh. Laura Tifan Gy

