

S. C. MELVIN S.R.L.  
str. Ion Ghica, nr. 1, ap 1  
300 161 TIMISOARA

Tel/Fax : 0256 441 102

PROIECT N R.: U223 / 2012  
P.U.Z. LOCUINTE SI DOTARI,  
TIMISOARA, str. SULINA 19-21,  
CHIRICI ALEXANDRU, CHIRICI MARIA ELENA

DENUMIREA LUCRĂRII:

***P.U.Z. LOCUINTE SI DOTARI  
TIMISOARA, strada SULINA 19-21***

AMPLASAMENT: **Arabil intravilan TIMISOARA, judetul TIMIS  
420530, 420531**

BENEFICIAR: **CHIRICI ALEXANDRU  
CHIRICI ELENA MARIA**

PROIECT NR.: **U 223 / 2012**

FAZA: **AVIZ P.U.Z.**

DATA: **MAI 2013**

PROIECTANT: **s.c. MELVIN s.r.l.**

DIRECTOR: **Ing. Daniel PESCARU**

URBANISM: **arh. Loredana PESCARU**

---

S. C. MELVIN S.R.L.  
str. Ion Ghica, nr. 1, ap 1  
300 161 TIMISOARA

Tel/Fax : 0256 441 102

PROIECT N R.: U223 / 2012  
P.U.Z. LOCUINTE SI DOTARI,  
TIMISOARA, str. SULINA 19-21,  
CHIRICI ALEXANDRU, CHIRICI MARIA ELENA

## ***LISTA DE RESPONSABILITATI***

### **PROIECTANT:**

s.c. MELVIN s.r.l.

Şef proiect

arh. LOREDANA PESCARU

Urbanism

ARH. LOREDANA PESCARU

### **COLABORATORI:**

Ridicare topografică

SC EFICIENT SRL  
Str. Simion Barnutiu nr. 11, Timisoara  
Ing. Gheorghe PANZARU

Alimentare cu Apa-Canal:

S.C. RAULLY NISTOR S.R.L.  
Str. Emil Zola nr. 63, Timişoara  
Ing. Nicolae NISTOR

Alimentare cu energie electrica: s.c. MELVIN s.r.l

str. Ion Ghica nr. 1, ap. 1  
ing. Daniel PESCARU

Lucrari rutiere:

s.c. COS MUN WEST s.r.l  
str. Sf. Ap. Petru si Pavel nr. 15

ing. Doru MUNTEANU

---

# ***B O R D E R O U***

## **A. PIESE SCRISE**

1. FOAIE DE CAPĂT
2. BORDEROU
3. MEMORIU TEHNIC
4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
5. ANEXA AVIZE SI ACORDURI CONFORM C.U.

## **B. PIESE DESENATE**

1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA ..... 01
  2. SITUATIA EXISTENTA ..... 02
  3. REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE,  
PROFILE TRANSVERSALE TIP ..... 03
  4. ECHIPARE EDILITARA .....04
  5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA .....05
  6. STUDIU DE CVARTAL .....06
  7. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA.....07
  8. VOLUMETRIE ..... 08
-

# MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

### Date generale

- Denumire proiect : PLAN URBANISTIC ZONAL –  
LOCUINTE SI DOTARI  
TIMISOARA, strada SULINA 19-21
- Amplasament : INTRAVILAN TIMISOARA,  
parcela nr. Top 420531, 420530
- Faza de proiectare : AVIZ PUZ
- Beneficiari : CHIRICI ALEXANDRU SI CHIRICI MARIA ELENA
- Proiectant general : s.c. "MELVIN" s.r.l.
- Proiectanti specialitate
  - urbanism : arh. PESCARU Loredana
- Data elaborarii : mai 2013

### Obiectul lucrării

Elaborarea documentatiei de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, din sudul localității Timisoara, în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuit.

Documentația se elaboreaza la comanda beneficiarilor Chirici Alexandru si Chirici Elena Maria, având ca obiect parcelarea unui teren in suprafata totala de 7081mp, conform CF in vederea realizarii de :

1. locuinte familiale (10 parcele),
2. spatii pentru servicii si dotari de cartier din gama (1 parcela):
  - mici dotări de comerț alimentar și nealimentar, comerț cu amănuntul ;
  - unități pentru prestări servicii, sedii firme, activități de proiectare și alte servicii pentru profesii liberale

3. spatii verzi (2 parcele)

De asemenea se prevede realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

Terenul studiat este proprietate privată și situat în sud-vestul municipiului Timisoara, in apropierea strazii Bacalbasa.

Parcelele cadastrale care face obiectul prezentei documentatii sunt :

**420531 Arabil intravilan,**

**420530 Arabil intravilan.**

Beneficiarul solicita întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea parcelării terenului pentru locuințe unifamiliale si functiuni complementare, drumuri interioare de deservire, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă.

---

La elaborarea documentației de urbanism se vor avea în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică a municipiului Timisoara.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **Evoluția zonei si incadrarea in teritoriu.**

Tendinta de dezvoltare a Municipiului Timisoara este de ocupare si construire a acestei zone, cu functiuni diversificate: locuire, servicii, comert, etc.

Vecinatatile parcelei :

N - teren liber cu acces din strada Sulina si PUD aprobat,

- PUD aprobat pentru locuinte colective in regim de inaltime D+P+3E, parcaje si imprejmuire (data elaborarii aprilie 2008),

NE – firma de mezeluri « C+C »

E – PUZ aprobat pentru locuinte si functiuni complementare (HCL 377/2005)

V – parcele cu acces de pe strada Bacalbasa

S – strada Alma Cornea Ionescu.

In prezent pe aceast sit folosinta actuala este de teren liber de constructii – teren arabil.

### **Elemente de cadru natural**

Suprafața de teren studiată are categoria de folosință teren agricol - pășune și este liberă de construcții. Terenul este relativ plat, stabilitatea generală a terenului fiind asigurată.

Geografic terenul este situat în Câmpia de Vest.

Regimul eolian în partea de sud-vest este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care interferează deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. In zona de câmpie, cea mai mare pondere o au vânturile din nord.

Ca și climă întâlnim în această încadrare tipul topoclimatic specific silvostepii caracterizată prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile) iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95). Clima este deci temperat – moderată.

Temperatura aerului:

Medie lunară maximă +20....+28 °C (iulie-august)

Medie lunară minimă -1.... -2 °C (ianuarie)

Precipitații:

Medie lunară maximă 70....80 mm (iunie)

Medie anuală 600....700 mm

Vântul:

Direcții predominante N-S 16%

E-V 13%.

Seismic, în conformitate cu normativul P100/92, amplasamentul se încadrează în zona seismică „D”, având  $T_c = 1,0$  sec și  $K_s = 0,16$  (grad VII MSK).

### **Circulația**

Accesul din Timișoara se face fie din nord de pe strada Nicolae Andreescu – strada Sulina – strada Bacalbasa – strada Alma Cornea Ionescu, sau din sud de pe strada Ovidiu Cotrus – strada Bacalbasa – strada Alma Cornea Ionescu.

Terenul este amplasat in intravilanul localitatii Municipiului Timisoara in vecinatatea zonei industriale de pe Calea Sagului, in cartierul Freidorf.

Tel/Fax : 0256 441 102

Prospectul strazii Alma Cornea Ionescu este de 6m, iar in zona PUZ-ului aprobat este de 9m. Alte drumuri interioare de deservire cu prospect 12,0 m .

Din cauza faptului ca in zona sunt probleme de neconcordanta intre suprafetele de teren cu cele din CF s-a propus ca drumul de acces sa fie cu sens unic de 10m. Circulatia nu este aglomerata, se face acces la doar 26 de locuinte din acest drum propus.

In zona exista PUZ-uri si PUD-uri aprobate a caror drumuri se vor prelua.

### **Ocuparea terenurilor**

Amplasamentul se află in intravilanul localitatii si este format din parcelele cadastrale:

**420531 Arabil intravilan, 420530 Arabil intravilan**

aflată in proprietatea lui CHIRICI ALEXANDRU SI CHIRICI MARIA ELENA, fara sarcini.

Principalele disfuncționalități semnalate sunt următoarele :

- Lipsesc dotările edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrica, telefonie), care sa permita asigurarea utilitatilor in zona si bransarea cladirilor la acestea .
- Drum de acces de 6m din strada Bacalbasa.
- Suprapuneri de teren.

### **Probleme de mediu**

Suprafața din perimetrul studiat, având în prezent folosința arabil, nu prezintă nici un fel de surse de poluare a mediului.

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

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **Valorificarea cadrului natural**

Zona amplasamentului studiat este in totalitate cuprinsa in circuitul agricol.

Documentația prezenta se elaboreaza având ca obiect parcelarea unor terenuri, in suprafata de 7081 mp conform CF. Se doreste realizarea de locuinte familiale (10 parcele) precum si a unor spatii pentru servicii si dotari de cartier (1 parcela) si zone verzi (2 parcele).

De asemenea se prevede realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

Pe parcelele destinate constructiei de case unifamiliale, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea ca spatiul plantat sa nu fie mai mic de 25% din suprafata lotului.

Regimul de inaltime maxim al constructiilor locuintelor este D+P+1E.

Se propun case aliniate la limita parcelei cu acces si retrase la minim 6m de spatele parcelei.

Aspectul exterior recomandat este al locuintelor din zona rurala, cu sarpanta de tigla.

Solutia aleasa a avut in vedere prevederile normativelor in vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale, care sa permita o buna insorire a fatadelor si curtilor interioare.

Condițiile de clima, cat si cele privind constructibilitatea nu ridica probleme deosebite. Terenul este plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala.

### **Modernizarea circulației**

Accesul din Timișoara se face fie din nord de pe strada Nicolae Andreescu – strada Sulina – strada Bacalbasa – strada Alma Cornea Ionescu, sau din sud de pe strada Ovidiu Cotrus – strada Bacalbasa – strada Alma Cornea Ionescu.

---

Tel/Fax : 0256 441 102

Terenul este amplasat in intravilanul localitatii Municipiului Timisoara in vecinatatea zonei industriale de pe Calea Sagului, in cartierul Freidorf.

Prospectul strazii Alma Cornea Ionescu este de 6m, iar in zona PUZ-ului aprobat este de 9m.

Alte drumuri interioare de deservire cu prospect 12,0 m .

Din cauza faptului ca in zona sunt probleme de neconcordanța intre suprafetele de teren cu cele din CF s-a propus ca drumul de acces sa fie cu sens unic de 9m.

In zona exista PUZ-uri si PUD-uri aprobate a caror drumuri se vor prelua.

De asemenea au fost prevazute zone speciale pentru spatii verzi, rigole pentru scurgerea apelor pluviale, dotari tehnico-edilitare.

Drumurile locale s-au prevazut in concordanta cu specificul terenului, folosind pantele naturale ale terenului si evitand ulterioare lucrari de nivelare.

Racordarea strazilor interioare se face cu raze de 9,00 m, necesare pentru vehicule mici si utilitare.

### **Sistematizarea pe verticala**

Dat fiind natura plana a zonei studiate, volumul de sistematizare pe verticala este destul de redus, lucrarile rezumandu-se la realizarea pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rigolele stradale.

### **Zonificare funcțională- reglementări**

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului in suprafata de 7081mp, conform CF cu un numar de 12 parcele :

- locuinte (10 parcele),
- spatii pentru servicii si dotari de cartier (1 parcela),
- spatii verzi (2 parcele),
- drumuri.

Solutia propusa, este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor cu echipare tehnico-edilitara caracteristica unei zone de locuit.

Zona de locuit va cuprinde parcele destinate constructiei de locuinte, pe loturi individuale cuprinse intre 298 mp si 638 mp in regim de inaltime de maximum D+P+1E etaje. Pe parcele se propun case individuale.

Se vor construi doar locuinte pentru o familie.

In cadrul parcelelor pentru dotari si servicii publice pot fi mobilate cu functiuni complementare din gama :

- mici dotări de comerț alimentar și nealimentar, comerț cu amănuntul ;
- unități pentru prestări servicii, sedii firme, activități de proiectare și alte servicii pentru profesii liberale

Propunerile de sistematizarea teritoriului s-au facut tinand cont de:

- disfunctionalitatile evidentiate
- particularitatile terenului
- posibilitatile de asigurare a utilitatilor in zona
- integrarea in prevederile de dezvoltare generala a zonei.

### **Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe este prevăzut la maximum 3 nivele (D+P+E sau P+1E) si respectiv H cornisa maxim 7,0m, iar H coama la 11,00m pentru locuinte si H cornisa maxim 8,00m pentru dotari si servicii si H coama la 12,00m pentru dotari si servicii.

Tel/Fax : 0256 441 102

### **Regimul de aliniere a construcțiilor**

În cadrul studiului, pentru fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniament (limita dintre domeniul public și domeniul privat) a fost propusă la 0,00 m, excepție parcela 1 cu o retragere de 5m.

### **Sistematizarea pe verticală**

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

### **Bilanțul teritorial**

Bilanțul teritorial al zonei studiate s-a întocmit comparativ – situația existentă și propusă. Proportia dintre funcțiuni este prezentată în tabelul următor :

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	%	Suprafata mp	%
<b>Suprafata totala teren</b>	<b>7.081</b>	<b>100 %</b>	-	-
Circulatii si zone verzi de aliniament			1.954	27.59 %
Zona de locuinte			4.402	62.17 %
Zona de dotari si servicii publice			354	5.00 %
Spatii verzi			371	5.24 %
<b>Suprafata studiata</b>	<b>7.081</b>	<b>100 %</b>	<b>7.081</b>	<b>100 %</b>

### **Indici urbanistici**

Indicii de folosire ai terenului prevăzuți sunt :

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuințe familiare :

P.O.T. max. = 35 %

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona dotărilor de utilitate publică :

P.O.T. max. = 40 %

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului :

C.U.T. Max. = 1.00 pentru locuinte

C.U.T. Max. = 1.20 pentru zona dotărilor de utilitate publică.

### **Gospodarie comunală**

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeul municipiului Timisoara.

### **Alimentarea cu apă și canalizarea**

(vezi memoriu și breviar de calcul anexat)



### **Protecția mediului**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Se prevăd plantații de aliniament în lungul căilor de acces.

Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin a unui arbore la o suprafață de 150 mp de parcelă construibilă pentru locuință, precum și recomandarea de împrejurimi dublate cu gard viu.

De asemenea spațiul plantat pe fiecare parcelă în parte nu va fi mai mic de 25 % din suprafața fiecărui lot.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

### **TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)**

#### **1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :**

**1.a.** Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Fiind P.U.Z. pentru zonă de locuințe și funcțiuni complementare, se vor crea noi spații de locuit și locuri de muncă, factor benefic la nivelul întregului oraș.

**1.b.** Se încadrează în P.U.G.

**1.c.** Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulțumitoare. Se vor consulta și rezultatele studiului O.S.P.A. privind clasa de fertilitate a terenului, factor ce va fi luat în calcul și în ipoteza scoaterii terenului din circuitul agricol.

**1.d.** Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei de locuințe și servicii de interes general nu afectează mediul. În zona respectivă nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

**1.e.** Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

#### **2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la :**

**2.a.** Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Terenul agricol dispăre, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se crează locuințe.

**2.b.** Nu e cazul.

**2.c.** Nu se produc efecte transfrontaliere.

**2.d.** Nu e cazul.

**2.e.** Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

**2.f.** Nu e cazul.

**2.f.i.** – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

**2.f.ii** - nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului .

**2.f.iii** - nu e cazul.

**2.g.** Nu e cazul.

---

### **Protecția calității apelor**

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspekția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 și conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 001/97.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele uzate epurate vor fi evacuate în emisar cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de Normativul NTPA 001/97 și STAS 4706-88 privind categoria de calitate a emisarului.

### **Protecția aerului**

Lucrările de alimentare cu apă și canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursă de poluare asupra calității aerului din mediul învecinat.

Din procesul tehnologic nu rezultă emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanți.

### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării sistemului centralizat de alimentare cu apă și canalizare aferent zonei de locuințe este conceput în sensul încadrării în limitele admise de Agenția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat.

Lucrarea în ansamblu s-a conceput în ideea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Pentru aceasta s-au prevăzut materiale și elemente de construcții cu indici de izolare acustică la zgomot aerian, corespunzători, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silențiozitate, asigurând un nivel al zgomotului de sub 60 dB, măsurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

Lucrarea în ansamblul ei s-a conceput astfel încât să asigure condiții optime de lucru pentru muncitori.

Materialele și elementele de construcții prevăzute au indici de izolare la zgomot de impact reduși în limitele admisibile.

Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare a fost rezolvată prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare.

### **Protecția împotriva radiațiilor**

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

### **Protecția solului și subsolului**

Tehnologia desfășurată pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare se realizează în condițiile prevenirii poluării solului cu exfiltrății de apă uzată, care este vehiculată în special prin instalațiile de canalizare.

În acest sens rețelele de canalizare s-au prevăzut a se executa din conducte de PE-HD Dn100 iar materialele folosite pentru construcția decantorului etajat sunt rezistente la acțiunea agenților chimici, biologici și naturali.

---

### **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Funcționarea lucrărilor propuse a se executa, au drept scop asigurarea unei protecții a ecosistemelor terestre.

### **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare.

Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrările propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară", cap. I, art. 5.

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

### **Gospodărirea deșeurilor**

Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apă nu rezultă deșeuri care ar necesita o gospodărire specială.

### **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

## **4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Toate terenurile având categoria de folosință agricolă, sunt supuse *INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE*, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea articolelor din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată, cu plata taxei legale de scoatere din circuitul agricol.

Cererea de scoatere din circuitul agricol se va face de către investitorul interesat, pe baza unei documentații tehnice de specialitate, cu respectarea prevederilor legale cu privire la situația juridică a terenurilor aparținând domeniului public și/sau privat al statului, sau privat al persoanelor fizice.

Intocmit,  
arh. PESCARU Loredana

---

## 5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### 5.1. DISPOZITII GENERALE

- **Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

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

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

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

- **Baza legala**

La baza elaborarii PUZ-lui au stat urmatoarele :

- Legea 50/91 privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata si completata in 2001 cu legea 453.
- Regulament General de Urbanism aprobat in HG 525/27.iun.1996.
- Metodologia elaborare PUZ – Urbanproiect aug. 2000.

- **Domeniul de aplicare**

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

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

Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta s-a facut conform plansei de reglementari, care face parte integranta din prezentul Regulament. Unitatea teritoriala de referinta (U.T.R.) este o reprezentare conventionala a unui teritoriu avind o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitata prin limite fizice pe teren.

Zona studiata s-a impartit in trei U. T. R. – uri :

U. T. R. 1 – ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE

U. T. R. 2 – ZONA DE DOTARI SI SERVICII PUBLICE

U. T. R. 3 – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE

U. T. R. 4 – ZONA VERDE

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

- **Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Terenul in suprafata de 7081 mp se afla in intravilanul localitatii Timisoara si este in prezent in circuitul agricol. Acesta urmeaza sa isi schimbe categoria de folosinta conform plansei de "Reglementari urbanistice - zonificare".

Tel/Fax : 0256 441 102

Orice interventie in zonele protejate va fi autorizata cu avizul organelor centrale sau locale cu atributie in domeniu.

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

- **Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie si retelelor tehnico-edilitare, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din RGU/HG 525/96.

Autorizarea lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publica, se face in conditiile art. 16 din RGU ( dezvoltarea si extinderea retelei stradale, extinderea retelei de apa si canalizare, a zonei de protectie sanitara, a surselor, a retelei si a statiei de epurare ).

- **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

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

Amplasarea constructiilor in raport cu limitele dintre parcele :

- constructiile se pot amplasa cuplat (pentru 2 parcele) sau izolat
- constructiile retrase in raport cu limitele laterale se vor dispune la minim 3m respectiv H/2 (jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii respective) la constructiile ce depasesc la cornisa înălțimea de 6,00m.
- constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixa de 0,0 m fata de aliniament pentru toate loturile cu exceptia lotului 1 care prezinta o retragere de 5m;
- constructiile se vor amplasa cu o retragere de min. 6,00 m fata de spatele parcelelor .
- constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii prevederilor codului civil.

- **Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasarea și autorizare a acestora.

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

La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare, privind profilul stradal si de categoria strazii.

Un teren pentru a fi construit trebuie sa fie accesibil printr-un drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatoriu la curtile interioare inchise pe toate laturile de cladiri, daca au aria mai mare decat 600 mp si diferenta de nivel fata de drumul public mai mica de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

- **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de prevederile art.27 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU, conform carora se vor avea in vedere posibilitatile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

Extinderea de rețele sau marirea de capacitate a rețelelor publice, se face conform prevederilor art. 28 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU.

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

Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc.) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

---

Tel/Fax : 0256 441 102

Se admit in cazuri foarte bine justificate, in mod exceptional si numai pe baza unui studiu de impact, pentru zona, pozarea supraterana a retelelor de echipare a cladirilor.

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

Bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate, in zonele in care aceasta exista este obligatorie.

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

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

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis, de pe platforme se face prin canalizarea retelei rutiere in canalul de desecare.

- **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Parcelele vor avea un front minim de 17m si suprafata minima de 298 mp pentru cladiri cuplate, sau izolate si adancimea parcelei mai mare sau cel putin egala cu frontul.

Inaltimea maxima a constructiilor de locuinte individuale va fi D+P+1E.

Inaltimea maxima a constructiilor de dotari si servicii publice va fi D+P+1E.

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

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafete necesare parcarii si gararii, caracteristice fiecarei functiuni.

Amplasarea parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

De regula, lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrari de plantare. Plantatiile de aliniament, de a lungul acceselor rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il strabate si punerea in evidenta a unor obiective deosebite asigurand reducerea poluarii sonore si de noxe.

Se prevad rampe pentru handicapati, la trotuare si spatii publice.

### **5.3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- **Unitati si subunitati functionale**

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrare in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiена aprobate cu ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997.

### **5.4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE**

## **L – ZONA REZIDENTIALA**

### Capitolul 1 – GENERALITATI

#### Art. 1 Zone si subzone functionale

- L – zona rezidentiala mixta cu locuinte - individuale : cladiri D+P+1E

#### Art. 2 Functiunea dominanta

- este cea rezidentiala, zona fiind compusa din locuinte cu caracter urban si semi-rural, cu regim de inaltime : D+P+1E.

### Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

#### Art. 4 Utilizari permise

- locuinte individuale cu caracter urban;
- conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona;
- functiuni complementare: servicii, mic comert, administratie, sanatate, spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje, retele tehnico – edilitare si constructii aferente;

#### Art. 5 Utilizari permise cu conditii

- comert alimentar si nealimentar, activitati productive – cu conditia ca acestea sa fie de mica amploare, nepoluante, fara riscuri tehnologice.

#### Art. 6 Interdictii temporare de construire

- nu este cazul

#### Art. 7 Interdictii definitive de construire

- activitati industriale sau de alt tip care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros
- activitati de depozitare, comert en gros, antreprize
- spatii de intretinere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- depozite de deseuri
- panouri mari publicitare in spatiile verzi sau pe cladiri

### Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

#### **• REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### Art. 8 Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sanatatii.

Se va asigura insoirea tuturor constructiilor de pe teren.

Se va evita pe cit posibil orientarea Nord a dormitoarelor la locuinte, a spatiilor administrative, de birouri in cazul functiunilor complementare celei de locuit.

---

Tel/Fax : 0256 441 102

Art. 9 Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile se vor amplasa astfel incit sa respecte zona drumului. Zona drumului este formata din : carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament si trotuare, avind o latimi de 12.0 m, 9.0 m .

Constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixa de 0,0 m fata de aliniament pentru toate loturile cu exceptia lotului 1 care prezinta o retragere de 5m;

Art. 10 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri fata de aliniament

Cladirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectand coerenta si caracterul fronturilor stradale.

- constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixa de 0,0 m fata de aliniament pentru toate loturile cu exceptia lotului 1 care prezinta o retragere de 5m;

Art. 15 Amplasarea in interiorul parcelei

In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si anexe.

Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelei :

Toate constructiile se vor amplasa cu o retragere de min. 6,00 m fata de spatele parcelor.

Doar constructiile anexe parter cu inaltimea de pana la 3,00m se pot amplasa pana la limita din spate a proprietatii, celelalte cu inaltime care depaseste 3,00m se vor amplasa retrase la min. jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii respective.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei :

Constructiile principale se vor amplasa fata de limitele laterale ale loturilor in conformitate cu prevederile Codului Civil.

- constructiile retrase in raport cu limitele laterale se vor dispune la minim 3m respectiv H/2 (jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii respective) la constructiile ce depasesc la cornisa inaltimea de 6,00m.
- constructiile de garaje din interiorul parcelor pot fi amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii prevederilor codului civil.
- nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind corelata.
- autorizarea executarii constructiilor de locuinte este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Amplasarea a doua sau mai multe constructii principale pe teren :

Se va face in conditiile in care prin inaltimea, volumetria si aspectul constructiilor situate in spate nu afecteaza insoirea si nu aduce prejudicii aspectului arhitectural al cladirii existente sau al strazii,

Proiectul pentru autorizarea constructiei in acest caz va cuprinde obligatoriu o perspectiva (desfasurare) din strada a ansamblului.

---



Tel/Fax : 0256 441 102

Pentru toate constructiile sunt valabile regulile de amplasare fata de limitele parcelei.

- **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

- Art. 16 Accese carosabile

- Pentru toate categoriile de constructii este obligatorie asigurarea accesului la reseaua de circulatie si transport.

- Art. 17 Accese pietonale

- Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Profilul strazilor trebuie sa prevada realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile.

- **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

- Art. 18 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

- Bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate, in zonele in care aceasta exista este obligatorie.

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

- Art. 19 Realizarea de retele tehnico – edilitare

- Lucrarile de echipare a cladirilor ( apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc. ) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

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

- Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis, de pe platforme se face prin rigolele retelei rutiere in canale de desecare.

- Art. 20 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

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

- Drumurile vor intra in domeniul public al Timisoarei.

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

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

- **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

- Art. 21 Parcelarea

- Nu se mai admit alipiri sau dezlipiri de parcele ulterior P.U.Z-ului.

- Art. 22 Inaltimea constructiilor

- Pentru constructia de locuinte regimul maxim de inaltime admis este D+P+1E cu inaltimea maxima la cornisa de 7,00m.

- Art. 23 Aspectul exterior al constructiilor

- Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportie intre ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

- Este interzisa executarea de locuinte din materiale nedurabile.

- Lucrarile tehnice (retele, conducte, bransamente) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejurimilor.

- Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade. Ele pot fi montate pe acoperisuri numai pe versantul interior al acestuia sau in podurile nemansardabile.

Tel/Fax : 0256 441 102

Fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectura cu elemente de signalistica, reclame, firme.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcelele cu destinatia de locuinta este de 35% .

**• REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

Art. 25 Parcaje

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafete necesare parcarii si gararii, caracteristice fiecarei functiuni.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

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

Art. 26 Spatii verzi

Se vor mentine spatiile verzi de aliniament acolo unde acestea exista.

Se vor realiza spatii verzi de aliniament de-a lungul straziilor propuse. Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 150 m suprafață de parcelă construibilă destinată locuirii. Spațiul verde va fi de minimum 25% din suprafața parcelei.

Art. 27 Imprimuiuri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza imprimuiuri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă.

Înălțimea acestor imprimuiuri va fi de maximum 2.20m, cu sau fara soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu. Inaltimea maxima admisa a soclului este de 0.80m.

De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza imprimuiuri opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,20m.

## **IS – ZONA DE DOTARI SI SERVICII PUBLICE**

### Capitolul 1 – GENERALITATI

#### Art. 1 Zone si subzone functionale

- IS – zona de dotari si servicii publice : cladiri cu regim de inaltime D+P+1E.

#### Art. 2 Functiunea dominanta

- este cea de dotari si servicii publice, zona fiind compusa din constructii cu caracter urban si semi-rural, cu regim de inaltime : D+P+1E.

#### Art. 3 Dotari si servicii publice

- servicii, mic comert cu H max. D+P+1E.
- spatii verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje
- retele tehnico – edilitare si constructii aferente

### Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

#### Art. 4 Utilizari permise

- dotari: servicii, mic comert, comert alimentar si nealimentar, administratie, sanatate, constructii pentru cultura, constructii pentru turism, spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje, retele tehnico – edilitare si constructii aferente;

#### Art. 5 Utilizari permise cu conditii

- activitati productive – cu conditia ca acestea sa fie de mica amploare, nepoluante, fara riscuri tehnologice.

#### Art. 6 Interdictii temporare de construire

- nu este cazul

#### Art. 7 Interdictii definitive de construire

- activitati industriale sau de alt tip care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros
- activitati de depozitare, comert en gros, antreprize
- spatii de intretinere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- depozite de deseuri
- panouri mari publicitare in spatiile verzi sau pe cladiri

### Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

#### - **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### Art. 8 Orientarea fata de punctele cardinale

Se va asigura insorirea tuturor constructiilor de pe teren.

---

Tel/Fax : 0256 441 102

Se va evita pe cit posibil orientarea Nord a spatiilor administrative, de birouri in cazul dotarilor si serviciilor publice.

Art. 9 Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile se vor amplasa astfel incit sa respecte zona drumului. Zona drumului este formata din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament si trotuare, avind o latime de 12,0m.

Constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixa de 0,0 m fata de aliniament pentru toate loturile .

Art. 10 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri fata de aliniament

Cladirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectand coerenta si caracterul fronturilor stradale.

- constructiile se vor amplasa la frontul stradal.

Art. 15 Amplasarea in interiorul parcelei

In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si anexe.

Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelelei :

Constructiile se vor amplasa cu o retragere de min. 6,00 m fata de spatele parcelor.

Doar constructiile anexe parter se pot amplasa pana la limita din spate a proprietatii, celelalte cu inaltime care depaseste 3,00m se vor amplasa retrase la min. jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii respective.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei :

Constructiile retrase in raport cu limitele laterale se vor dispune la minim 3m respectiv H/2 (jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii respective) la constructiile ce depasesc la cornisa inaltimea de 6,00m.

Amplasarea a doua sau mai multe constructii principale pe teren :

Se va face in conditiile in care prin inaltimea, volumetria si aspectul constructiilor situate in spate nu afecteaza insorirea si nu aduce prejudicii aspectului arhitectural al cladirii existente sau al strazii,

Proiectul pentru autorizarea constructiei in acest caz va cuprinde obligatoriu o perspectiva (desfasurare) din strada a ansamblului.

Pentru toate constructiile sunt valabile regulile de amplasare fata de limitele parcelei.

Tel/Fax : 0256 441 102

- **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art. 16 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de constructii este obligatorie asigurarea accesului la reseaua de circulatie si transport.

Art. 17 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Profilul strazilor trebuie sa prevada realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile.

- **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

Art. 18 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

Bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate, in zonele in care aceasta exista este obligatorie.

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

Art. 19 Realizarea de retele tehnico – edilitare

Lucrarile de echipare a cladirilor ( apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc. ) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

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

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis, de pe platforme se face prin rigolele retelei rutiere in canale de desecare.

Art. 20 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a comunei.

Drumurie vor intra in domeniul public al Timisoarei

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

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

- **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

Art. 21 Parcelarea

Nu se mai admit alipiri sau dezlipiri de parcele ulterioare.

Art. 22 Inaltimea constructiilor

Pentru dotari si servicii publice, regimul maxim de inaltime admis este D+P+1E cu inaltimea maxima la cornisa de 8,00m.

Art. 23 Aspectul exterior al constructiilor

Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportie intre ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisa executarea de locuinte din materiale nedurabile.

Lucrarile tehnice (retele, conducte, bransamente) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejurimilor.

Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade. Ele pot fi montate pe acoperisuri numai pe versantul interior al acestuia sau in podurile nemansardabile.

Fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

---

Tel/Fax : 0256 441 102

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectura cu elemente de signalistica, reclame, firme.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcelele de dotari si servicii publice de 40%.

- **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

Art. 25 Parcaje

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafete necesare parcarii si gararii, caracteristice fiecărei functiuni.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

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

Art. 26 Spatii verzi

Se vor mentine spatiile verzi de aliniament acolo unde acestea exista.

Se vor realiza spatii verzi de aliniament de-a lungul straziilor propuse.

Ponderea spațiilor verzi amenajate din subzonele ce cuprind instituții și servicii în spațiu plantat, va fi în favoarea spațiilor verzi.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

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

Art. 27 Imprjmuiri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul construcției în interior se recomandă împrejmuiri vegetale, dar se accepta la fel de bine si împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă.

Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2.20m, cu sau fara soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu. Inaltimea maxima admisa a soclului este de 0.80m.

De la constructii și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,20m.

La fatada principala imprjmuirile vor fi de tipul soclu si gard transparent sau semitransparent. Inaltimea maxima admisa a soclului este de 0.60m iar inaltimea maxima a gardului (imprejmuirii ) este de 2.20m.

## **CC – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE**

### Capitolul 1 – GENERALITATI

#### Art. 1 Zone si subzone functionale

- CC – cai de comunicatii rutiere existente
- cai de comunicatii rutiere propuse

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier de toate categoriile, clasificate tehnic in strazi principale si secundare , drumuri nationale si judetene.

Ampriza drumului este fasia de teren ocupata de elementele constructive ale drumului in sectiunea transversala masurata in proiectie orizontala.

Fasiile de siguranta sunt zonele amplasate de o parte si de alta a amenajarii drumului (destinate amplasarii semnalizarii rutiere , a plantatiilor sau alte activitati si amenajari legate de exploatarea drumului).

Zona drumului public este suprafata de teren ocupata de drum si de lucrarile aferente constituita din ampriza si cele 2 fasii laterale de o parte si de alta a ei, denumite zone de siguranta, la care se adauga si zonele de protectie corespunzatoare fiecărei categorii de drumuri publice in intravilan zona drumurilor publice alcatuite din : carosabil, trotuare si suprafete de lucru necesare amplasarii lucrarilor anexe (rigole, spatii verzi, semnalizari rutiere, iluminat si retele publice) se stabileste prin documentatiile de urbanism, in concordanta cu caracteristicile traficulului actual si de perspectiva.

#### Art. 2 Functiunea dominanta

- cai de comunicatii si constructii aferente
- zona este compusa din terenuri pentru :
  - cai de comunicatie rutiere si constructii aferente existente sau propuse

#### Art. 3 Functiuni complementare

- servicii compatibile functiunii de baza a zonei
- retele tehnico edilitare

### Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

#### Art. 4 Utilizari permise

- cai de comunicatie
- parcaje publice
- spatii de stationare
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun
- trotuare, alei pentru ciclisti
- spatii verzi
- refugii si treceri pentru pietoni
- functiuni complementare pentru deservirea populatiei

#### Art. 5 Utilizari permise cu conditii

Constructiile permise pot fi realizate cu conditia sa se ia toate masurile pentru a nu provoca alunecari de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul panzei freatice.

#### Art. 6 Interdictii temporare de construire

Realizarea de trame stradale noi se autorizeaza doar prin documentatii PUZ .

### Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

#### – REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea fata de punctele cardinale

Nu se impune o regula.

Art. 9 Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor avea in vedere propunerile din plansa REGLEMENTARI URBANISTICE.

Art. 10 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri fata de aliniament

Nu se instituie o regula.

Art. 15 Amplasarea in interiorul parcelei

Nu este cazul.

#### • REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 17 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta.

Se interzice amplasarea supratarana a rețelilor de alimentare cu gaze.

---



Tel/Fax : 0256 441 102

Art. 19 Realizarea de retele tehnico – edilitare

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

Art. 20 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a comunei.

Drumurile vor intra in domeniul public al Timisoarei

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

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

**- REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

Art. 21 Parcelarea

Nu este cazul

Art. 22 Aspectul exterior al constructiilor

Nu este cazul

Art. 23 Procentul de ocupare a terenului

Nu se instituie POT maxim.

**- REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

Art. 24 Imprejmuiri

Se recomanda imprejmuiri vegetale.

---

## **V – ZONA VERDE: PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE**

### Capitolul 1 – GENERALITATI

#### Art. 1 Zone si subzone functionale

- V – zone verzi propuse , perdele de protectie propuse, zona de agrement propusa, subzone pentru activitati sportive

#### Art. 2 Functiunea dominanta

- parcuri, spatii verzi pentru agrement si recreere, plantatii de protectie.

#### Art. 3 Functiuni complementare

- constructii specifice functiunii de agrement si sport indispensabile exploatarei zonei
- retele tehnico edilitare
- stationare vehicule

### Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

#### Art. 4 Utilizari permise

- parcuri (alei, oglinzi de apa, fantani arteziene, mobilier urban)
- retele tehnico-edilitare
- parcaje
- plantatii, amenajari spatii verzi

#### Art. 5 Utilizari permise cu conditii

Constructiile permise pot fi realizate cu conditia sa se ia toate masurile pentru a nu provoca alunecari de teren, surpari sau a nu modifica echilibrul panzei freatice.

#### Art. 6 Interdictii temporare de construire

Toate amenajarile noi se autorizeaza doar prin documentatii PUZ .

#### Art. 7 Interdictii definitive de construire

Se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele mentionate la art. 4.

### Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

#### **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### Art. 8 Orientarea fata de punctele cardinale

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

#### Art. 9 Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea constructiilor se face cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor conform legii.

#### Art. 10 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

---

Tel/Fax : 0256 441 102

Art. 11 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.  
Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea fata de aeroporturi  
Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei  
Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri fata de aliniament  
Nu este cazul

Art. 15 Amplasarea in interiorul parcelei  
Nu este cazul

#### - **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### Art. 16 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

##### Art. 17 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### - **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

##### Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta.

Bransarea la rețeaua de ape uzate, in zonele in care aceasta exista este obligatorie.

##### Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Nu este cazul

##### Art. 20 Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a comunei.

Drumurile vor intra in domeniul public al Timisoarei

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

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

---

Tel/Fax : 0256 441 102

**- REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE  
CONSTRUCTIILOR**

Art. 21 Parcelarea

Parcelarea terenurilor se va admite in urmatoarele conditii:

- calitatea terenurilor
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele.
- fiecare parcela sa aiba legatura cu strazi sau piete publice

Proprietarii terenurilor supuse parcelarii vor ceda fara despagubire suprafete de teren necesare amenajarii de zone verzi, parcuri, deschiderii de drumuri, piete publice, alei si fundaturi.

Art. 22 Aspectul exterior al constructiilor

Nu este cazul

Art. 23 Procentul de ocupare a terenului

Nu se instituie POT maxim.

**- REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

Art. 24 Parcaje

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

Art. 25 Spatii verzi

Se vor realiza spatii verzi de aliniament de-a lungul straziilor propuse.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

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

Art. 26 Imprejmuiri

Se recomanda imprejmuiri vegetale.

Intocmit,  
arh. Loredana PESCARU

S. C. MELVIN S.R.L.  
str. Ion Ghica, nr. 1, ap 1  
300 161 TIMISOARA

Tel/Fax : 0256 441 102

PROIECT N R.: U223 / 2012  
P.U.Z. LOCUINTE SI DOTARI,  
TIMISOARA, str. SULINA 19-21,  
CHIRICI ALEXANDRU, CHIRICI MARIA ELENA

**AVIZE SI ACORDURI CONFORM  
CERTIFICAT DE URBANISM**

---

**CERTIFICAT DE URBANISM nr 2507 / 21.06.2012**

**AVIZ DE OPORTUNITATE nr 13 / 24.05.2012**

**RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI**

**nr UR 2012 – 013553 / 13.09.2012**

**AVIZ DE PRINCIPIU PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA nr 890 / 30.10.2012**

**ANCPI PROCES VERBAL DE RECEPTIE nr 996 / 2012**

**AVIZ OCPI nr 102763 / 25.07.2012**

**AVIZ ANIF nr 1298 / 13.11.2012**

**AVIZ MEDIU nr 4405 / 13.05.2013**

**AVIZ INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA nr 843373 / 03.12.2012**

**AVIZ SECURITATE LA INCENDIU nr 843170 / 03.12.2012**

**AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE nr DT2012 - 002206 / 27.09.2012**

**AVIZ DE PRINCIPIU MEDIU URBAN nr 921 / 26.10.2012**

**AVIZ CONSILIUL JUDETEAN TIMIS nr R 11483 / 03.10.2012**

**AVIZ UNIC PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA –**

**RETELE EXISTENTE nr 853 / 13.10.2012**

**AVIZ ROMTELECOM nr 1516 / 27.09.2012**

**AVIZ RATT nr UR 2012 – 01 – 7079 / 28.09.2012**

**AVIZ AQUATIM nr 22366 / 01.10.2012**

**AVIZ AQUATIM nr 25573 / DT – ST / 06.11.2012**

**AVIZ COLTERM 02.10.2012**

**AVIZ ENEL nr 842 / 01.10.2012**

**AVIZ EON nr 17097 / 08.10.2012**

**AVIZ DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA TIMIS nr 619 / C / 03.12.2012**

**ADEVERINTA PMT FOND FUNCJAR nr D 02012 – 1877 / 10.10.2012**

**ADEVERINTA PMT JURIDIC nr D 02012 – 1877 / 10.10.2012**

**STUDIUL GEOTEHNIC**

---