

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:

ELABORARE P.U.Z. – EXTINDERE CORP STATIE BENZINARIE SI ATELIER SERVICE

FAZA DE PROIECTA: Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIAR: **SC LUX OIL SRL**

ADRESA INVESTITIEI: Jud. Timis, Mun. Timisoara, Calea Torontalului, km 4,
CF nr. 409317-Timisoara, Nr. Top.23481/1/1, 23481/1/2/1/1/2,
23474/2, 23475/2, 23476/2, 23477/2, 23479/3/1/2/2 ;

PROIECTANT GENERAL: **3d archiDraw srl**
Arh. Despotovics Roxana tel: **0723587981**

COLECTIV DE ELABORARE

- **Proiectant general:** **3d archiDraw srl**
Arh. Roxana R. Despotovics
Tel: 0723587981
- **Proiectant atestat RUR.:** Arh. Roxana R. Despotovics
- **Plan topografic:** **3d archiDraw srl**
Ing. Bonchis Catalin Razvan
Tel: 072289696
- **Proiectant drumuri:** **EuroCAV Proiect SRL-D**
Ing. Dipl.Vlad Căpriță
Tel: 0730134337
- **Proiectant instalatii apa-canal:** Sc Nimra Srl
Ing. Zoran Petrovici
Tel: 0723329370
- **Proiectant instalatii electrice:** PFA. Molnar Ovidiu Lucian
Ing. Ovidiu Molnar
Tel: 0356 452519

BORDEROU

Piese scrise

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou piese scrise și desenate
4. Dovada taxa RUR 24.10.2016
5. Certificat de Urbanism inițial nr. 531/24.06.2015
6. Certificat de Urbanism nr. 487/10.04.2017
7. Extras CF nr. 411711, 411712, 411713 – Dumbrăvița
8. Aviz thnic CJT

9. Avize si acorduri:
 - Aviz de principiu nr. 18048 / 14.09.2017
 - Aviz AQUA Dumbravita nr. 2801 / 25.05.2017
 - Aviz GAZ Dumbravita nr. 2070 / 31.05.2017
 - Aviz Enel Distribuție Banat SA nr. 185990887 / 16.05.2017
 - Aviz Delgaz Grid nr. 4637 / 10.06.2017
 - Aviz Telekom S.A nr. 1199 / 30.05.2017
 - Aviz EuroWeb nr. 600 / 07.06.2017
 - Aviz Agentia Nationala pentru Protectia Mediu Timis nr. 8 / 27.02.2017
 - Aviz ANAR (ABAB) nr.142 / 17.08.2016
 - Aviz Directia de Sănătate Publică a Jud. Timiș nr. 13613 / 367 / 24.07.2017
 - Aviz Securitate la incendiu ISU nr. 4321468 / 18.08.2017
 - Aviz Protectie civila ISU nr. 4321469 / 18.08.2017
 - Aviz A.N.I.F. nr. 276 / 30.06.2016
 - Aviz de principiu Serviciul Rutier – Inspectoratul de politie Judetean Timis nr. 246262/16.01.2017
 - Aviz O.S.P.A. nr. 1102 / 14.09.2017
 - Aviz M.A.D.R. nr. 00 / 00.00.2017
 - Plan de actiune
 - Proces verbal receptie O.C.P.I. nr. 1793/2015
+ Ridicare topografică
 - Acord prealabil CJT Direcția General-Tehnică nr. R18182 / 11.01.2017

10. Memoriu general
11. Regulament Local de Urbanism

Piese desenate - urbanism

1. Plan încadrare în localitate	sc. 1:5000	pl. nr. A 00
2. Situatia existenta	sc. 1:1000	pl. nr. A 01
3. Reglementari urbanistice	sc. 1:1000	pl. nr. A 02
4. Reglementări edilitare	sc. 1:1000	pl. nr. A 03
5. Circulația terenurilor	sc. 1:1000	pl. nr. A 04
6. Posibilități de mobilare urbanistică	sc. 1:1000	pl. nr. A 05
7. Profile stradale	sc. 1:100	pl. nr. A 06

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoastere a P.U.Z.

▪ DENUMIRE PROIECT:

Elaborare PUZ – EXTINDERE CORP STATIE BENZINARIE SI ATELIER SERVICE

▪ ADRESA INVESTITIEI:

Jud. Timis ,Mun. Timisoara, Nr. Cad 23481/1/1, 23481/1/2/1/1/2, 23474/2, 23475/2, 23476/2, 23477/2, 23479/3/1/2/2;

CF 409317-Timisoara.

▪ BENEFICIAR:

SC LUX OIL SRL

▪ SUPRAFATA

1101 mp

1.2 Obiectul lucrării

Elaborarea documentației de față este determinată de intenția de a extinde corp statie.

Documentația se elaboreaza la comanda beneficiarilor SC LUX OIL SRL, având ca obiect parcelarea terenului (1101mp) în vederea extinderii corpului de statie benzinarie. De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

În prezent pe terenul studiat sunt următoarele constructii:

409317-C1	-Corp statie si atelier service	Sc=95mp;
409317-C2	-Pompa	Sc=1mp;
409317-C3	-Pompa	Sc=1mp;
409317-C4	-Pompa	Sc=1mp;
409317-C5	-Pompa	Sc=1mp;
409317-C6	-Rezervor combustibil ingropat	Sc=3mp;
409317-C7	- Rezervor combustibil ingropat	Sc=3mp;
409317-C8	- Rezervor combustibil ingropat	Sc=3mp;
409317-C9	- Rezervor combustibil ingropat	Sc=3mp;
409317-C9	- Fosa septica	Sc=3mp;

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice, terenul studiat are un important potențial de dezvoltare.

Terenul studiat este proprietate privată, situat în nord-vestul municipiului Timisoara, în intravilan și adosat străzii Calea Torontalului, km 4.

Parcelele cadastrale care fac obiectul prezentei documentatii sunt

Nr. Cad 409317 Teren intravilan

Beneficiarul solicita întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea extinderii zonei de implantare corpului de statie existent, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă.

La elaborarea documentației de urbanism se vor avea în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică a mun. Timișoara.

În acest scop se analizează perimetrul adiacent și se studiază posibilitatea reconsiderării zonei din punct de vedere urbanistic.

Regimul juridic al terenului luat în studiu se prezintă astfel:

- teren curti-construcții intravilan, cu destinația construcțiilor industriale și edilitare, cu nr. Cad 23481/1/1, 23481/1/2/1/1/2, 23474/2, 23475/2, 23476/2, 23477/2, 23479/3/1/2/2 (CF nr 409317) aflat în proprietatea lui SC LUX OIL SRL cota 1/1.

Regimul economic al terenului luat în studiu se prezintă astfel: terenuri curti-construcții intravilan.

Documentația prevede: stabilirea zonei de implantare, a retragerilor față de de limitele parcelei, accesele la parcelă, zone verzi.

Planul Urbanistic Zonal cuprins în prezenta documentație este întocmit în conformitate cu Legea 50/1991 republicată și Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 privind Metodologia de elaborare a conținutului - cadru al Planului Urbanistic Zonal, ținând cont și de OMS 119/2014, 994/2018 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea " Normelor de igiena și a recomandarilor privind modul de viață al populației", prezenta documentație tratând următoarele probleme enunțate de către beneficiar:

- parcelarea în conformitate cu R.G.U. și prevederile Consiliului Județean Timiș;
- stabilirea regulilor urbanistice de amplasare a construcțiilor în cadrul parcelei și a procentelor de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu R.G.U. și prevederile C.L. Timișoara;
- ambientarea zonei, soluții de principiu, spațiu verde, iluminat public.

Zona studiată este prevăzută în PUZ-ul Director al Comunei Timișoara ca fiind o zonă destinată locuirii.

1.3 Surse documentare:

Studii și proiecte elaborate anterior:

1. Plan Urbanistic General – Municipiul Timisoara, elaborat în 1998;

Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu PUZ:

1. . Date topografice și cadastrale proiect întocmit de Ing. Vlădulescu Liviu Vasile.

Date statistice:

La ora actuală, terenul este intravilan, curti-construcții, iar destinația actuală a construcțiilor amplasate pe lot au destinația de construcții industriale și edilitare.

La întocmirea prezentului PUZ s-a consultat și respectat „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 – 2000” din august 2000. Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1 Evoluția zonei:

Evoluția zonei și încadrarea în teritoriu

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice municipiul Timișoara, are un important potențial de dezvoltare atât a activităților serviciilor, cât și al locuirii.

Tendința de dezvoltare a municipiului Timișoara este de ocupare și construire a acestei zone, cu funcțiuni diversificate: locuire, servicii, comerț, etc.

Dezvoltarea în viitor a municipiului Timișoara este de ocupare și construire a acestei zone, cu funcțiuni diversificate: locuire, servicii, comerț, etc.

În intravilanul municipiului Timișoara, pe un teren proprietate privată, se dorește extinderea și etajarea unei construcții cu destinația actuală de corp stație și atelier servicii și eventual schimbarea destinației clădirii în clădire pentru servicii-diverse.

2.2 Încadrarea în localitate:

Terenul se află la nord-vestul municipiului Timișoara în intravilanul prelungit. Destinația propusă în PUG Timișoara pentru terenul studiat este de locuire și funcțiuni complementare locuirii.

Limitele terenului sunt:

- *la Nord:* drum Calea Torotalului - km 4;
- *la Vest:* parcela cadastrală 23481/1/1, 23481/1/2/1/1/2, 23474/2, 23475/2, 23476/2, 23477/2, 23479/3/1/2/1;
- *la Est:* parcela cadastrală A596/6;
- *la Sud:* parcela cadastrală 23481/1/1, 23481/1/2/1/1/2, 23474/2, 23475/2, 23476/2, 23477/2, 23479/3/1/2/1;

În prezent, pe acest sit, folosința actuală este cea de servicii.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Terenul este plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Morfologic, zona este situată în Câmpia Banatului, parte integrantă din marea unitate geomorfologică Câmpia Tisei, centrul unui mare complex aluvionar, a cărui axă longitudinală o constituie râurile Timiș și Bega.

Zona este lipsită de factori de poluare, neexistând în vecinătate agenți cu degajări de noxe, produceri de zgomot sau alte elemente ce nu sunt compatibile cu o zonă rezidențială.

Municipiul Timișoara, din punct de vedere a riscurilor naturale existente, are referitor la inundații doar zone cu risc natural mic, locale. Și anume inundabilitatea malurilor râului Timiș și Bega.

Distanța celui mai apropiat punct al municipiului Timișoara de epicentrul de la Banloc este la o distanță de aproximativ 34 km, ceea ce elimină riscul natural datorat seismului.

Din punct de vedere seismic, terenul se încadrează în zona D cu $T_s=1,0$ s și $K_s=0,16$ echivalent gradului 7 M.K.S. de intensitate seismică față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției.

Adancimea de inghet conform prescriptiilor este de 0,7 m.

Harta zonarii seismice a Banatului cuprinde teritoriul comunei in zona seismica D cu urmatoarele caracteristici:

- coeficientul de seismicitate $K_s = 0,16$
- perioada de colt $T_c = 1,0$ s
- grad de seismicitate echivalent 7,5

Din punct de vedere geotehnic pe teritoriul comunei predomină pământurile argilo – nisipoase, urmate de nisipuri fine si medii.

Adâncimea minimă de fundare recomandată $H_{min} = 1,00$ m.

Presiunea recomandată pentru sarcini fundamentale și adâncimea de bază (2,00).

$P_a = 1,60 - 2,00$ kgf/cmp in pamanturi prafos nisipoase si nisipuri fine

Presiunea recomandată pentru combinația de sarcini fundamentale + accidentale este:

$P_a = 1,80 - 2,20$ kgf/cmp in nisipuri medii

Datele geotehnice si conditiile de fundare recomandate urmeaza a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmeaza a se construi, pentru obiectivele nominalizate fiind necesare studii geotehnice definitive. Zona studiata nu este expusa unor fenomene de risc natural. Climatic amplasamentul se integreaza in particularitatile macroclimatice ale judetului Timis determinate de pozitia geografica a acestuia in continentul european. Regimul termic si pluviometric este influentat de interferenta maselor de aer cu caracter continental de origine vestica cu cele de origine estica precum si invazia unor mase de aer cald dinspre sud ce traverseaza Marea Mediteraneana.

Condițiile de climă sunt:

- Izotermele medii multianuale de 10°C și 11°C
- Temperaturi medii de -2°C în luna ianuarie și $22^{\circ}\text{C} - 24^{\circ}\text{C}$ în luna iulie
- Zăpada prezintă grosimi medii de 20 – 50cm, prima zăpadă începând cu luna noiembrie, ultima zăpadă în martie.

2.4 Circulatia:

Accesul pe parcela se realizeaza la Nord de pe Calea Torontalului, care este tangenta obiectivului studiat.

Analiza circulației din zonă a relevat că accesul spre terenul studiat se poate realiza relativ usor.

2.5 Ocuparea terenurilor:

Amplasamentul se află în intravilan conform CF și este format din parcela cadastra:

- teren **curti-constructii intravilan** cu nr. Cad 23481/1/1, 23481/1/2/1/1/2, 23474/2, 23475/2, 23476/2, 23477/2, 23479/3/1/2/2 (CF nr 409317) aflat în proprietatea lui **SC LUX OIL SRL** cota 1/1.

În prezent pe terenul studiat sunt urmatorarele constructii:

409317-C1	-Corp statie si atelier service	Sc=95mp;
409317-C2	-Pompa	Sc=1mp;
409317-C3	-Pompa	Sc=1mp;
409317-C4	-Pompa	Sc=1mp;
409317-C5	-Pompa	Sc=1mp;

409317-C6	-Rezervor combustibil ingropat	Sc=3mp;
409317-C7	- Rezervor combustibil ingropat	Sc=3mp;
409317-C8	- Rezervor combustibil ingropat	Sc=3mp;
409317-C9	- Rezervor combustibil ingropat	Sc=3mp;
409317-C9	- Fosa septica	Sc=3mp;

Categoria de folosință este teren curti-construcții.

2.5.1 *Relaționări între funcțiuni*

Actualmente terenul este încadrat în categoria de folosință curti construcții.

În prezent, în zonă există mai multe PUZ-uri aprobate:

- la S: PUZ avizat – zonă de locuințe și funcțiuni complementare;
-zona industrială Hale producție pentru SC MERLEN SRL, SC SCALINI SRL.

2.5.2 *Gradul de ocupare a zonei*

Situația existentă terenul are un POT egal cu 10,53 și un CUT egal cu 0,11.

2.5.3 *Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine*

În zonă au fost aprobate PUZ-uri de locuințe și funcțiuni complementare locuirii și zone de industrie-servicii iar acest PUZ vine ca o continuare de dezvoltare a zonei.

2.5.4 *Asigurarea cu spații verzi*

În zonă nu există spații verzi prevăzute.

2.5.5 *Existența unor riscuri naturale în zona studiată*

Stabilitatea terenului este asigurată. Nu există alte riscuri naturale în zonă.

2.5.6 *Principalele disfuncționalități*

Lipsa canalizării menajere este o problemă prezentă în zonă.

2.6 **Echiparea edilitară**

În prezent, în zona studiată există dotări edilitare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții.

Alimentarea cu apă și canalizarea

În momentul actual zona studiată este racordată la rețeaua centralizată de distribuție a apei potabile a Municipiului Timisoara, iar pentru rezolvarea canalizării se propune racordarea la rețeaua de canalizare a Municipiului Timisoara.

Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual zona studiată este racordată la rețeaua electrică.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată nu există iluminat public.

Canalizație telecomunicații

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de telecomunicații, ci doar adiacent.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent, categoria de folosință terenuri curți construcții.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea pentru asigurarea de terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuințe și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

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

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.7 Opțiuni ale populației

Transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- asigurarea necesarului de spații verzi;
- prelungirea zonei de instituții publice și servicii existente;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru nevoile prezentului PUZ a fost considerată necesară întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a lucrării "Date topografice și cadastrale, sc. 1:2000" prin care, în afara suportului topografic, au fost evidențiate datele principale privind situația parcelară și a proprietăților.

Concluzia principală a studiului a fost aceea că lucrările preconizate prin PUZ au în vedere numai terenul ce se află în proprietatea beneficiarului.

3.2 Prevederi ale PUZ Director Timisoara

Planul Urbanistic Zonal Director al Municipiului Timisoara prevede ca terenul studiat să aibă destinația de zonă rezidențială cu funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare locuirii. Destinatia actuala a parcelei este cea de functiuni industriale si edilitare.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există elemente ale cadrului natural ce merită a fi menținute.

Se propune plantarea unui arbore de talie medie la fiecare 150 mp de parcelă.

Se interzice forarea de noi puțuri fără avizul A.N.- Apele Romane

Condițiile de clima, cat si cele privind construibilitatea nu ridica probleme deosebite.

Condițiile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Terenul este plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala.

3.4 Modernizarea circulatiei

Prezentul PUZ, nu propune realizarea de drumuri si alei pietonale, el reglementează zona de implantare, POT, CUT, regimul de înalțime și funcțiunea parcelei studiate.

Accesul la parcela, circulatia auto și pietonală se face pe Calea Torontalului, care este tangentă obiectivului studiat.

3.4.1. Transportul în comun

Actualmente, nu există transport în comun asigurat de Autoritățile Locale.

3.4.2. Circulațiile auto

Accesul la parcelă se realizeaza pe strada Calea Torontalului km 4.

3.4.3. Circulația pietonală, ciclistă, pentru persoane cu handicap

Pe toate arterele de circulație auto sunt prevăzute circulații pietonale. De asemenea, trecerile de pietoni vor fi adaptate și persoanelor cu handicap. (coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc.)

Se vor consulta și planșele cu profile stradale.

3.4.4. Parcajele

Parcajele se vor amplasa în cadrul parcelei, în funcție de necesitățile viitoarelor construcții, parcare, gararea și manevrele autovehiculelor se va face în incintă, pentru aceasta fiind realizate:

- alei carosabile;
- parcaje acoperite sau neacoperite.

3.5 Zonificare functionala- Reglementari, bilant teritorial

3.5.1 Zonificare, principii de rezolvare urbanistică

Potrivit temei lansate de către beneficiar, obiectul principal al studiului îl constituie stabilirea zonei de implantare pentru extindere corp statie de benzina în conformitate cu prevederile R.G.U. ale R.L.U. și P.U.Z. Director al Comunei Dumbrăvița, prevederile C.L. Dumbrăvița și hotărârile Consiliului Județean Timiș și celelalte norme în vigoare din domeniu.

Principiul de rezolvare urbanistică a urmărit îndeaproape rezolvarea circulațiilor, precum și principiul unificării zonelor funcționale (locuire, zone verzi, dotări servicii).

3.5.2 Propuneri de intervenții privind fondul construit.

Nu este cazul.

3.5.3 Reglementări

Reglementările sunt prezentate în planșele cuprinse în documentație și în Regulamentul Local de Urbanism care însoțește partea scrisă a acestui memoriu.

3.5.4 Bilanț teritorial

SUPRAFETE	Existent	%	Propus	%
Total zonă studiată - înscris în C.F.	1101,00	100,00	1101,00	100,00
Total zonă studiată - măsurat în teren	1101,00	100,00	1101,00	100,00
Dotari si servicii publice	-	-	813,00	73,84
Spații verzi	-	-	288,00	26,16
P.O.T.	10,53%		40,00%	
C.U.T.	0,11		1,20	

Circulația terenurilor

SUPRAFETE	mp.	%
Total zonă studiată - înscris în C.F.	1101,00	100,00
Total zonă studiată - măsurat în teren	1101,00	100,00
Suprafața de parcelat	0,00	0,00
Suprafață care trece în domeniul public	0,00	0,00

3.5.4 Indici Urbanistici

Procentul de ocupare a terenului propus în zonă respectă Hotărarea CJT nr. 115/2008.

Procentul de ocupare a terenului s-a calculat pentru zonă de tip dotari, dervicii. Spațiul verde e particular.

- pentru zona de dotări și servicii

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.OT. max. = 40 %

C.U.T. max. = 1,20

Regim de inaltime max: P+2E

H max cornișă = 9.00 m;

Tipologia clădirilor / construcțiilor: dotări și servicii publice.

Învelitoare șarpantă / terasă.

Panta acoperișului: 25° - 45°.

Terenul va fi ocupat treptat, construcțiile realizându-se în etape..

- S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotări tehnico-edilitare.
- Se vor asigura locuri de parcare, proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza.

Amplasarea construcțiilor pe parcele

Având în vedere configurația zonei se propun următoarele:

- Amplasarea construcțiilor față de limitele frontale ale parcelei se va face la 18,00 m;
- Distanțele recomandate ale clădirilor față de limitele posterioare ale parcelei sunt de 2,00 m sau Hcornisa/2 pentru regim de înaltime P+1E, P+2E;
- Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare;
- Amplasarea construcțiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 , 994 din 2018 al Ministerului Sănătății;
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998;
- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

Încadrarea lucrărilor în clasa și categoria de importanță:

- Conform STAS 4273-83, cu privire la asigurarea sursei de apă și la apărarea împotriva inundațiilor

3.6 Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

3.7 Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent, în zona studiată există dotări edilitare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții. Pentru alimentarea cu apă a zonei de locuințe studiate de P.U.Z. se propune branșarea la rețeaua centralizată de distribuție a apei potabile a Comunei Dumbrăvița, iar pentru rezolvarea canalizării se propune racordarea la rețeaua de canalizare a Comunei Dumbrăvița.

3.7.1. Alimentarea cu apă

Conform documentatiei de specialitate ce va fi intocmita ulterior.

3.7.2. Canalizarea apelor uzate

Conform documentatiei de specialitate ce va fi intocmita ulterior.

3.7.4. Rețea de curent electric

În momentul actual zona studiată este racordată la rețeaua electrică.

3.7.5. Rețea de gaz metan

Conform documentatiei de specialitate ce va fi intocmita ulterior.

3.7.6. Telecomunicații

Conform documentatiei de specialitate ce va fi intocmita ulterior.

3.7.7. Alimentare cu căldură.

Se propune ca alimentarea cu căldură să se realizeze prin centrale proprii cu gaz metan sau pe lemne, varianta cea mai practică și mai plauzibilă.

3.7.8. Gospodărie comunală.

Deșeurile rezultate în urma aplicării P.U.Z-ului rămân la nivelul celor menajere și vor fi selectate la producător și eliminate prin întreprinderea de salubritate comunală după depozitarea lor intermediară în recipiente și spații controlate organizate corespunzător, sarcină ce revine întreprinderii.

La fazele următoare de proiectare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă privind racordarea la utilități edilitare, apă-canal, gaze, electrice, etc.

3.8 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 problemicii 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.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlată a deșeurilor: 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.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter curti-construcții, accesul făcându-se prin intermediul drumului existent, Calea Torontalului.

Amplasarea clădirilor destinate serviciilor se face pe o zonă sigură ce asigură protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.

Se vor asigura zonele de protecție sanitară conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

3.9 Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 Înscrierea în prevederile PUG

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 Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

4.2 Categoriile și priorități de intervenție

Se vor stabili în funcție de solicitările ulterioare.

4.3 Lucrări în continuare

Pentru dezvoltarea acțiunilor de modernizare și ambientare a spațiului urban nou constituit este apreciată ca necesară întocmirea următoarelor lucrări :

- Întocmirea proiectelor de execuție pentru extinderea tuturor rețelelor din zonă.
- Întocmirea proiectelor pentru realizarea circulațiilor și a elementelor de ambientare.

4.5 În atenția autorităților locale

Se amintesc următoarele principii rezultate din “La Charte urbaine europeene” – CPLRE Stasbourg 17 – 19 martie 1992

- Autoritățile publice trebuie să asigure dezvoltarea economică a localității
- Dezvoltarea economică și dezvoltarea socială sunt indispensabile
- Colaborarea între sectorul public și sectorul particular este o componentă importantă a creșterii și dezvoltării economice a localității.

Strategia realizării obiectivelor cuprinde:

- ordonarea prioritară justă și logică a proiectelor de care este nevoie
- identificarea surselor și a structurilor de finanțare necesare pentru elaborarea și execuția proiectelor
- implicarea resurselor umane (populație localnică, sezonieră, factori interesați), mass media, în acțiunea complexă de implementare a proiectelor propuse.
- examinarea periodică a stadiilor și dezvoltarea capacității de neadaptare la condițiile schimbate pe parcurs.
- cetățenii au dreptul de a fi consultați asupra oricărui proiect major care afectează viitorul colectivității
- deciziile politice locale trebuie să se bazeze pe o planificare locală și regională condusă de echipe de profesioniști
- alegerea soluțiilor politice trebuie să conducă la procesul decizional

5. ANEXE

5.1 Documente

Se anexează următoarele documente:

-
- Certificatul de Urbanism nr. 2016/16.05.2018, emis de Primăria Municipiului Timisoara;
 - Memoriu tehnic edilitar cu breviar de calcul;
 - Regulament local de urbanism;
 - Avizele obținute și prezentate separat cu borderou.

întocmit,
specialist RUR, arh. Roxana R. Despotovics
și arh. Ciocan Constantin

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexă la

PLANUL URBANISTIC ZONAL

„Parcela nr. cad. 409317 – Timișoara”

I DISPOZIȚII GENERALE

1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

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);s

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în același timp cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

2. Baza legală a elaborării

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Conținutul documentației este conform cu reglementarea “Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM – 007 – 2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10 04 2000.

În aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept completare a celor din anexă și vor fi respectate potrivit prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescripții legale în vigoare la eliberarea unei Autorizații de Construire nu poate fi justificată prin prevederi diferite ale regulamentului.

3. Domeniu de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, jud. Timiș, constituită din parcela cadastrală cu nr.cad.: 23481/1/1, 23481/1/2/1/1/2, 23474/2, 23475/2, 23476/2, 23477/2, 23479/3/1/2/2, INTRAVILAN Timișoara, în suprafață totală de 1101 mp, identificată prin CF NR. 409317- municipiul Timisoara, jud. Timiș.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală din zonă.
- Este permisă amplasarea unităților cu caracter industrial sau depozitelor, a atelierelor, a dotărilor de comerț și a unităților de prestări servicii..
- Zonele impermeabile de tipul teraselor, locurilor de parcare, platformelor de orice fel, adunate la suprafața construită la sol nu pot depăși 25% din suprafața terenului pentru parcela respectivă.
- Este obligatorie și cade în sarcina proprietarului plantarea a cel puțin un arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de lot.
- Este obligatorie și cade în sarcina proprietarului amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă pînă la frontul construit.
- Este interzisă orice intervenție a riveranilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.
- Modificarea reglementărilor prezentului regulament se poate face prin întocmirea unui Proiect Urbanistic de Detaliu – pentru modificări de amplasament, sau Proiect Urbanistic Zonal pentru modificarea regimului maxim de înălțime, al utilizării permise, a P.O.T.-ului sau C.U.T.-ului (dar nu cu mai mult de 15% față de cel inițial).

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

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerate ca prioritare fără ca enumerarea să fie limitativă:
 - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții.
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
 - HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții.
 - HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.
- În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 privind normele de igienă.
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri și a celor pentru public.

- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de insorire de 1 ora si potrivit Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru „Aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viața al populatiei”.
- Se va asigura pentru fiecare cladire posibilitatea dublei orientari pentru spațiile interioare, astfel incat sa se evite orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea față de aliniament:

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Pentru zona de dotări și servicii – construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 16,65m față de aliniament, conform reglementărilor din planșa nr. U03 "Reglementări urbanistice propuse";
- Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile si pietonale, împrejuriri, spații verzi.

Amplasarea față de drumurile publice:

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 27,43 m față de axul străzilor cu un profil transversal de 21 m conform plansei nr. U03 - "Reglementari urbanistice propuse" si U06 – "Posibilitați de mobilare";
- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care a fost asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

Amplasarea in interiorul parcelei - amplasare fata de limitele laterale ale parcelei:

- Construcțiile principale se vor amplasa fata de limita laterala a lotului in conformitate cu prevederile Codului Civil și respectând retragerile impuse de min. 2,00m pentru constructiile cu regimul de inaltime parter si jumătate din inaltimea cornisei pentru un regim mai mare de inaltime (pentru regim de inaltime P+1E retragera minima va fi de 3,00m, iar pentru P+2E de 4,50m).

Amplasarea in interiorul parcelei - amplasare fata de limita posterioara a parcelei:

- Construcțiile principale se vor amplasa fata de limita posterioara a lotului in conformitate cu prevederile Codului Civil și respectând retragerile impuse de min. 2,00m pentru constructiile cu regimul de inaltime parter si jumătate din inaltimea cornisei pentru un regim mai mare de inaltime (pentru regim de inaltime P+1E retragera minima va fi de 3,00m, iar pentru P+2E de 4,50m).

2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII :

Accese carosabile:

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.
- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcționala a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori.
- Pentru toate categoriile de construcții si amenajari se vor asigura accese pentru intervenții in caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanenta.
- Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, daca au aria mai mare decât 600 mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Accese pietonale:

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri. Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, drum în incintă cu acces public;
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă doar în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către locatar.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza recomadabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.
- Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție prevăzute în proiectul tehnic al echipărilor edilitare în interiorul fiecărei parcele. Apa stocată va putea fi folosită pentru udarea spațiilor verzi și la circuite casnice care nu necesită apă potabilă.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor la ultima cornișă este stabilită, astfel:

- **Zonă de dotări și servicii:**

- regim de înălțime maxim P+2E

H cornisa max. = 9,00m

Aspectul exterior al construcțiilor

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural de tip rural.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastise ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfasurată și suprafața terenului.

- **Zona de dotări și servicii:**

P.O.T. = max. 40%

C.U.T. = max. 1,20 m

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

Parcaje

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

- vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

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

- Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

- În situația în care se vor amenaja locuri de parcare descoperite (ecologice) pentru autoturisme în zone, acestea se vor realiza din pavaje permeabile, care să asigure un procent de minim 80% suprafața înierbată.

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

Spații verzi și plantate

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

- Se va asigura spații verzi în procentul de minim 25,00% din suprafața totală a terenului studiat.

- Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate și de plantații de protecție.

- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de lot.

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

Împrejmuiri posibile

- La limita de proprietate dinspre stradă, împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m. Este permis un soclu plin de minim 45 cm și maxim 60 cm. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 m.

- Vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

- În cazul parcelelor destinate dotărilor și serviciilor, se recomandă lipsa gardului spre stradă, spațiul privat dintre limita de proprietate dinspre stradă și clădire participând astfel, cel puțin vizual, la crearea spațiului public.

- Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapetei de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.

- Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.

- Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

Gestionarea deseurilor

- Deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea cu care proprietarul terenului are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului aferent Comunei Dumbravita.

BILANT TERITORIAL

<u>SUPRAFETE</u>	<u>EXISTENT</u>	<u>%</u>	<u>PROPUS</u>	<u>%</u>
Total zonă studiată - înscris în C.F.	1101,00	100,00	1101,00	100,00
Total zonă studiată - măsurat în teren	1101,00	100,00	1101,00	100,00
Dotari si servicii			813,00	73,84
Spații verzi			288,00	26,16
P.O.T. Dotări și servicii publice	10,53%		40%	
C.U.T. Dotări și servicii publice	0,11		1,20	

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona analizată prin PUZ propunem a fi încadrată în următoarele subzone:

Tipurile de subzone funcționale :

- DS: zonă de dotări și servicii;
- V: zona verde;
- TE: zona pentru echipare tehnico-edilitară.

1. DS: Zona dotari si servicii

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 Zone si subzone funcționale

- DS – zonă dotări și servicii.

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea a dotărilor și serviciilor, având un regim maxim de înălțime maxim P+2E.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise în zonele aflate în sfera de creștere a localităților

- Construcții pentru zona de dotări și servicii;
- Birouri aferente dotarilor si serviciilor
- Hale de reparatii, service auto
- Statie benzinarie, motorina, GPL
- Constructii depozitare si distributie a gazelor naturale comprimate
- Rezervoare combustibili
- Spatii comerciale
- Constructii signalistice (stalpi reclame)
- Spații verzi amentajate;
- Accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje;
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;

- Împrejmuiri.
Art. 5 Utilizari permise cu conditii
- Instalații tehnologice – doar în condițiile în care studiul de impact demonstrează că nu au un caracter poluant pentru mediul înconjurător;
 - Pot fi admise, cu caracter de excepție, clădiri de locuit destinate personalului de supraveghere și întreținere, precum și locuințe de serviciu.
Art. 6 Interdicții temporare de construire
Nu este cazul.
Art. 7 Interdicții definitive de construire
- Depozite de deșeuri cu caracter permanent;
- Depozite de deșeuri;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

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

Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord a spațiilor administrative, birouri.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este reprezentată de Calea Torontalului km 4 și formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament, având o lățime de 21.0 m.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Clădirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectând coerența și caracterul fronturilor stradale.

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere minimă de 16,45 m față de aliniament.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și anexe.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:

Toate construcțiile se vor amplasa față de limita din spate a parcelei cu o retragere de min. 2,00 m pentru construcțiile cu regimul de înălțime parter și jumătate din înălțimea cornisei pentru un regim mai mare de înălțime.

Doar construcțiile anexe parter se pot amplasa până la limita din spate a proprietății, celelalte cu înălțime care depășește 3,00 m se vor amplasa retrase la min. jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii respective.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

Construcțiile principale se vor amplasa față de limitele laterale ale loturilor în conformitate cu prevederile Codului Civil și respectând retragerile impuse de min. 2,00m pentru construcțiile cu regimul de înălțime parter și jumătate din înălțimea cornisei pentru un regim mai mare de înălțime.

• construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.

- nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind corelată.

Autorizarea executării construcțiilor de locuințe este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Amplasarea a doua sau mai multe construcții principale pe teren:

Se va face în condițiile în care prin înălțimea, volumetria și aspectul construcțiilor situate în spate nu afectează însorirea și nu aduce prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

Proiectul pentru autorizarea construcției în acest caz va cuprinde obligatoriu o perspectivă (desfășurare) din stradă a ansamblului.

Pentru toate construcțiile sunt valabile regulile de amplasare față de limitele parcelei.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului la rețeaua de circulație și transport.

Art. 17 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Profilul străzilor trebuie să prevadă realizarea de trotuare de o parte și de alta a părții carosabile.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.

Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

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

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperiș și de pe platforme, se face prin racord la rețeaua de canalizare pluvială propusă.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Drumurile vor intra în proprietatea privată a localității.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Nu se mai admit alipiri sau dezlipiri de parcele ulterior PUZ-ului.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor;
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele – respectiv 500 mp;
- fiecare parcela să aibă legătură cu străzi sau piețe publice.

Proprietarii terenurilor supuse parcelării vor ceda fără despăgubire suprafețe de teren necesare amenajării de zone verzi, parcuri, deschiderii de drumuri, piețe publice, alei și fundături.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Pentru construcțiile din această zonă, maxim este P+2E, cu înălțimea maximă la cornișă de 9,00m.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia sau în podurile nemansardabile.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în 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 este de 40% cu un coeficient de utilizare a terenului de 1,20

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

Art. 25 Parcaje

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.

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.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

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

Art. 26 Spații verzi

Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.

Art. 27 Împrejmuiri

La limita de proprietate dinspre nu este cazul. Împrejmuirea de pe limitele laterale și posterioara a parcelei vor avea maxim 2,50 m înălțime. Vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

2. L2: Zona de spații verzi

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- Nu este cazul.

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- spații verzi, plantații de protecție.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- spații plantate, amenajări spații verzi;
- Utilizări permise cu condiții

Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice;

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- se interzice orice schimbare a funcțiilor spațiilor verzi publice;
- se interzice împrejmuirea parcelei pe laturile adiacente.

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor se face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor conform legii.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Nu este cazul.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice.

Art. 17 Accese pietonale

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.

Nu este cazul.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Evacuarea apelor pluviale se face prin racord la rețeaua de canalizare pluvială.

Art. 20 Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apa, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Nu este cazul.

Art. 22 Aspectul exterior al constructiilor

Nu este cazul.

Art. 23 Procentul de ocupare a terenului

Nu este cazul.

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

Art. 24 Parcaje

Nu este cazul.

Art. 25 Spatii verzi

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

Art. 26 Împrejmuiri

Se recomanda împrejmuiri vegetale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatilor functionale se definesc:

- DS – zonă dotări si servicii P+2E, P.O.T. = 40%, C.U.T. = 1,20;
- ZV – spații verzi;

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Amplasamentul este situat în Municipiul Timișoara, Jud. Timiș.

VI. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul regulament, parte integrantă a "Elaborare PUZ – Extindere corp stație benzinărie și atelier service " – parcelele cu Nr. CF. 409317 intravilan – Municipiul Timisoara, jud. Timiș, intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

Întocmit,
specialist RUR, arh. Roxana R. Despotovics
și arh. Ciocan Constantin