

## MEMORIU DE ARHITECTURA

Proiect nr. 26/2019

Denumirea investiției	<b>PUZ - Parcelare teren si construire locuinte individuale</b>
Beneficiar	<b>GUTA DANA DOINA, BOC NICHIFOR si CHIRILOIU ALINA ELENA</b>
Faza de proiectare	<b>Aviz de oportunitate</b>
Amplasament investiție	<b>Timisoara, str. Tata Oancea nr. 1A</b>
Proiectant de arhitectură	<b>S.C. SYNAPSE STUDIO S.R.L.</b>
Nr. proiect	<b>26 / 2019</b>

Regimul de înălțime propus	<b>P+1E</b>
Suprafata teren	<b>7.200 mp</b>

### 01. Regimul juridic

- terenul este situat in intravilanul Mun. Timisoara avand o suprafata de **7.200 mp**
- terenul se află in proprietatea: **GUTA DANA DOINA, BOC NICHIFOR si CHIRILOIU ALINA ELENA**
- **C.F. nr. 446437**

### 02. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie la nivel de P.U.Z. isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru lotizarea unui teren situat in intravilanul mun. Timisoara, pe str. Tata Oancea, nr. 1A. Terenul este de 7.200mp si se afla in proprietatea lui GUTA DANA DOINA, BOC NICHIFOR si CHIRILOIU ALINA ELENA.

Proprietarii intentioneaza lotizarea terenului in 9 parcele, cu suprafete cuprinse intre 600 mp si 673,88 mp in vederea construirii unor case unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+1E. In

vederea inceperii demersurilor in acest sens, s-a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 2314/04.07.2019 emis de Primaria Mun. Timisoara, prin care se impune intocmirea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenului in raport cu vecinatatile si cu reglementarile actuale;
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate;
- Autorizarea lucrarilor descrise mai sus.

### **03. Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiata**

Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara:

- Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 Timisoara, terenul are ca destinatie functiunea de locuinte cu maxim 2 familii si functiuni complementare, cu regim de inaltime P - P+2E si face parte din unitatea teritoriala UTR 38.
- Masterplanul Timisoarei prevede in cadrul POLITICII 6 - marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii.

### **04. Surse documentare**

Pentru elaborarea acestui PUZ s-au studiat urmatoarele documentatii:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 si prelungit prin HCL nr. 107/2014 - parcela studiata fiind amplasata in UTR 38
- Ridicare topografica pentru zona studiata.

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. Aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu toate completarile si modificarile ulterioare.
- H.G.525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- OMS 119/2014

### **05. Incadrarea in localitate**

Terenul este amplasat in cartierul Plopi unde s-au dezvoltat de-a lungul timpului locuinte unifamiliale. Terenul este liber de constructii si de sarcini fiind inregistrat in CF 446437 Timisoara. Destinatia actuala conform PUG este de zona de locuinte cu maxim 2 familii si functiuni complementare. Parcela studiata este amplasata in intravilanul mun. Timisoara, UTR 38 conform PUG, in partea de est a orasului, langa centrul Rudolf Walter. De jur imprejur este inconjurat de locuinte pentru una sau doua familii avand regim de inaltime P, P+M, P+1E, P+1E+M. Spre sud, terenul se invecineaza cu strada Tata Oancea.

Pe locul viitoarei parcele numărul 1 propuse se găsește în prezent o livadă cultivată de către unul dintre beneficiari.

### **Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Terenul este plan (cu diferențe de nivel ne semnificative), având stabilitatea generală asigurată.

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Câmpia Banatului. Zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare care au dus la transportarea și depunerea de particule fine provenite din dezagregarea rocilor de bază.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrisuri cu extindere la peste 100m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la 1400-1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii.

Din punct de vedere al seismicității conform codului de proiectare seismică P100-1/2013 condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin următorii parametri:  $a_g = 0,20$  g  $T_c = 0,7$  sec.\

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m. Din punct de vedere climatic zona se caracterizează prin: temperatura aerului:

- media lunară maximă: + 21-22 oC în iulie, august
- media lunară minimă: - 1-2 oC în ianuarie
- maximă absolută: + 40 oC în 16.08.1952
- minimă absolută: - 29,2 oC în 13.02.1935

precipitații:

- media lunară maximă: 70-80mm
- media anuală: 600-700mm
- cantitatea maximă în 24h: 100 mm în 01.06.1915

vântul: direcții predominante: Nord-Sud 16% și Est-Vest 13%

### **Circulația**

Prin proiectul de față se propune ca accesul auto și pietonal la noile lotizări să se realizeze din str. Tata Oancea. Se propune realizarea unui drum privat cu 2 sensuri de circulație, de 6 metri lățime cu trotuar pentru circulația pietonală pe o parte. Regimul juridic al drumului va fi de drum privat (închis cu barieră pentru circulația auto), proprietarii parcelelor având cote parti indivize din suprafața drumului și trotuarelor de acces la parcele.

### **Probleme de mediu**

Zona din care face parte amplasamentul studiat este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. - privind ocuparea terenului studiat cu functiuni de locuire si functiuni complementare locuirii (cai de acces si comunicatii, retele tehnico-edilitare - alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie) - zona se va transforma din mediu natural (partial) in mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

### **Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Se propune parcelarea terenului studiat, in vederea construirii unor locuinte de tip individual. Se vor asigura accese auto si pietonale, parcare, zone verzi pe parcele. Exista posibilitatea racordarii noilor locuinte la toate utilitatile: apa, canalizare, gaz, curent electric si telefonie.

### **Prevederi ale PUG**

Destinatia actuala conform PUG este de zona de locuinte cu maxim 2 familii si functiuni complementare. Prin prezentul proiect se propun locuinte individuale cu regim de maxim P+1E.

### **Valorificarea cadrului natural**

Investitia propusa se inscrie in caracterul urbanistic al zonei si va contribui la ridicarea calitatii intregului amplasament. Prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui minim de minim 25% de spatiu verde in interiorul fiecarei parcele si 5% de zona verde inafara gradinii, alipita de trotuarul pentru circulatia pietonala.

### **Modernizarea circulatiei**

Accesul auto si pietonal la loturile nou propuse se va realiza din str. Tata Oancea. Nu sunt necesare modernizari sau largiri ale cailor de circulatie existente.

### **Zonificare functionala - indici urbanistici, bilant teritorial, reglementari**

Se propune realizarea a 9 parcele cu suprafete curpinse intre 600 mp si 673,88 mp. Parcelele vor avea latimile intre 18,06 si 27,11m, iar adancimile intre 26,89 si 37,02m.

Ca si aliniament stradal se propune realizarea unui aliniament retras la 5m fata de str. Tata Oancea si tot la 5m fata de drumul de acces privat. Retragerea fata de fundul parcelelor se propune de 10,00 m, si retragerea in lateralele parcelei nr. 9 de capat se propune la cel putin 6,00 m fata de limita. In cadrul zonelor de implantare a constructiilor aferente parcelelor 1-9, se propune o retragere fata de limitele stanga-dreapta de minim 2,00m. Avand acceptul vecinului, in situatia unor cladiri cuplate, se va putea construi pe limita de proprietate.

Indicii urbanistici propusi, individual pe fiecare parcela propusa, sunt:

POT maxim = 40% CUT maxim = 0,8

Regim maxim de inaltime = P+1E

maxim la coama = 10 m

Suprafata verde amenajata pe fiecare parcela trebuie sa fie minim 25% din suprafata parcelei si de 5% zona verde inafara gradinii, alipita de trotuarul pentru circulatia pietonala.

Functiunile admise sunt:

- locuinte unifamiliale

Functiuni interzise sunt:

- orice alta activitate inafara locuintelor unifamiliale

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii completat si modificat in 2018.

Amplasarea cladirilor propuse asigura insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, atat a incaperilor de locuit din cladirile propuse cat si din locuintele invecinate. Acest fapt se datoreaza orientarii E-V a parcelelor propuse cat si a distantelor propuse fata de cladirile existente.

### Protectia mediului

Interventia propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

<b>ZONA LOCUIRE PROPUASA</b>					
P.O.T. propus = 40%					
C.U.T. propus = 0.8					
ZONA VERDE = 25%					
ZONA VERDE					
inafara gradinii = 5%					
<b>Regim max. P + 1E</b>					
H max coama = 10m					
<b>PARCELA 1</b>		<b>PARCELA 4</b>		<b>PARCELA 7</b>	
SUPRAFATA TEREN	609.74mp	SUPRAFATA TEREN	648.25mp	SUPRAFATA TEREN	635.44mp
Sc MAX.	243.89mp	Sc MAX.	259.3mp	Sc MAX.	254.17mp
Scd MAX.	487.78mp	Scd MAX.	518.6mp	Scd MAX.	508.34mp
Zona verde 25%	152.43mp	Zona verde 25%	162.06mp	Zona verde 25%	158.86mp
Zona verde inafara gradinii 5%	38.46mp	Zona verde inafara gradinii 5%	40.57mp	Zona verde inafara gradinii 5%	39.52mp
S. betonata / pavata	174.96mp	S. betonata / pavata	186.32mp	S. betonata / pavata	182.89mp
<b>PARCELA 2</b>		<b>PARCELA 5</b>		<b>PARCELA 8</b>	
SUPRAFATA TEREN	735.00mp	SUPRAFATA TEREN	648.25mp	SUPRAFATA TEREN	635.44mp
Sc MAX.	294mp	Sc MAX.	259.3mp	Sc MAX.	254.17mp
Scd MAX.	588mp	Scd MAX.	518.6mp	Scd MAX.	508.34mp
Zona verde 25%	183.75mp	Zona verde 25%	162.06mp	Zona verde 25%	158.86mp
Zona verde inafara gradinii 5%	46.23mp	Zona verde inafara gradinii 5%	40.57mp	Zona verde inafara gradinii 5%	42.91mp
S. betonata / pavata	211.02mp	S. betonata / pavata	186.32mp	S. betonata / pavata	179.5mp
<b>PARCELA 3</b>		<b>PARCELA 6</b>		<b>PARCELA 9</b>	
SUPRAFATA TEREN	600.00mp	SUPRAFATA TEREN	648.25mp	SUPRAFATA TEREN	673.88mp
Sc MAX.	240mp	Sc MAX.	259.3mp	Sc MAX.	269.55mp
Scd MAX.	480mp	Scd MAX.	518.6mp	Scd MAX.	539.10mp
Zona verde 25%	150mp	Zona verde 25%	162.06mp	Zona verde 25%	168.47mp
Zona verde inafara gradinii 5%	37.70mp	Zona verde inafara gradinii 5%	40.57mp	Zona verde inafara gradinii 5%	33.69mp
S. betonata / pavata	172.30mp	S. betonata / pavata	186.32mp	S. betonata / pavata	202.17mp

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. Rolul R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) detaliaza reglementarile P.U.Z., si se constituie in actul de autoritate al administratiei publice locale, pentru intreg teritoriul studiat.

#### **2. Baza legala a elaborarii R.L.U.**

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 si prelungit prin HCL nr. 107/2014 - parcela studiata fiind amplasata in UTR 33
- Ridicare topografica pentru zona studiata.
- Studiul geotehnic
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. Aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu toate completarile si modificarile ulterioare.
- H.G.525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- OMS 119/2014

#### **3. Domeniul de aplicare**

Prezentul R.L.U. se va aplica de catre:

- Proiectanti la intocmirea documentatiilor tehnice in fazele D.T.A.C., P.Th si de executie;
- Autoritatile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizatiilor pentru construirea si functionarea obiectivului de investitie preconizat;

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI**

#### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit**

Autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament. Se vor avea in vedere masuri de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in functionarea propriu-zisa.

#### **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

S.C. SYNAPSE STUDIO S.R.L.

O.R.C. Timiș nr. J35/3318/09.12.2016; C.U.I. 36822800

Str. Zlatna, nr. 4, sc. C, et. 3, ap. 8, cam. 2, mun. Timișoara, jud. Timiș

Cont: RO74 BACX 0000 0013 8738 3001; UniCredit Țiriac Bank SA

Web: [www.synapse-architecture.net](http://www.synapse-architecture.net)

E-mail: [balos.adrian@gmail.com](mailto:balos.adrian@gmail.com), tel.: 0728 123313



**PROIECT**

**nr. 26 din 2019**

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelelor de canalizare, de comunicatie si a altor asemenea retele de infrastructura este interzisa. Autorizatia de Construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodarii. Executia propriu-zisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului.

In conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, pe timpul executiei si al exploatarii lucrarilor proiectate, executantul si beneficiarul lucrarilor vor instala toate indicatoarele si mijloacele de protectie si de atentionare adecvate si vor executa toate marcajele necesare pentru protectie si avertizare, precum si cele pentru identificare in viitor a traseelor retelelor subterane proiectate si executate.

Lucrarile periculoase trebuie sa fie semnalizate, atat ziua cat si noaptea, prin indicatoare de circulatie sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atentionari speciale, in functie de situatia concreta din timpul executiei sau a exploatarii lucrarilor proiectate.

Executantul si beneficiarul lucrarii vor respecta in timpul executiei si exploatarii lucrarilor toate prevederile legale (cuprinse in legi, decrete, norme, standarde, normative, prescriptii tehnice, instructiuni, etc.) care vor fi in vigoare la data respectiva, privitoare la protectia muncii, siguranta circulatiei si la prevenirea incendiilor, precum si masurile si indicatiile de detaliu cuprinse in piesele scrise si desenate ale proiectantului.

Masurile si indicatiile din proiect nu sunt limitative, executantul si beneficiarul urmand sa ia in completare si orice alte masuri de protectia muncii, de siguranta circulatiei si de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autoritatilor locale de specialitate (detinatori de retele subterane sau aeriene, organe de politie sau PSI, etc.) tinand seama de situatia concreta a lucrarilor din timpul executiei sau al exploatarii.

Executantul va incepe lucrarile de terasamente numai pe baza unui acord scris, incheiat cu toate unitatile care au instalatii subterane pe teritoriul unde urmeaza sa se execute asemenea lucrari, si va respecta conditiile impuse de aceste unitati detinatoare de retele.

Intocmirea documentatiei pentru protectia muncii, siguranta circulatiei si prevenirea incendiilor pentru perioada de executie a lucrarilor, cade in sarcina executantului si se face in cadrul proiectului de executie al organizarii lucrarilor.

Autoritatile locale abilitate vor urmari executarea lucrarilor de construire, participand la fazele determinante conform programului de control a calitatii lucrarilor si vor controla functionarea obiectivului autorizat.

Urmarirea curenta a comportarii in timp este o actiune sistematica de observare, examinare si investigare a modului in care se comporta si reactioneaza constructia sub influenta factorilor de

exploatare si actiunii agentilor mediului inconjurator. Scopul actiunii de urmarire este acela de stabilire si cunoastere permanenta a starii tehnice a constructiei in vederea stabilirii lucrarilor de intretinere si respectiv a lucrarilor de reparatii necesare pentru aducerea structurii de rezistenta a cladirii la conditiile tehnice corespunzatoare cerintelor de exploatare. Urmarirea curenta, sau supravegherea tehnica se aplica permanent, pe toata perioada de existenta fizica a constructiei. Urmarirea curenta, in cazul constructiilor, este completata cu urmarirea speciala periodica , si in mod obligatoriu dupa fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamitati naturale, etc.) care are drept scop stabilirea starii tehnice si utilizarea datelor pentru administrarea optimizata a cladirii. Urmarirea curenta se efectueaza prin examinare vizuala directa si daca este cazul cu mijloace de masurare de uz curent permanente sau temporare.

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

### **6.1. Orientarea fata de punctele cardinale**

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii.

Amplasarea cladirilor propuse asigura insorirea acestora pe o durata de minimum 1 **1/2** ore la solstitiul de iarna, atat a incaperilor de locuit din cladirile propuse cat si din locuintele invecinate.

Acest fapt se datoreaza orientarii E-V a parcelelor propuse cat si a distantelor existente fata de cladirile existente.

### **6.2. Amplasarea fata de drumurile publice**

Accesul pe toate parcelele propuse se va realiza din strada Tata Oancea si apoi din drumul privat de acces propus.

### **6.3. Amplasamentul fata de aliniament**

Cladirile vor fi amplasate retrase cu 5,00 fata de aliniamentul stradal al drumului privat propus. Pe parcela de colt cu str. Tata Oancea se impune o retragere de 5,0m pentru a respecta aliniamentul constructiilor existente pe aceasta strada.

### **6.4. Amplasarea in interiorul parcelei**

a) Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei se va face respectand urmatoarele conditii:

- retragerea stanga-dreapta in cadrul unei parcelei se propune la cel putin 2,00 m fata de limita, conform Codului Civil.
- amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de insorire conform normelor de igiena in OMS nr. 119/2014

b) Amplasarea constructiilor fata de limitele de fund ale parcelelor va respecta urmatoarele conditii:

- Retragerea fata de fundul parcelelor este de minim 10,00 m, respectiv 6,00 pentru parcela din capat.



## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **7.1. Accese carosabile**

Accesul carosabil la toate parcelele se va realiza din str. Tata Oancea si apoi din drumul privat propus, care este o strada asfaltata, cu trotuar pe partea cu parcelarea propusa si cu iluminat stradal. Pe fiecare parcela se vor realiza locuri de parcare aferente functiunilor propuse.

### **7.2. Accese pietonale**

La fel ca si accesul carosabil si accesul pietonal la toate parcelele se va realiza din str. Tata Oancea si apoi din drumul privat propus, care este o strada asfaltata, cu trotuar pe partea cu parcelarea propusa si cu iluminat stradal.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

### **8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara**

Conform Avizului Unic, pe strada sunt toate rețele edilitare necesare:

- rețea de apă de PE-HD 0 125.
- rețea de canalizare D=300 m
- conducta de gaze naturale
- rețea de energie electrică
- rețea de telecomunicații

### **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

Nu este necesare realizarea de rețele noi edilitare pentru parcelele propuse, doar realizarea de bransamente la rețelele existente pe strada Tata Oancea.

### **8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Nu este cazul.

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

### **9.1. Parcelarea**

Se propune realizarea a 9 parcele cu suprafete curpinse intre 600 mp si 673,88 mp. Parcelele vor avea latimile intre 18,06 si 27,11m, iar adancimile intre 26,89 si 37,02m.

### **9.2. Inaltimea constructiilor**

Regimul maxim de inaltime este de P+1E si inaltimea maxima la coama de 10,00 m.

### **9.3. Aspectul exterior al constructiilor**

a) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspectul arhitectural, conformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

b) Fatadele laterale si posterioare se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

c) Se va respecta Regulamentul privind identitatea cromatica a mun. Timisoara aprobat prin HCL nr. 455/10.10.2014.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**

### **10.1. Parcaje**

a) Se vor asigura parcaje conform Avizului Comisie de Circulatie, cate 2 parcaje pe fiecare parcela.

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

c) 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 ale nivelului trotuarului, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

### **10.2. Spatii verzi si plantate**

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 25% din suprafata terenului ca spatiu verde in gradina si 5% spatiu verde in afara gradinii. Spatiile verzi vor respecta legislatia in vigoare si Strategia dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara - Cadastru Verde - aprobat cu HCL 62/28.02.2018

### **10.3. Imprejmuiri**

a) Imprejmuirile aliniamentului stradal se vor amplasa pe retragerile fata de aliniament, vor avea o inaltime maxima de 1,80 m de la nivelul terenului (trotuarului), iar stalpii imprejmuirii nu vor depasi 2,00 m. Inaltimea maxima a soclului va fi de 60 cm de la nivelul terenului (trotuarului), iar partea superioara va fi obligatorie transparenta.

b) Imprejmuirile laterale si din spatele lotului se pot realiza opace cu o inaltime maxima de 2,00 m. Daca se va folosi gard viu ca imprejmuire intre doua proprietati, acesta va avea o inaltime de minim 2,00 m, fiind pozitionat la 0,50 m de linia despartitoare a celor 2 proprietati.

Intocmit:

Arh. Balos Victor Adrian