

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: P.U.Z DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL  
DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M CF. Cf.nr. 409932; Cf.  
Nr.400309; Cf. Nr.432431; Cf. Nr. 427887  
Amplasament: Timisoara zona Plopi Sud, cf. Cf.nr. 409932; Cf. Nr.400309; Cf. Nr.432431;  
Cf. Nr. 427887  
Pr. Nr.: 02/2016 UAT

## FOAIE DE CAPAT

### STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU

Denumire Proiect : P.U.Z DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,  
TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA  
GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M CF. Cf.nr. 409932; Cf. Nr.400309;  
Cf. Nr.432431; Cf. Nr. 427887

Faza Proiect : SUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU P.U.Z.

Amplasament : Timisoara, Zona Plopi Sud,  
Identificat cu CF. Cf.nr. 409932; Cf. Nr.400309; Cf. Nr.432431; Cf. Nr. 427887

Beneficiar : VERASCA IOAN, ABEL FRANCISC, FAUR FLORIN, STAPANESCU LUCIAN ILIE

Adresa beneficiar : Timisoara, str. Astrilor Nr. 28 Et. 4 ap 13  
: 0726313314

Proiectant general : arh. MIHAI ANTON ZEGREA  
: Tel mobil: 0722293775

NR. Proiect : 02/2016 UAT

Întocmit, proiectant general  
arh. Mihai Zegrea

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: P.U.Z DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL  
DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M CF. Cf.nr. 409932; Cf.  
Nr.400309; Cf. Nr.432431; Cf. Nr. 427887  
Amplasament: Timisoara zona Plopi Sud, cf. Cf.nr. 409932; Cf. Nr.400309; Cf. Nr.432431;  
Cf. Nr. 427887  
Pr. Nr.: 02/2016 UAT

## MEMORIU ARHITECTURA

### 1. Introducere

#### 1.1 *Date de recunoastere a documentatiei*

Denumire Proiect : **P.U.Z DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M CF. Cf.nr. 409932; Cf. Nr.400309; Cf. Nr.432431; Cf. Nr. 427887**

Faza Proiect : **SUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU P.U.Z.**

Amplasament : **Timisoara, Zona Plopi Sud, Identificat cu CF. Cf.nr. 409932; Cf. Nr.400309; Cf. Nr.432431; Cf. Nr. 427887**

Beneficiar : **VERASCA IOAN, ABEL FRANCISC, FAUR FLORIN, STAPANESCU LUCIAN ILIE**

Adresa beneficiar : Timisoara, str. Astrilor Nr. 28 Et. 4 ap 13  
: 0726313314

Proiectant general : arh. MIHAI ANTON ZEGREA  
: Tel mobil: 0722293775

NR. Proiect : 02/2016 UAT

Perioada elaborarii : 2016

#### 1.2 *Obiectul lucrarii*

Prezenta documentatie se intocmeste la solicitarea beneficiarilor **VERASCA IOAN, ABEL FRANCISC, FAUR FLORIN, STAPANESCU LUCIAN ILIE**, ca urmare a conditiei impuse prin C.U. Nr. 2989 din 15.07.2016, legat de realizarea unui plan urbanistic zonal in vederea parcelarii si amplasarii de constructii de locuinte si functiuni complementare pe terenurile inscrise in Extras C.F.nr. 409932 (CF vechi nr.200567), nr. Cad. 409932 (nr. Cad vechi 50191), C.F.nr. 400309 (CF vechi nr. 149889), nr. Cad 400309 (nr. Cad vechi A 1676/1/3/1), C.F.nr. 432431, nr. Cad 432431, C.F.nr. 427887 (CF vechi nr. 140394), nr. Cad 427887 (nr. Cad vechi A1676/1/4), Timisoara in suprafata totala de **72600 mp**. Studiul cuprinde proprietatea beneficiarilor de **72600 mp** si cote parti din suprafetele invecinate. Documentatia se întocmeste în conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, Legii nr. 50/ 1991, modificata cu legea 453 / 2001, precum si în conformitate cu H.G. 525/1996 republicata privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000 si PUG Timisoara avizat cu HCL Timisoara 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007.

În cadrul studiului, pentru zona studiata în cadrul P.U.G. - ului, propunerile de urbanism au prevazut :

- Extinderea zonei de locuinte si functiuni complementare cu mentionarea unei interdictii temporare de construire pana la studierea si reglementarea printr-un PUZ.
- Complectarea si dezvoltarea cailor rutiere, a tramei de strazi secundare ce vor asigura accesul la obiectivele propuse si vor face legatura cu trama stradala existenta.
- Extinderea retelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: P.U.Z DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL  
DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M CF. Cf.nr. 409932; Cf.  
Nr.400309; Cf. Nr.432431; Cf. Nr. 427887  
Amplasament: Timisoara zona Plopi Sud, cf. Cf.nr. 409932; Cf. Nr.400309; Cf. Nr.432431;  
Cf. Nr. 427887  
Pr. Nr.: 02/2016 UAT

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat.
- Zonificarea functionala a teritoriului, avand în vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului.
- Asigurarea unor relatii avantajoase în cadrul zonei studiate, avand în vedere amenajarea completa a zonei limitrofe.
- Încadrarea teritoriului studiat în rețeaua urbana a localitatii.
- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, statie de epurare, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

### 1.3 Surse de documentare

- P.U.G. Timisoara si PUG Timisoara NOU in lucru
- P.U.Z. invecinat avizat cu PUZ avizat cu HCL 394/25.10.2005
- Situatiia reala de pe teren
- Planuri topografice întocmite in vederea realizarii P.U.Z. si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare de retele.

## 2. Stadiul actual al dezvoltarii

### 2.1 Evolutia zonei

Pana in acest moment zona luata in studiu este compusa din parcelele proprietarilor/beneficiarilor identificabile inscrise in Extras C.F.nr. 409932 (CF vechi nr.200567), nr. Cad. 409932 (nr. Cad vechi 50191), C.F.nr. 400309 (CF vechi nr. 149889), nr. Cad 400309 (nr. Cad vechi A 1676/1/3/1), C.F.nr. 432431, nr. Cad 432431, C.F.nr. 427887 (CF vechi nr. 140394), nr. Cad 427887 (nr. Cad vechi A1676/1/4), Timisoara in suprafata totala de **72600mp** si amorse. Terenul proprietarilor luat in studiu **se invecineaza** la nord cu Str. Nicolae Ghimboase fosta De1676/12 la nordul careia se gaseste PUZ avizat cu HCL 394/25.10.2005; la vest cu parcela A1676/1/5; la est cu parcela A1676/1/1; iar la sud se invecineaza cu De1677 limitrof la sud cu HCn1563. Parcelele sunt cuprinse in intravilanul extins cat si P.U.G. nou aflat in studiu la capitolul „ULiu”. In urma dezvoltarii localitatii, zona urmeaza sa evolueze urbanistic in continuare in functie de dinamica de dezvoltare actuala.

### 2.2 Încadrarea in localitate

Lotul este amplasat in partea de sud a mun Timisoara. Terenul este neconstruit actualmente. Suprafata proprietate este de **72600mp**

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona studiata este situata la ses, altitudinile fiind cuprinse in intervalul 84 – 88 m fata de cota Mari Neage  
În conformitate cu normativul P100 – 92, TIMIS, Mosnita, respectiv zona studiata, se afla in zona seismica D cu următoarele caracteristici :

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

Geomorfologia teritoriului studiat face parte din Campia joasa Timis – Bega, formata dintr-un mare complex aluvionar de varsta cuaternara avand grosimea  $H = 60 – 120$  m.

Ca elemente deosebite de cadru natural nu se remarca o situatie cu conditii deosebite

### Caracteristici climatice

2.4. Din punct de vedere al climei zona se integreaza în zona Timisoarei caracterizata printr-o clima continental moderata cu influente mediteraneene si oceanice cu temperaturi medii anuale ridicate 10-11°C.

Precipitatiile medii anuale 600-650 mm.

- vanturile dominante sunt de E si N, urmate de cele de NV si S .
- anotimpurile sunt bine conturate si caracterizate:
- primaverile sunt timpurii si ades capricioase
- veri uscate si lungi
- toamne lungi si cu temperaturi relativ constante

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: P.U.Z DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL  
DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M CF. Cf.nr. 409932; Cf.  
Nr.400309; Cf. Nr.432431; Cf. Nr. 427887  
Amplasament: Timisoara zona Plopi Sud, cf. Cf.nr. 409932; Cf. Nr.400309; Cf. Nr.432431;  
Cf. Nr. 427887  
Pr. Nr.: 02/2016 UAT

- ierni blande si scurte
- Caracterizarea climaterica a zonei:
- temperatura medie multianuala a aerului: 8,8 °C
  - data medie a primului inghet: 11 octombrie
  - nr. mediu al zilelor tropicale (Tmax. > 30 °C): 8zile/an
  - cantitatea medie multianuala a precipitatiilor: 660 mm/an
  - durata medie de stralucire a soarelui: 1924,1 ore/an
  - numar mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
  - numar mediu al zilelor cu bruma: 25 zile/an

In anotimpul rece si in perioadele de calm poate apare fenomenul de inversiune atmosferica.

Corespunzator latitudinii la care se situeaza zona studiata, se inregistreaza o radiatie solara directa medie de 736 cal/m<sup>2</sup> la 21.06 si 118 cal/m<sup>2</sup> la 22.12, cu un coeficient de transparenta a norilor de 0,342. Numarul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile. Din punct de vedere al particularitatilor topoclimatice se remarca o repartitie relativ uniforma in suprafata a unora dintre elementele meteorologice.

## 2.5 Circulatia

La aceasta ora in zona circulatia se realizeaza pe drumuri de pamant in lucru structurate intr-o retea de accese la parcele compuse din cateva strazi cu denumire si drumuri de exploatare. Pietonal sau auto se accesul este realizat pe Str. Nicolae Ghimboase fosta De1676/12 la nordul careia se gaseste PUZ avizat cu HCL 394/25.10.2005 si pe De1677. Ca urmare a propunerilor din prezentul studiu cat si a prevederilor altor documentatii de urbanism al localitatii , urmeaza sa se realizeze caile de acces corespunzatoare, care vor intregii trama stradala a localitatii.

## 2.6 Ocuparea terenurilor

Zona studiata are suprafata totala de **72600mp** mp si este preponderent teren liber de constructii. Pe cad. 409932 se afla o constructie care se va supune reglementarilor urbanistice din prezentul PUZ

- Zona nu dispune de spatii verzi amenajate.
- Sub aspect juridic terenurile din zona studiata sunt terenuri proprietate privata.
- Zona este strabatuta de retele electrice de gaze natural ce impun zone de restrictie si protectie de construire precum si de apropiata centura a orasului care impune deasemenea o zona de protectie cu interdictie de construire.

In zonele invecinate din imediata apropiere, limitrof au inceput sa se realizeze investitii in domeniul constructiei de locuinte de catre persoane private.

## 2.7 Echiparea Edilitara

Pe amplasament nu exista la aceasta ora utilitati. In zona se gasesc utilitati la limita PUZ din vecinatatea nordica acestea se pot extinde si pe palcele luate in studiu, retea de apa-canal, energie electrica, alimentare cu gaze naturale.

## 2.8 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului altele decat cele ce se impun in mod curent pentru zonele de locuinte cf. legislatiei in vigoare. De asemenea nu se constata in acest moment in zona activitati poluante sa impuna luarea de masuri speciale.

## 2.9 Probleme referitor la canale ale A.N.I.F.

In suprafata luata in studiu pentru PUZ se gasesc amplasate canale ale ANIF. Apele pluviale vor fi scurse la rigole adiacente drumului si conduse pana la canalele din zona si pe spatiile verzi aferente fiecarei parcele in parte.

## 2.10 Optiuni ale populatiei

In situatia de fata nu este cazul. Proprietatea este privata, constructiile ce urmeaza a se realiza sunt locuinte individuale amplasate pe loturi private. Functiunile si activitatile din zona vor avea un caracter nepoluant.

# **3 Propuneri de dezvoltare urbanistica**

## 3.1 Elemente de tema

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: P.U.Z DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL  
DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M CF. Cf.nr. 409932; Cf.  
Nr.400309; Cf. Nr.432431; Cf. Nr. 427887  
Amplasament: Timisoara zona Plopi Sud, cf. Cf.nr. 409932; Cf. Nr.400309; Cf. Nr.432431;  
Cf. Nr. 427887  
Pr. Nr.: 02/2016 UAT

Documentatia prezenta se întocmeste la solicitarea **VERASCA IOAN, ABEL FRANCISC, FAUR FLORIN, STAPANESCU LUCIAN ILIE** in vederea parcelarii si amplasarii de locuinte si functiuni complementare.

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord si in urma consultarii documentelor publice cu privire la PUG NOU in curs de elaborare, pentru aceasta zona se prevede realizarea unei parcelari, beneficiarul intentionand sa construiasca, respectiv sa înstraineze parcele sau constructii pentru realizarea de investitii cu urmatoarele functiuni :

- locuinte si locuinte si functiuni complementare
- constructii specifice echiparii tehnico – edilitare. necesare deservirii zonei

Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

### 3.2 Concluzii ale studiilor de fundamentare

#### 3.2.1 Ridicare topo

In vederea realizarii parcelarii si amplasarii unor locuinte a fost realizata o ridicare topografica care va determina delimitarea exacta a amplasamentului cat si pozitia drumurilor existente in raport cu loturile vecine. Suportul pentru partea desenata a prezentului studiu are la baza ridicarea topografica realizata.

#### 3.2.2 Referat geotehnic

Concluziile unui studiului geotehnic efectuat in zona, evidentiaza ca adancimea de inghet in conformitate cu STAS 6054./77 este  $h_i=0,70-0,80m$ , adancimea de fundare este de  $0.80m$  de la cota terenului sistematizat, pentru calculul terenului de fundare in gruparea fundamentala de incarcari centrice in conformitate cu STAS 3300/2-35 se va adopta o presiune conventionala de baza (pentru  $B=1.00m$  di  $D_f=2.00m$ )  $P_{conv}$  barat= $180kPa$ . Aceste date sunt pur orientative si pentru construirea unor obiective concrete este necesara realizarea de studii geotehnice pentru fiecare obiectiv in parte.

#### 3.2.3 Studiu asupra problemelor de mediu

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea functiunii de locuire, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa obiective industriale, activitati sau functiuni poluante.

#### 3.2.4 Lucrari rutiere

Ca lucrari rutiere ce se impun, sunt realizarea drumurilor de acces in zona. Pentru realizarea drumului se vor transfera in conditiile prevazute de lege, suprafetele necesare catre domeniul public. Realizarea drumurilor se va face tinand cont de prevederile P.U.G, cat si a prezentului PUZ. Drumurile vor avea prospecte modernizate, urbane in concordanta cu prevederile PUG nou si a PUZ invecinat avizat, drumurile locale de acces vor avea un prospect de min.12 m si ele vor respecta prospectele drumurilor existente sau proiectate cu care se racordeaza.

Drumurile se vor moderniza si realiza pe baza unor proiecte de specialitate intocmite de specialisti autorizati. Evacuarea apelor pluviale de pe partea carosabila se va realiza prin intermediul unor rigole. Intre trotuar si marginea carosabila a drumului se vor prevedea aceste rigole cat si spatii plantate de aliniament.

#### 3.2.5 Concluzii in urma analizei PUZ invecinat.

Planului Urbanistic Zonal avizat cu HCL 394/25.10.2005 situat in partea de nord a parcelei luate in studiu, despartit printr-un drum cu prospect de 12 m avizat, nu influenteaza fundamental solutia adoptata in prezentul studiu. Acesta se incadreaza in prevederile PUG in lucru si da niste concepte directe si pentru noul PUZ in studiu.

### 3.3 Prevederi ale P.U.G. nou in lucru

In PUG nou in stadiu de elaborare sunt prevazute Zona de locuinte individuale cu caracter urban cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri izolate, cuplate, insiruite, covor grupate tipologic in teritoriu), cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare.

### 3.4 Valorificarea cadrului natural

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, terenul este plan, In aceste conditii propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a teritoriului, cu un grad maxim de ocupare a terenului, in conditiile respectarii legislatiei in vigoare.

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: P.U.Z DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL  
DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M CF. Cf.nr. 409932; Cf.  
Nr.400309; Cf. Nr.432431; Cf. Nr. 427887  
Amplasament: Timisoara zona Plopi Sud, cf. Cf.nr. 409932; Cf. Nr.400309; Cf. Nr.432431;  
Cf. Nr. 427887  
Pr. Nr.: 02/2016 UAT

Realizarea constructiilor se va face in limita regimului de P+1E+M sau ER, acoperite cu acoperisuri cu sarpana sau terasa cu diferite tipuri de invelitoare. Se vor realiza terase nebetonate si plantate catre spatiile verzi. Orientarea cladirilor se va realiza in asa fel incat functiunile sa fie insorite corespunzator normelor in vigoare cf. R.G.U.

### 3.5 Modernizarea circulatiei

Circulatia ce urmeaza sa se realizeze in zona este de acces auto cat si pietonal la locuinte, deasemenea de accesul ocazionat de diferite interventii ce pot aparea , tehnice si utilitare. Drumurile locale se vor realiza cu un prospect minim de 12m. Se vor asigura parcare si gararea autovehicolelor pe terenurile proprietate raportat la functiunile propuse cf. R.G.U. Parcare in lungul drumului fiind temporara ocazionala. Drumurile vor fi proiectate de proiectanti de specialitate (conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor aprobate prin Ordinul MT nr. 45 din 27.01.1998). Pe aceasta zona se vor realiza santurile pentru colectarea apelor pluviale de pe carosabilul drumului. De asemenea, pe aceasta zona se vor realiza plantatiile de aliniament si spatiile verzi aferente drumurilor.

Zona urmeaza a fi traversata de un drum important de legatura cu comuna Mosnita prelungirea "Drumul Boiler" pe teritoriul Timisoarei si legarea cu trama stradala a orasului cu un prospect propus de 20m cf. sectiunii PT 16 prevazut in PUG nou in curs de elaborare. Deasemenea traseul acestui drum a fost coordonat cu proiectantul drumului pentru a stabili geometria in cadrul parcelei a traseului drumului. Restul drumurilor interioare in cadrul parcelei vor respecta profilul PT40 din cadrul noului PUG in curs de laborare cu prospect de 12m.

In apropiere pe latura estica a zonei studiate urmeaza sa treaca si un tronson din centura Timisoarei. Traseul acesteia nu afecteaza direct parcelele luate in studiu. Totusi putem mentiona ca zona de protectie de 50m impune interdictie de construire pe limita estica.

Structura rutiera corespunzatoare unui trafic greu, este identica cu cea existenta la lucrari similare, fiind alcatuita din:

- 23 cm îmbracaminte din beton rutier de ciment BcR4,5;
- 30 cm fundatie din balast cilindrata  
53 cm grosime totala

Partea carosabila va fi marginita cu borduri prefabricate din beton de 20x25cm, cu muchie rotunjita, asezate pe o fundatie din beton de 15 x 30 cm.

#### 3.5.1 Organizarea circulatiei pietonale

Pentru circulatia pietonala sunt prevazute trotuare amplasate la limitele drunurilor avand o latime minima de 1,50 m si fiind despartite de carosabil de zona de plantatie de aliniament.

### 3.6 Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Criteriile principale de organizare urbanistica a zonei studiate au fost urmatoarele :

- Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute în tema.
- Integrarea corespunzatoare a elementelor existente în solutia propusa.
- Organizarea circulatiei în zona s-a realizat tinand cont de rezolvarea circulatiei în teritoriu,
- Terenul studiat face parte dintr-o zona, ce urmeaza sa aibe o dezvoltare urbana.

Functional parcela luata in studiu se imparte in urmatoarele zone functionale: zona destinata construirii de locuinte; locuinte si functiuni complementare, zona de circulatii destinata strazilor, zona de spatii verzi, zona terenurilor cu caracter de gradini neconstruibile datorita interdictiei impuse de protectia la centura. zona terenurilor libere pe care prezentul studiu nu impune reglementari precise acestea fiind in proprietatea altor persoane fizice. Se prevede parcelarea terenului in 72 de parcele din care 69 loturi edificabile cu suprafete cuprinse intre 328mp si 1631mp. Pe cad. 409932 se afla o constructie existenta care se va supune reglementarilor urbanistice si edilitare din prezentul PUZ si care isi va scimba destinatia din anexa gospodareasca in casa de locuit.

#### Functiuni

Functiunile propuse in zona sunt:

- Zona destinata locuirii
- Zona destinata locuirii si functiunilor complementare
- constructii specifice echiparii tehnico – edilitare. Necesare deservirii zonei
- circulatii auto, pietonale, parcaje.
- spatii verzi

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: P.U.Z DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL  
DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M CF. Cf.nr. 409932; Cf.  
Nr.400309; Cf. Nr.432431; Cf. Nr. 427887  
Amplasament: Timisoara zona Plopi Sud, cf. Cf.nr. 409932; Cf. Nr.400309; Cf. Nr.432431;  
Cf. Nr. 427887  
Pr. Nr.: 02/2016 UAT

#### Regimul de aliniere si amplasare al cladirilor si ocuparea terenurilor

În cadrul studiului, pentru fiecare parcela a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Retragerea acestei limite fata de aliniamentul drumului a fost stabilita la 3m si respectiv la 5m. Cladirile care vor avea posibilitatea de a fi destinate unei sau mai multor familii vor fi amplasate individual pe lot sau cuplate pe limita de proprietate cu respectarea distantelor prevazute in codul civil si cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale interventii. Se vor respecta distantele minime legale impuse de anumite zone de protectie, acolo unde este cazul fata de retele aeriene, gaze si padure sau altele subterane existente Cladirile vor fi retrase deasemena si fata de spatele lotului conform cu documentul grafic. Nu se vor putea executa constructii pe limita din spate a lotului.

Spatiile verzi vor respecta un procent minim de 10% din total teren

Se interzice pavarea integrala a spatiilor ramase libere dupa implantarea constructiilor.

#### Regimul de inaltime

Regimul de înaltime al constructiilor propuse este conditionat de ratiuni functionale, de incadrare urbanistica in zona sau de marcarea unor puncte de interes în zona.

Se vor respecta prevederile :

#### Pentru locuinte

Regim inaltime maxim P+1E+M sau ER Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa 8m si lacoama superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m

#### Frontul stradal

In cadrul zonei studiate frontul stradal al unui lot este cuprins intre minim 6,26m si maxim 42,41m acestea fiind 2 exceptii extreme. Fronturile majoritare uzuale fiind cuprinse intre 16,49m si 25m la parcelele aliniate la drum. Forma si suprafata loturilor, caracteristici ale loturilor ce vor fi valorificate în concordanta cu folosinta lor. In situatia unor reparcelari.

Procentul de spatii verzi este suplimentat de spatiile verzi proprii fiecarui lot in parte conditionate de P.O.T. si de limitele de implantare a constructiilor care conditioneaza spatii libere plantate.

0	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
		S mp	%din S	S mp	%din S
1	ZONA LOCUINTE	0	0	45009	62
2	ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0	3630	5
3	ZONA CIRCULATII STRAZI	0	0	15976	22
4	ZONE VERZI	0	0	7985	11
5	TOTAL TEREN	72600	100	72600	100

#### Indici maximi admisibili

##### ***Pentru locuinte***

POT maxim 35%

CUT max 0,9

Regim inaltime maxim P+1E+M sau ER

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa 8m si la coama sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m

Spatii verzi si plantate minim 10% din suprafata terenului

#### 3.7 Dezvoltarea echiparii edilitare

Se va realiza in sistem centralizat prin racordare la retelele urbane existente in zona. Se recomanda cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrarilor de echipare a terenului (alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu energie electrica, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea retelelor pe culoarele stabilite pentru utilitati.

##### 3.7.1 Alimentarea cu apa

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: P.U.Z DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL  
DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M CF. Cf.nr. 409932; Cf.  
Nr.400309; Cf. Nr.432431; Cf. Nr. 427887  
Amplasament: Timisoara zona Plopi Sud, cf. Cf.nr. 409932; Cf. Nr.400309; Cf. Nr.432431;  
Cf. Nr. 427887  
Pr. Nr.: 02/2016 UAT

**Alimentarea cu apa potabila si de incendiu** se face prin racordarea la rețeaua de distribuție a localității Timisoara.

Obiectivul necesita alimentarea cu apa pentru :

apa menajera pentru satisfacerea necesitatilor igienico-sanitare ale locatarilor ; apa pentru intretinerea curateniei ; apa tehnologica pentru umplerea piscinei, instalatia de incalzire, cu recirculare 100% ; apa de incendiu ;

Debite caracteristice de **apă uzata menajera** sunt preluate in sistemul centralizat de canalizare a localității Timisoara: Valoarea indicatorilor de calitate a apele uzate menajere preluate in sistemul centralizat de canalizare se vor incadra in limitele prevazute in HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

#### -Ape pluviale

Apele pluviale sunt colectate de pe acoperisul cladirilor prin jghiaburi si burlane si sunt evacuate impreuna cu apele meteorice colectate de pe platformele betonate si suprafata cailor de acces in sistemul de rigole colectoare propus pe parcela analizata. Apele pluviale conventional curate provenite de pe spatiul verde se infiltreaza in sol.

Apele pluviale provenite de pe drumul de acces si suprafetele betonate existente sunt colectate prin rigole deschise amplasate in lateralul drumului de acces si se vor deversa la rețeaua existenta in zona. Apele pluviale deversate in canalul de desecare se vor incadra in limitele prevazute prin HG 352/2005 (NTPA 001/2002).

#### 3.7.3 Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face la rețeaua urbana existenta in zona prin extinderea acesteia. Soluția de racord aerian sau subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament si racord intocmit de specialisti ai E.N.E.L. Necesarul de energie electrica se stabileste pentru categoria de locuinte, dotari si functiuni complementare. Este de preferat a se folosi o soluție de alimentare cu energie cu rețea subterana. Daca se pune problema instalării unor posturi de transformare se vor folosi posturi mici la nivelul terenului amplasate pe zona verde a drumului sau pe stalpi.

#### 3.7.4 Rețele de telecomunicatii

Pentru consumatorii ce urmeaza sa apara in zona se va realiza un racord subteran la cablul telefonic pe langa drumurile amenajate. Racordul se va asigura într-un camin subteran de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri pana la centralele noilor abonati. Pentru acestea se vor obtine avizele de la TELEKOM S.A. pentru traseele cablurilor si se vor comanda documentatiile pentru racordarea centralelor la rețelele TC existente în zona cea mai apropiata. Traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu drumurile de acces, în zonele verzi pe aceeasi parte cu cele ale instalatiilor electrice de distribuție.

Lucrari necesare: Realizarea proiectului de telefonizare a zonei - Realizarea rețelelor telefonice si bransarea abonatilor

Odata cu realizarea drumurilor se vor prevedea si tuburile de protectie aferente rețelelor de medie tensiune, racordurilor de joasa tensiune, iluminatului stradal si rețelelor de telefonie, cu respectarea distanțelor minime conform normativelor.

Elaborarea Studiilor de soluție de alimentare cu energie electrica si telefonie pentru întregul ansamblu este foarte importanta, ducand la alegerea soluției celei mai bune din punct de vedere tehnic si financiar.

3.7.5 Pentru incalzirea locuintelor, se vor monta la fiecare locuinta centrale termice proprii, pe gaz racordate la rețeaua urbana cand aceasta exista sau cu butelie proprie sau pe combustibili lichizi sau soliz, de capacitate mica prevazute si cu boilere pentru prepararea apei calde, incorporate in cladire si prevazute cu cos pentru evacuarea gazelor nearse. Sau se vor folosi solutiile alternative.

3.7.6 Pentru alimentarea centralelor de incalzire se vor utiliza bransarea la rețeaua de gaze natura sau solutiile alternative. Fiecare soluție in parte va fi studiata si adoptata pe baza unor proiecte de specialitate ce urmeaza a se realiza de proiectanti specializati si autorizati si dupa obtinerea avizelor necesare pentru fiecare caz particular.

3.7.7 Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele si containere amplasate la fiecare casa in parte intr-un loc special amenajat in zona cai de acces. Pubelele vor fi ridicate si golite periodic de catre intreprinderea de salubritate specializata, pe baza unui contract de servicii intre locatari si acesta intreprindere de salubritata.

#### 3.8 Protectia mediului

1.a) Planul urbanistic zonal se refera la lotizarea terenului si creaza cadrul pentru ridicarea locuintelor individuale pentru dezvoltarea unei mici zone rezidentiale. Dupa lotizarea terenului, fiecare locuinta poate fi construita independent, fara sa intervina conditionari temporale. Se vor realiza un numar de 63 de parcele destinate amplasării de



**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: P.U.Z DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL  
DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M CF. Cf.nr. 409932; Cf.  
Nr.400309; Cf. Nr.432431; Cf. Nr. 427887  
Amplasament: Timisoara zona Plopi Sud, cf. Cf.nr. 409932; Cf. Nr.400309; Cf. Nr.432431;  
Cf. Nr. 427887  
Pr. Nr.: 02/2016 UAT

locuinte si functiuni complementare. terenul in afara acestor parcele este destinat cailor de comunicare (adica drumuri), zone verzi si zone edilitare.

Pe amplasamentul studiat nu se intrevede dezvoltarea altor activitati cu caracter industrial.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede si echiparea edilitara a amplasamentului studiat, prin extinderea retelelor de utilitati, apa, canal, energie electrica, gaz metan, telefonie.

b)P.U.Z. nu influenteaza alte planuri sau proiecte existente, dar creaza posibilitatea de extindere a retelelor edilitare in cazul dezvoltarii zonelor invecinate.

c)P.U.Z. nu prevede realizarea unor obiective care sa desfasoare activitati cu impact asupra mediului, ci se refera doar la constructia de locuinte individuale, realizate sistematizat, cu o arhitectura moderna si unitara si care dispun de servicii centralizate in concordanta cu dezvoltarea durabila. Se prevede obligativitatea bransarii acestora la final la reseaua de canal din sistemul centralizat.

d)Prin realizare, P.U.Z. nu pune probleme deosebite de mediu, impactul este nesemnificativ, corespunzator unei zone rezidentiale.

e)Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decat cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apa potabila, intretinerea retelelor, etc.)

2.Prin implementarea proiectului propus se va valorifica un teren agricol cu potential redus intr-o zona periurbana care va asigura extinderea retelelor de utilitati si in acelasi timp prevede si realizarea unor zone verzi.

a)Pe parcursul executiei locuintelor individuale si a functiunilor complementare, impactul asupra mediului va fi generat de activitatile de constructie specifice (zgomot, praf) datorita lucrarilor de excavatii si transport materiale. Aceste efecte isi inceteaza influenta in momentul in care se finalizeaza construirea zonei.

b)Efectele descrise mai sus sunt de scurta durata si cu impact redus asupra mediului chiar in situatia cind se construiesc concomitent mai multe locuinte invecinate.

c)Proiectul nu are efect transfrontiera.

d)Proiectul nu prezinta risc pentru sanatatea omului, ci dimpotriva se vor asigura premisele dezvoltarii unei zone rezidentiale.

e)Locuintele propuse sunt in regim de mica inaltime si nu au efect negativ asupra populatiei din zona , ci din contra vor avea un aspect placut.

f)Terenul propus pentru construirea zonei rezidentiale este in prezent teren arabil, fara un potential agricol deosebit, nu se incadreaza in zona protejata, nu se prevede desfasurarea unor activitati cu impact semnificativ asupra mediului care sa conduca la depasirea valorilor limita standardizate de calitate pentru nici unul din factori de mediu.

Terenul este impartit intr-un total de 72 parcele. Parcele edificabile sunt 69 cu suprafete cuprinse intre 328mp si 1631mp, ocupate partial de suprafete construite, urmind ca restul sa fie destinate dezvoltarii zonelor verzi si cailor de acces.

g)Amplasamentul studiat nu face parte din zona protejata.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decat cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apa potabila, intretinerea retelelor, etc.)

Pe parcursul executiei locuintelor individuale si a functiunilor complementare, impactul asupra mediului va fi generat de activitatile de constructie specifice (zgomot, praf) datorita lucrarilor de excavatii si transport materiale. Aceste efecte isi inceteaza influenta in momentul in care se finalizeaza construirea zonei.

In zona nu se pun probleme speciale de protectie a mediului prin constructia de locuinte si functiuni complementare In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- racordul la utilitatile urbane.

- depozitarea deșeurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate.

- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager, nu se va interveni in zonele plantate cu alei

din beton turnat, acestea se vor realiza din dalaje de piatra naturala, grasbeton lemn.

- Zonele ramase libere dupa iplantarea constructiilor se vor planta

- Nu se vor admite incinte betonate sau pavate integral. Se vor realiza numai alei de acces.

- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara

retelelor si spatiilor special destinate.

- Protectia calitatii apelor :

- Protectia aerului.

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
 TNA 381  
 Tel: 0722293775.  
 E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: P.U.Z DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI  
 COMPLEMENTARE, TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL  
 DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M CF. Cf.nr. 409932; Cf.  
 Nr.400309; Cf. Nr.432431; Cf. Nr. 427887  
 Amplasament: Timisoara zona Plopi Sud, cf. Cf.nr. 409932; Cf. Nr.400309; Cf. Nr.432431;  
 Cf. Nr. 427887  
 Pr. Nr.: 02/2016 UAT

Spatiile de locuit sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de  $V_{med}$ .  $V_{med} = 0.1 \text{ mc / ora}$ .

Evacuarea gazelor se face pe cosuri prevazute pentru fiecare imobil si racordate la centralele proprii.

Diametrul cosului:  $D_{n \text{ cos}} = 100 \text{ mm}$ .

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

- priza directa de aer
- priza directa centrata pe cosul de evacuare.

Centrala termica proprie cu urmatoarele caracteristici :

Cos de evacuare noxe :

Inaltimea cosului = 0.8 m de la limita coame cladirii Diametrul cosului min. = 100 mm Pozitia cosului : +5° ( scos pe fatada) si pana la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala

- Gospodarirea deseurilor

Deseurile manajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre intreprindere specializata, pe baza unui contract de servicii.

#### Bilantul de deseuri

Conform tabel :

Bilantul de produse folosite intr-un an si cantitate de pierderi calculate:

Nr. Crt.	Denumirea Produselor principale	U.M.	Cant. produse consumate/an	Denumire deseuri	U.M. deseuri / an
1	Ambalaje de la bauturi racoritoare	kg	2970	butelii plastic	89,1
2	Ambalaje de la bauturi imbuteliate	kg	990	ambalaj sticla	29,7
3	Ambalaje paste alimentare	kg	1584	pungi plastic	47,52
4	Diverse ambalaje si deseuri de birou	kg	18810	hartie	564
5	Lemn, ambalaje si suport	kg	23760	lemn, sticla	1425,6
6	Ambalaje din plastic goale	kg	1980	plastic	59,4
7	Siroपुरi, conserve de ulei, etc	kg	495	menajere	14,85
8	Cafea, cacao	kg	539	menajere	16,17
9	Carne, caseina	kg	1980	menajere	5,94
10	Ciocolata, dulciuri	kg	297	menajere	0,891
11	Faina, produse prafos	kg	10296	menajere	30,888
12	Textile, tesaturi	kg	741	textile	22,23
13	Margarina, etc...	kg	247,5	menajere	7,425
14	Uleiuri minerale	kg	1237,5	menajere	37,125
15	Diverse produse alimentare in vrac	kg	29700	menajere	891
	Numar de locuitori:		55		
	TOTAL :	kg		1,5	4863
	TOTAL :	mc			243

Gr. Specif.  
kg/mc

Deseurile rezultate sunt in medie de 62.6 mc / luna, compuse din :

ambalaje si pierderi fractionale de produse, care se pot usor colecta in containere de 1.2 – 2 mc, sau prin amplasarea de pubele la fiecare locuinta, in spatii special amenajate prin proiect.

#### 3.9 Obiective de utilitate publica

Ca obiective de utilitate se poate mentiona suprafata de teren ce trebuie trecuta in proprietatea publica pentru realizarea drumului si posibilitatea realizarii in zona de functiuni cu caracter public.

Din totalul zonei studiate in cadrul P.U.Z : Lucrarile propuse a se realiza sunt : - cai de comunicatie, largire prospect drumuri, strazi secundare din interiorul platformei, echiparea tehnico – edilitara, lucrari de protectia mediului. Parte din aceste lucrari vor fi trecute in domeniul public.

#### 3.10 Protectia impotriva incendiilor.

Date generale despre constructii.

Constructiile au regim max de P+1E+M sau ER. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa 8m si la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.

Aceste cladiri se vor executa intr-o zona care in prezent nu este populata si nici nu este amenajata cu carosabil pentru trafic greu.

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: P.U.Z DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL  
DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M CF. Cf.nr. 409932; Cf.  
Nr.400309; Cf. Nr.432431; Cf. Nr. 427887  
Amplasament: Timisoara zona Plopi Sud, cf. Cf.nr. 409932; Cf. Nr.400309; Cf. Nr.432431;  
Cf. Nr. 427887  
Pr. Nr.: 02/2016 UAT

Structura de rezistenta este mixta, formata din pereti din zidarie de caramida de 37,5 cm grosime si stilpi din beton armat, care se descarca la teren prin fundatii continui si respectiv fundatii izolate.

Plansele sunt din beton armat si se descarca pe pereti si stilpi, prin centuri, respectiv grinzii din beton armat.

Acoperisul este format din sarpanta din lemn si invelitoare ceramica.

Garajele, care sunt inglobate in cladire, se separa de acestea prin ziduri din caramida de 37,5 cm grosime si usi metalice rezistente la foc 90 min.

Accesele directe, din exterior in cladire, sunt multiple si au deschiderea min de 1m , amplasate la caile de comunicare exterioare si carosabil.

Performantele la foc ale cladirilor:

Riscul de incendiu este mic , avind sarcina termica calculata sub 420 Mj / mp.

Gradul de rezistenta la foc este "Gradul II", avind materialele din structura portanta si din structura ce delimiteaza caile de acces, ( scari, holuri de trecere ) practic incombustibile C1, si rezistenta la foc 90 minute.

Distanta intre cladiri este cea legala, cea ce face ca fiecare cladire sau grup de doua lipite, sa fie considerata un compartiment de incendiu.

Scarile de acces au latimea de min. 1 m, suficient pentru trecerea unui flux de utilizatori in caz de incendiu.

Limitarea propagarii focului la cladirile vecine se face prin distante mai mari de 6 m, intre cladiri sau compartimente de foc, definite ca mai sus, iar la etajele superioare propagarea focului este limitata de inaltimea parapetilor de la ferestre , 0,9 m si prin plansele de beton armat.

### 3.11 Categoriile de costuri suportate de investitori si dezvoltatori

#### Primarie

toate utilitatile de pe terenurile domeniul public sau care va deveni public in urma avizarii PUZ RLU respective drumuri apa canal current

Investitori initiali.

Costuri de realizare PUZ si RLU, Costuri topometrice initiale actualizare masuratori pana la parcelarea propriuizusa a terenului si obtinerea cf pentru fiecare parcela in parte.

Dezvoltatori si proprietari finali dupa achizitia parcelelor in parte.

Proiectarea si executia casei / cladirilor personale precum si costurile bransarii casei la utilitatile urbane.

### 3.12 Cadrul legal

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 54 / 1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 82 / 1998 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele
- H.G. 525 / 1996 privind regulamentul general de urbanism
- Codul civil
- O.M.S. 536 / 1997 privind igiena si modul de viata a populatiei
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății
- O.Comun 214 / RT / 16NN martie 1999 Ape.Paduri; Pr.Med. ; MLPAT.
- HG 1076/2004 stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe

### 4. Concluzii masuri in continuare

- Prevederile prezentului studiu. vor determina oportunitatea realizarii PUZ  
- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare, drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrari in zona a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu constructii si a pastra un caracter rezidential peisager cu zone plantate abundent si constructii putine.

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: P.U.Z DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL  
DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M CF. Cf.nr. 409932; Cf.  
Nr.400309; Cf. Nr.432431; Cf. Nr. 427887  
Amplasament: Timisoara zona Plopi Sud, cf. Cf.nr. 409932; Cf. Nr.400309; Cf. Nr.432431;  
Cf. Nr. 427887  
Pr. Nr.: 02/2016 UAT

- In zona se observa o dezvoltare de constructii de locuinte, Aceasta duce la concluzia din punct de vedere urbanistic ca si dezvoltarea unor constructii rezidentiale de locuinte in zona este oportuna. Pe terenul luat in studiu proprietarul doreste sa realizeze o parcelare destinata constructiei de locuinte individuale. Cladirile vor avea un regim de inaltime preponderent de P+1E+M sau ER. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa 8m si coama sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m

. Terenul se va dezmembra cu parti aferente fiecarei locuinte. Casele vor cuprinde functiunile specifice locuintelor, garaje si spatii de parcare proprii, terase catre zonele verzi plantate, centrale termice proprii, racorduri la apa si canal, spatii de depozitare a puzelelor de gunoi.

- Exista posibilitatea ca in zona sa apara dorinta realizarii de spatii comerciale in acest caz acestea se vor putea realiza pe loturile proprietate respectand aceleasi conditii de ocupare a terenului si regim de inaltime ca si la locuinte cu aceleasi conditii de amenajari peisagere si racord la utilitati. Aceste spatii comerciale vor putea realiza doar un comert de mica amploare vanzare cu amanuntul de produse alimentare, sau servicii ca: mici cabinete medicale, birouri individuale de avocatura, etc. Se vor respecta normele de liniste specifice zonelor de locuinte si se va solicita acordul vecinilor. pentru alte functiuni decat cele de locuit se vor respecta si realiza parcare in concordanta cu R.G.U. Deasemenea se vor respecta normele legale specifice respectivelor functiuni.

Întocmit,  
arh. Mihai Zegrea