

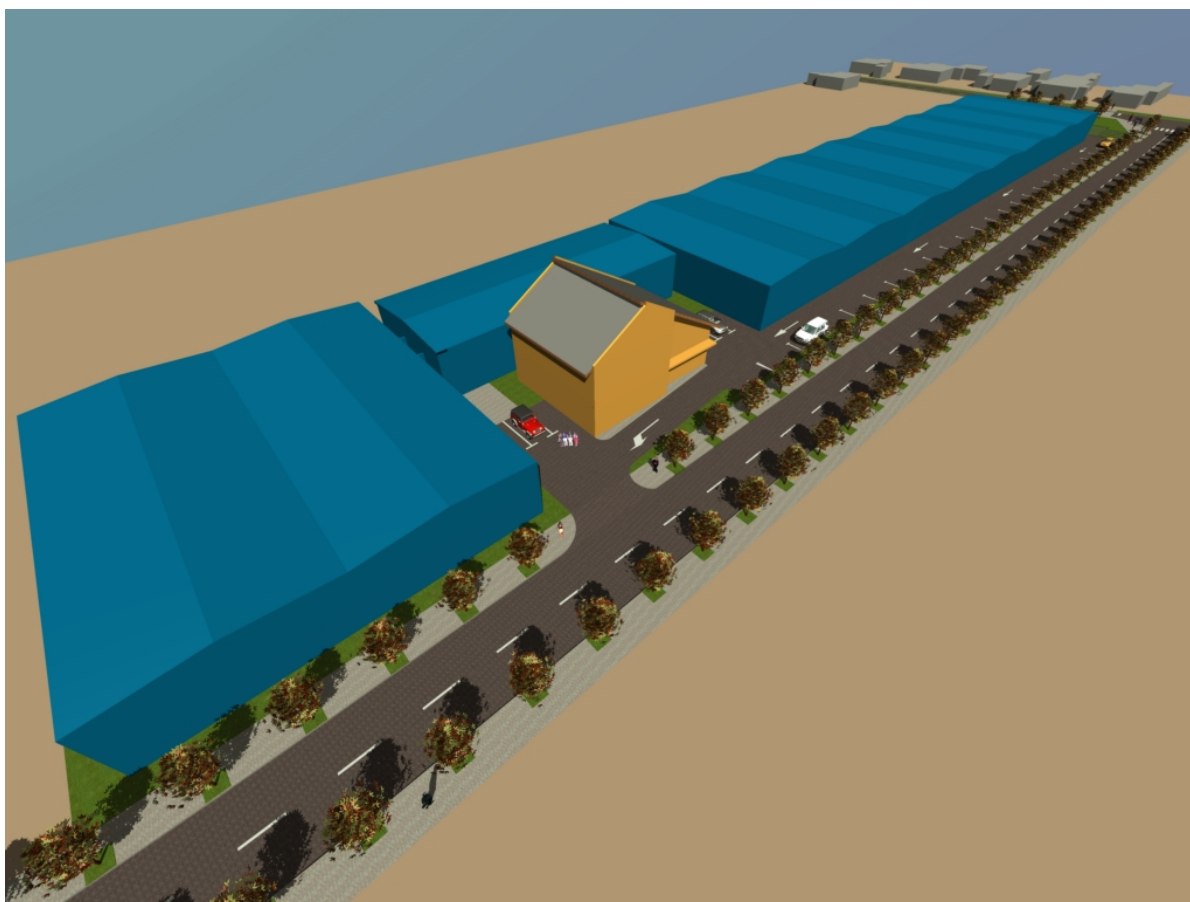
---

**DARADICS NANDOR**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

---

300028 Timisoara, str. M.Eminescu, nr.9A, ap.12, tel. 0723 010080, mail: daradicsnandor@yahoo.com

---



## FOAIE DE CAPAT

Num•r proiect:	<b>142/2013</b>
Denumire proiect:	<b>PUZ-EXTINDERE HALA EXISTENTA PENTRU DEPOZITARE , IMPREJMUIRI</b>
Beneficiar:	<b>SC ART PAPEL GROUP SRL</b>
Loc construc•ie:	<b>TIMISOARA , str.Jean Monet 27</b>
Proiectant general:	<b>DARADICS NANDOR Birou individual de arhitectura</b>
Data:	<b>21. 03. 2013</b>

## BORDEROU

### 1. Piese scrise

---

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Lista colaboratori
4. Certificat de Urbanism nr. 4550 din 11.12.2012
5. Aviz de oportunitate
6. Memoriu (nontehnic)
7. Memoriu de arhitectura
8. Model Panou

### 2. Piese desenate

---

1. Incadrare in zona	01U	1:1000
2. Perspective	02U	1:1000
3. Situatia existenta	03U	1:1000
4. Reglementari urbanistice	04U	1:1000
5. Obiective de utilitate publica / Circulatia terenurilor	05U	1:1000
6. Propunere mobilare urbana	06U	1:1000
7. Studiu cvartal	07U	1:1000

---

**DARADICS NANDOR**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

---

300028 Timisoara, str. M.Eminescu, nr.9A, ap.12, tel. 0723 010080, mail: daradicsnandor@yahoo.com

**LISTA COLABORATORI**

**PR. NR.142/2013**

- PROIECTANT GENERAL: **DARADICS NANDOR**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

---

Sef proiect : arh. **Daradics Nandor**

Proiectanti : arh. **Almajan Titus Gabriel**  
arh. **Daradics Nandor**

Proiectant atestat R.U.R. : arh. **Almajan Titus Gabriel**

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date generale

**: PUZ-EXTINDERE HALA EXISTENTA PENTRU DEPOZITARE , IMPREJMUIRI.**

- Amplasament : **Timisoara, str.Jean Monet nr.27**
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
- Beneficiar proiect : **S.C. Art Papel Group S.R.L.**
- Proiectant general : **Daradics Nandor Birou Individual de Arhitectura**
- Data elaborarii : **Martie 2013**

#### 1.2. Obiectul lucrarii

Aceasta documentatie a fost întocmita ca urmare a necesitatii extinderii zonei de depozitare a unitatii de mica industrie nepoluanta , aflate in intravilanul localitatii Timisoara ,str. Jean Monet nr.27 .

Planul Urbanistic Zonal propune mobilarea urbana a terenului si de asemenea prevede realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii.

Din punct de vedere juridic terenul se afla in proprietatea acestora.

#### 1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- PUG si RLU Timisoara
- Alte puzuri aprobate in zona

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

#### 2.1. Evolutia zonei

Terenul este amplasat in intravilanul municipiului Timisoara si face parte conform PUG din UTR67.In cadrul acestei unitati teritoriale , caracterizata in principal prin subzona rezidentiala cu cladiri rezidentiale P, P+1E, P+2E (Lma) , o zona mai mica in portiunea nordica de subzona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri(Lla) si o subzona de untati industriale , au aparut in ultimii 10 ani implantari de zone de servicii si unitati de productie nepoluante.

In momentul de fata, pe terenul studiat isi desfasoara activitatea SC ART PAPEL GROUP SRL avand ca obiect de activitate productia de amabalaje din hartie si carton pentru cofetarii si patiserii.Hala de productie din nordul parcelei exista in momentul

achizitionarii terenului de catre beneficiar, acesta mai construind doua hale de depozitare si un sediu administrativ, autorizate in 2004 conform AC nr.835 in 10.05.2004 .

### 2.2. Incadrare in localitate

Zona studiata în cadrul P.U.Z., este cuprinsa în intravilanul municipiului Timisoara, situata la sud de zona centrala, relative aproape de limita intravilanului. Parcela in studiu este delimitata de doua strazi ce se intersecteaza intr-o dispunere aproximativ perpendiculara, str.Muzicescu si str.Jean Monet.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

**Relieful** Fiind asezat în câmpia Banatului, relieful municipiului este format - în totalitate - din campie.

Relieful este de campie joasa, facand parte din campia Timisului, caracterizata de valuri largi, fiind acoperita cu o cuvertura de loess. Aceasta caracteristica de „campie joasa” îi este atribuita datorita faptului ca, fiind o prelungire a Campiei Tisei, în spatiul Piemonturilor Vestice (de-a lungul cursului raului Timis), este formata din formatiuni aluvionare cu denivelari mai mica ampolare, determinate de prezenta croburilor si dispune de altitudini ce se încadreaza între 80 si 100m.

Teritoriul studiat este plan, nesemnându-se fenomene fizico-geologice de instabilitate.

#### **Hidrografia**

Teritoriul administrativ al municipiului este strabatuta de la est spre sudvest de canalul navigabil Bega ce prezinta un regim natural de curgere cu fluctuatii de debit dependente de volumul precipitatiilor cazute în bazinul lui hidrografic Timis Bega Scurgerea si debitele maxime se formeaza, mai cu seama, din ploile de la începutul verii. Scurgerea minima se produce în perioada secetoasa din timpul verii si toamnei.

Din punct de vedere hidrogeologic se disting trei categorii de apa subterana:

- apa freatica cantonata si cu circulatia în aluviunile recente din lunca pâraielor din zona, la adâncimi relativ reduse, de 1-2m si care este în stânsa legatura cu volumul precipitatiilor
- apa subterana freatica cantonata si cu circulatia în stratul argilos de pe terase la adâncimi de 10-15m.
- apa subterana de adancime medie si mare

**Clima** este temperata de tranzitie, cu influente submediteraneene. Temperatura medie anuala este de 10,7°C (1900 - 1990), înregistrându-se maxima de 41°C în data de 16.08.1952 si minima de -35,3°C în 29.01.1963. Temperatura medie în 1999 a fost de 11,30°C, minima fiind de -14,5°C (25.12.99) si maxima de 35,5°C (10.08.99).

Vântul bate dominant din nord.

#### **Precipitatiile**

Cantitatea de precipitatii cazuta în 1999 a fost de 771,1 mm, la o medie anuala de 609,4 mm (1901-1990). Maxima lunara s-a înregistrat în luna iulie de 187,1 mm, iar maxima pe 24 h în 05.05.99 de 30,2 mm.

#### **Solul si subsolul**

Stratul geologic din zona municipiului este format dintr-o succesiune de straturi aluviale de argile, nisipuri si pietrisuri pe fundament cristalin. Solurile din zona sunt soluri aluviale si aluvo-coluviale.

Sub aspect geologic, stratificatia terenului pe adâncimea cât intereseaza din punct de vedere geotehnic este reprezentata de pamânturi argiloase neogene care în partea

superioara pe adâncimi pâna la 3 - 6m prezinta un grad avansat de alterare. Acestea permit fundarea directa a constructiilor de medie importanta la adâncimi de 1-1,5m cu presiuni conventionale de calcul de ordinul a 150 -180 kPa.

Din punct de vedere seismic întreg teritoriul municipiului este situat în zona de calcul „D”, caracterizata prin coeficientul seismic  $K_s=0,16$  si perioada de colt  $T_c=0,7\text{sec}$ , coeficientul seismic global  $C=0,06$ .

#### 2.4. Circulatia

Parcela studiata este o parcela de colt fiind delimitata de str. Muzicescu la sud si de str.Jean Monet la est. Accesul in interiorul parcelei in se face in momentul de fata din str.Jean Monet.

Structura ambelor strazi este de drum pieruit, doar str. Jean Monet avand in partea nordica o portiune de drum asfaltat pe un profil carosabil de aproximativ 11m. Se propune preluarea profilului existent si prelungirea lui pana la intersectia cu strada Muzicescu unde exista deja o propunere de modernizare in cadrul unui studiu de fezabilitate a strazii.

Pentru realizarea profilului strazii Jean Monet beneficiarul a donat in anul 2002 conform intelegerilor cu Directia de Urbanism a primariei, din cadrul procedurii autorizarii constructiilor studiate , o suprafata de 973mp.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

Parcela studiata in suprafata de 7107mp este ocupata de o hala de productie si alte doua aferente de depozitare , precum si de o cladire administrativa a unitatii de productie.

Halele au regim de inaltime P, avand H cornisa=5.9m si Hcoama =6.3m, iar cladirea administrativa are regim de inaltime P+1+M.

Parcela se invecineaza la nord ,est si sud cu parcele cu functiune de locuire ,iar la vest este alipita parcelei cu functiune industriala din cadrul unitatii teritoriale.Zona vecina industriala desi dezafectata in momentul de fata este in studiu de reorganizare si convertire la zona de servicii publice si mica productie.

Indicii de ocupare a terenului in momentul de fata sunt:  $POT_{\text{existent}}=41.7\%$   
 $CUT_{\text{existent}}=0.44$

Pe teren nu exista spatii verzi amenajate iar circulatiile in interiorul parcelei nu sunt tratate unitar.

Nu exista riscuri naturale în zona studiata si nici în vecinatati. În zona nu sunt surse majore depoluare a mediului.

#### 2.6. Echipare edilitara

Parcela este echipata din punct de vedere edilitar. Pe amplasament si in imediata vecinatate a acestuia sunt prezente retele de electricitate, retele de gaz, retele de alimentare cu apa si canalizare.

Necesarul de utilitati pentru extinderea functiunii existente nu implica extinderi de retele, capacitatea celor actuale fiind suficienta.

#### 2.7. Probleme de mediu

---

**DARADICS NANDOR**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

---

300028 Timisoara, str. M.Eminescu, nr.9A, ap.12, tel. 0723 010080, mail: daradicsnandor@yahoo.com

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

Terenul este aproximativ plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

### 2.8. Optiuni ale populatiei

Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor în administratia publica la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanismului, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzator în aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaz• prin anunturi publice, consultarea în diferite faze de elaborare si ezbatere publica.

Propunerile prevazute in aceasta documentatie se inscriu in RLU , conform IV. 2. L – ZONA REZIDEN• IALA , Art. 5. Utilizari permise cu conditii:

“- Constructii pentru activitati productive de mica capacitate, cu condi•ia de a fi nepoluante, fara riscuri tehnologice, de a nu genera trafic greu, de a-si rezolva sta•ionarea autovehiculelor în parcela proprie. fara incomod• ri datorate utiliz• rii incintei pentru depozitare deseuri, etc.”

De asemenea parcela este alipita zonei industriale prevazute in PUG , in cadrul UTR67.

Marirea capacitatii de productie a unitatii a dus si la necesitatea maririi zonei de depozitare , factor ce va duce la cresterea numarului de locuri de munca in zona studiata , ceea ce reprezinta un factor de decizie important in sprijinarea dezvoltarii acestor tipuri de functiuni incadrul dezvoltarii generale a orasului.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Realizarea PUZ-ului propus are rol in stabilirea disfunctionalitatilor zonei si remediera lor , prin cresterea calitatii fondului construit nou propus si a sistematizarii circulatiilor interioare si exterioare parcelei, prin creearea de spatii verzi amenajate , si prin aportul de noi locuri de munca ce va duce la ridicarea nivelului economic al orasului.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG zona studiata se afla in UTR 67 si este caracterizata in principal prin subzona rezidentiala cu cladiri rezidentiale P, P+1E, P+2E (Lma) , o zona mai mica in portiunea nordica de subzona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri(L1a) si o subzona de untati industriale.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

In zona studiata nu exista elemente ale cadrului natural ce pot fi analizate in documentatia de fata.

Planul Urbanistic Zonal pentru amplasarea obiectivului s-a elaborat pe acest teren având în vedere urmatoarele avantaje:

– Zona este relativ plana • i orizontala, panta maxima între extremele nord-vest si sud-est este de 1,5‰.

–Fundarea obiectivelor propuse se va putea face direct, începând de la adâncimea minimă stabilită prin studiu geotehnic.

–Apa subterană are  $NH_{max} = -1,80m$ ; nu prezintă agresivitate față de betoane și nu necesită măsuri speciale de hidroizolare.

În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu prevederea unui procent minim de 20% spații verzi.

### 3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcelă se va face din strada Jean Monet. În interiorul parcelei s-a propus un drum cu sens unic de-a lungul halelor, ce se termină cu o ieșire înapoi în drumul principal la nordul parcelei. Drumul are lățimea de 3.5 m permițând accesul autovehiculelor cu gabarit de până în 3.5t, precum și a autospecialelor de intervenție în caz de incendiu. Pe lateralul sudic al corpului nou propus mai există un drum de incintă ce se bifurcă din accesul principal și care are lățimea de 7m.

În interiorul parcelei de asemenea se vor amenaja locuri de parcare conform legislației în vigoare, rezultând un număr de 47 de locuri.

Se propune și modernizarea drumurilor pietruite existente adiacente parcelei. Se propune astfel preluarea profilului asfaltat existent în capătul nordic al străzii Jean Monet și prelungirea lui până la intersecția cu strada Muzicescu unde există deja o propunere de modernizare a străzii.

Strada Jean Monet nu se reglementează din punct de vedere juridic. Reglementarea juridică s-a făcut în anul 2002 în urma dezmembrării parcelei inițiale cu nr.top.14397/3, în suprafața de 8080 mp, rezultând parcelă aferentă studiului actual, având nr.top.:14397/3/1 în suprafața de 7107mp, și parcelă nr.top.:14397/3/2 constând din teren pentru drum, în suprafața de 973mp (Încheiere autentificare nr.320, din 31.07.2002, notar public Danila Eusebiu-Octav). Parcela rezultată, a fost donată de SC ART PAPEL GROUP SRL (Încheiere autentificare nr.321, din 31.07.2002, notar public Danila Eusebiu-Octav) și acceptată de STATUL ROMÂN reprezentat prin PRIMĂRIA TIMISOARA (Încheiere autentificare nr.4200, din 12.12.2002, notar public Romanu Silvia).

Propunerea de față tratează doar fizic modernizarea str. Jean Monet prin preluarea profilului existent asfaltat din porțiunea nordică de case a străzii, și prelungirea sa până la strada Muzicescu.

### 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

#### 3.5.1. Reglementări

Conform planșei de reglementări funcțiunea propusă este de industrie mică nepoluantă și servicii.

Suprafața de teren se va zonifica în patru subzone principale:

- zona construcțiilor existente
- zona de implementare a construcțiilor noi
- zona drumuri de incintă, trotuare și parcuri
- zona verde

**Zona de amplasare a construcțiilor noi:**



---

DARADICS NANDOR  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

---

300028 Timisoara, str. M.Eminescu, nr.9A, ap.12, tel. 0723 010080, mail: daradicsnandor@yahoo.com

---

Proiectul propune extinderea halei de depozitare cu o suprafata noua de minim 1495 mp. Zona de amplasare va fi in continuarea cladirii existent pastrandu-se aliniamentu actual al halei de depozitare existent , si anume minim 6m retragere fata de strazi si minim 2m retragere fata de limita de proprietate din est.

### 3.52. Bilant teritorial general

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
<b>Teren aflat in proprietatea beneficiarului din care:</b>	<b>7107</b>	100	<b>7107</b>	100
Zona productie/depozitare	2964.6	41.71	4459.6	62.74
Zona verde	-	-	1460	20.54
Drumuri de incinta, trotuare si zone verzi in aliniament	-	-	1187.4	16.7

### 3.5.3. Indici constructivi

**POT<sub>max</sub> = 70 %**

**CUT<sub>max</sub> = 1**

**Spatii verzi 20,54% (1460mp)**

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

#### 3.6.1 Alimentare cu ap•

Alimentarea cu apa se face de la reseaua AQUATIM.Extinderea propusa nu necesita redimensionarea debitelor actuale.

#### 3.6.2 Canalizare

Canalizarea pluviala va colecta apele meteorice de pe hale, considerata conventional curata, prin intermediul jgeaburilor si a burlanelor si le va descarca in reseaua de canalizare municipala.

#### 3.6.3 Alimentarea cu energie electrica.

Bransamentele si racordurile existente asigura necesarul rezultat in plus in urma extinderii cu noul corp de depozitare.

#### 3.6.4 Alimentarea cu caldura.

Nu este necesar.

#### 3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale.

Nu este necesar.

### **3.7. Protectia Mediului - Date conform HG 1076/2004 anexa1:**

#### **3.7.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:**

a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor:

Nu e cazul.

b) gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele:

Nu e cazul.

c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile:

Interventia asupra zonei studiate prin extinderea halei de depozitare nu afecteaza vecinatatiile existente , fiind vorba de activitati nepoluante.

Aplicarea masurilor de protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural al amplasamentului propus.

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program

APA:

Alimentarea cu ap• :

Alimentarea cu apa se face de la reseaua AQUATIM.

Canalizare ape pluvial:

Canalizarea pluviala va colecta apele meteorice de pe hale, considerata conventional curata, prin intermediul jgeaburilor si a burlanelor si le va descarca in reseaua de canalizare municipala.

AERUL:

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei activitatile care pot constitui surse de poluare sunt cele legate de traficul de masini din zona.

- surse stationare nedirijate - nu exista

- surse mobile - autovehiculele care vin si parcheaza in zona, din acest punct de vedere emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc la nivelul solului. Ordinul 462/1993 referitor la traficul rutier precizeaza ca emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea autovehiculului.

SOLUL:

Prin realizarea proiectului, activitatile care pot fi considerate surse de poluare solului se impart in doua categorii:

- surse specifice perioadei de executie
- surse specifice perioadei de exploatare

In perioada executiei nu sunt surse industriale de poluare a solului, acestea pot aparea doar accidental prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor.

In vederea diminuarii si chiar eliminarii impactului asupra solului au fost prevazute puncte de depozitare a pubelelor pentru deseurile menajere. Acestea vor fi transportate ulterior de o unitate de profil la depozitul din zona.

Deci putem concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu aer, apa si sol activitatea de pe amplasamentul studiat nu reprezinta o sursa semnificativa de poluare.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

*Nu este cazul.*

3.7.2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

- a) probabilitatea, durata, fregventa si reversibilitatea efectelor - *NU E CAZUL*
- b) natura cumulativa a efectelor - *NU E CAZUL*
- c) natura trasfrontiera a efectelor - *NU E CAZUL*
- d) riscul pentru sanatatea umana sau mediu - *NU E CAZUL*
- e) marimea si spatialitatea efectelor - *NU E CAZUL*
- f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectata, date de :
  - caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - *NU E CAZUL*
  - depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului - *NU E CAZUL*
  - folosirea terenului in mod intensiv - *NU E CAZUL*
- g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international – *NU E CAZUL*

### 3.8. Obiective de utilitate publica

Obiective de utilitate publica sunt: drumurile, retelele edilitare: alimentare cu apa, canalizare, care vor deveni publice dupa realizare.

Pentru realizarea strazii Jean Monet proprietarul terenului analizat a donat in anul 2002 o parcela de 973 mp reprezentand jumătate din profilul propus , urmand ca cealalta jumătate sa fie donate de parcela aflata de cealalta parte a drumului.

## **4. CONCLUZII**

Planul Urbanistic de Zonal propune mobilarea urbana a terenului, prevede realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

### **Intocmit**

arh. Daradics Nandor

arh. Gabriel T. Almajan

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

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

#### 2. Baza legala

La baza elaborarii PUZ-lui au stat urmatoarele:

- Legea 50/91 privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata si completata in 2001
- Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizatie si continutul documentelor si alte acte legislative specifice domeniului
- Regulament General de Urbanism aprobat in HG 525/27.iun.1996.
- Metodologia elaborare PUZ – Ordinul nr. 176/N/16 August 2000.
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara

#### 3. Domeniul de aplicare

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

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

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

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

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

Terenul in suprafata de **7107 mp** se afla in intravilanul municipiului Timisoara , strada Jean Monet nr.27 si figureaza in Cartea Funciara cu **CF nr. 407186 , nr CAD**

**417086.** Acesta urmeaza sa isi schimbe categoria de folosinta conform plansei de "Reglementari".

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

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

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

## 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

### **a) Amplasarea constructiilor in raport cu aliniamentul strazilor propuse:**

Constructiile noi se vor amplasa cu o retragere minima de 6m fata de aliniamentul strazilor. Constructiile existente vor fi pastrate indiferent de pozitionarea acestora in raport cu aliniamentul stradal.

### **b) Amplasarea constructiilor in raport cu limitele de proprietate:**

Constructiile noi se vor amplasa cu o retragere minima de 2m fata de limitele de proprietate. Constructiile existente vor fi pastrate indiferent de pozitionarea acestora in raport cu limita de proprietate.

## 7. Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii

### **7.1. Accese carosabile**

Autorizarea executarii lucrarilor de construire va fi permisa numai în cazul asigurarii unui acces la locurile de parcare de pe parcela.

Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a astisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile.

Se prevde un acces auto pentru public si personal.

### **7.2. Accese pietonale**

Autorizarea executarii lucrarilor de construire va fi permisa numai în cazul asigurarii unui acces pietonal la obiectivul propus.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale din domeniul public pe proprietatea privata, pana la intrarea în cladire.

În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de platforme si drumuri, care trebuie sa includa si gabaritele acestora.

## 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

### **8.1. Racordarea la retele publice de echipare edilitara existente**

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai în cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica sau în cazul realizarii de solutii de echipare în sistem individual, în care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retea centralizata publica, atunci cand aceasta se va executa.

### **8.2. Realizarea de retele edilitare**

Autorizarea executarii lucrarilor de construire va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatilor de racord la retelele existente de apa, canalizare si energie electrica. Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre beneficiar, partial sau în întregime, dupa caz.

Lucrarile de racordare si bransare la retea edilitara publica se suporta în întregime de beneficiar.

Se recomanda ca toate retelele edilitare stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii sa se realizeze subteran.

### **8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii, drumuri publice sunt proprietatea publica a orasului.

### **8.4. Alimentarea cu apa, canal**

Asigurarea alimentarii cu apa si canalizare se va realiza prin bransarea la retea de serviciu, de pe strada Jean Monet sau Muzicescu.

Pentru asigurarea necesarului de apa potabila (apa rece, apa calda de consum si pentru incendiu) se va obtine de la detinatorul de utilitati avizul de principiu pentru racordul de apa, prevazandu-se de catre acesta si punctele de racord necesare.

În vederea alimentării cu apa a obiectivului propus se va elabora un proiect de extinderi, bransament apa-canal, corelat cu proiectul de extindere si bransament furnizat de S.C. Aquatim S.A.

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

### **9.1. Parcelarea**

Nu este permisa parcelarea ulterioara a terenului.

### **9.2. Înaltimea constructiilor**

Regimul de înaltime maxim propus este de P+2E.

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

Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura

nespecifice.

Sunt interzise imitatiile de materiale.

Constructiile, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, nu vor trebui sa intre în contradictie cu aspectul general al zonei si nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

#### **9.4. Procentul de ocupare a terenului**

Procentul de ocupare a terenului este de max. 70% din suprafata totala a terenului.

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

#### **10.1. Parcaje**

Parcajele si garajele sunt spatii amenajate la sol sau în constructii pentru stationarea, respectiv pentru adapostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executarii lucrarilor de construire se emite în conformitate cu prevederile art.33 si anexa 5 - R.G.U.

#### **10.2. Suprafata spatiilor verzi si plantate**

Autorizarea executarii lucrarilor de construire se emite în conformitate cu prevederile art.34 si anexa 6 - R.G.U.

#### **10.3. Imprejuriri**

Spre frontul stradal se vor realiza împrejuriri transparente, din grilaje metalice, cu înaltimea de 2.00 m. De-a lungul limitelor proprietatilor vecine se pot realiza împrejuriri opace, cu o înaltime de max. 2,00 m.

Se recomanda împrejuriri vegetale sau împrejuriri transparente îmbracate în vegetatie, atat spre aliniamentul stradal, cat si între proprietati.

Se interzice executarea împrejuririlor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a strazii.

**Intocmit**

arh. Gabriel T. Almajan

arh. Daradics Nandor