

# **-PLAN URBANISTIC ZONAL-**

---

**DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, SCHIMBARE  
DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODAREASCA  
IN CASA DE LOCUIT P+M**

Timisoara, Zona Plopi Sud

Proiect P/01/2017

Beneficiari: **VERESCA IOAN, ABEL FRANCISC IOSIF, FAUR FLORIN,  
STAPANESCU LUCIAN ILIE**

## **FOAIE DE CAPAT**

**PROIECT: P.U.Z.-  
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA  
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SCHIMBARE  
DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODAREASCA  
IN CASA DE LOCUIT P+M**

**AMPLASAMENT :** **TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD,**  
CF. nr. 409932; CF. nr.400309; CF. nr.432431;  
CF. nr. 427887

**BENEFICIARI:** **VERESCA IOAN, ABEL FRANCISC IOSIF, FAUR  
FLORIN, STAPANESCU LUCIAN ILIE**

**FAZA:** **PUZ**

**PROIECTANT :** **FALNITA CARMEN IULIANA B.I.A.**  
**Str. PROGRESULUI, nr.51, Timișoara**  
arh.- urb. Carmen Falnită

**NR. PROIECT** **P/01/2017**

**SUPRAFATA** **72 600mp.**

## **COLECTIV DE ELABORARE**

**SEF PROIECT :**

**Falnită Carmen Iuliana B.I.A.**

**Timișoara, str.Progresului,nr.51**

**Arh.-urb. Carmen Falniță**

**Tel.0723524005**

**RETELE EDILITARE:**

**SC RAULLY NISTOR SRL**

**strada Emile Zolla,nr.63,Timisoara**

**ing. col. Nicolae Nistor**

**TOPOGRAF:**

**SC TOPOSISTEM S.R.L.**

**ing.Laszlo Delia**

Proiect: P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA  
GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M  
Beneficiar: VERESCA IOAN, ABEL FRANCISC IOSIF, FAUR FLORIN, STAPANESCU LUCIAN ILIE  
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, CF. nr. 409932; CF. nr.400309; CF.nr.432431;  
CF.nr. 427887

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU

CERTIFICAT DE URBANISM nr.2989 din 15.07.2016

EXTRAS CF. nr. 409932; CF. nr.400309; CF. nr.432431; CF.nr. 427887

MEMORIU GENERAL URBANISM

1. Introducere

Date de recunoastere a documentatiei.

Obiective.

2. Stadiul actual al dezvoltarii.

Incadrare in oras/in zona.

Evolutia zonei

Elemente ale cadrului natural.

Circulatia.

Ocuparea terenului.

Echiparea edilitara.

Optiuni ale populatiei.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica.

Prevederi ale PUG.

Modernizarea circulatiei.

Zonificare functionala.

Mod de utilizare a terenului.

Configuratie spatiala.

Rețele edilitare.

Obiective de utilitate publica.

4. Concluzii.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### **PIESE DESENATE**

01A. INCADRARE IN TERITORIU IN PUG	SC. 1: 5 000
02A. PLAN ANSAMBLU SI VECINATATI	SC. 1: 2000
03A. SITUATIA EXISTENTA –DISFUNȚIONALITĂȚI	SC. 1: 1000
04A. REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 1000
05.A PROPUNERE DE MOBILARE	SC. 1:1000
06A. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC.1:1000
01E. REGLEMENTARI EDILITARE	SC.1:1000

Proiect: P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M

Beneficiar: VERESCA IOAN, ABEL FRANCISC IOSIF, FAUR FLORIN, STAPANESCU LUCIAN ILIE

Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, CF. nr. 409932; CF. nr.400309; CF.nr.432431; CF.nr. 427887

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **MEMORIU TEHNIC**

#### **1. INTRODUCERE**

**PROIECT: P.U.Z.-DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M**

**AMPLASAMENT : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD,**  
CF. nr. 409932; CF. nr.400309; CF. nr.432431; CF.nr. 427887

**BENEFICIARI: VERESCA IOAN, ABEL FRANCISC IOSIF, FAUR FLORIN, STAPANESCU LUCIAN ILIE**

**FAZA: PUZ**

**PROIECTANT : FALNITA CARMEN IULIANA B.I.A.**  
Str. PROGRESULUI, nr.51, Timișoara  
arh.- urb. Carmen Falnită

**NR. PROIECT P/01/2017**

**SUPRAFATA 72 600mp.**

#### **OBIECTIVE**

La solicitarea beneficiarilor VERESCA IOAN, ABEL FRANCISC, FAUR FLORIN, STAPANESCU LUCIAN ILIE s-a întocmit prezenta documentatie avind ca obiect modificarea destinatiei parcelelor identificate prin nr. topo 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 din unitati agricole, spatii verzi si de agrement in locuinte individuale cu functiuni complementare

Cele 4 parcele nu se vor unifica.

Suprafata totala a acestora este de 72 600mp.

Documentatia se va întocmi 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.

De asemenea 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 și PUG Timisoara avizat cu HCL Timisoara 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007.

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

-Extinderea zonei de locuințe și funcțiuni complementare cu menționarea unei interdicții temporare de construire până la studierea și reglementarea printr-un PUZ.

-Completarea și dezvoltarea căilor rutiere, a tramei de străzi secundare ce vor asigura accesul la obiectivele propuse și vor face legătura cu trama străzilor existente.

-Extinderea rețelei de echipare tehnico -edilitară a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Prezenta documentație, Plan Urbanistic Zonal, stabilește noile condiții tehnice privind

- modul de utilizare funcțională,
- modul de ocupare a terenului,
- regimul de înălțime și accesele pe parcelă.

Documentația se constituie în suportul legal conform legislației în vigoare pentru obținerea avizelor de principiu de la responsabilii abilitați și ulterior pentru obținerea autorizației de construire.

Cadrul legal

- Codul civil
- O.M.S. 536 / 1997 privind igiena și modul de viață a populației
- 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 evaluării de mediu pentru planuri și programe

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### INCADRAREA ÎN ORAS/ÎN ZONA

Loturile cele 4 sunt amplasate în partea de sud a municipiului Timisoara, în zona Plopi Sud. Terenul este 90% neconstruit. Pe lotul cu numărul topo 409932 se află o anexă gospodărească care se va supune reglementărilor urbanistice din prezentul PUZ. Suprafața totală proprietate privată a persoanelor fizice ce face obiectul prezentului PUZ este de 72600mp

### EVOLUTIA ZONEI

Până în acest moment zona luată în studiu este compusă din parcelele proprietarilor/beneficiarilor identificabile înscrise în 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 în suprafața totală de 72600mp și amorse.

Terenul proprietarilor luat în studiu se învecinează la nord cu Str. Nicolae Ghimboase fostă De1676/12 la nordul căreia se găsește

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 învecinează cu De1677 limitrof la sud cu HCn1563.

Parcelele sunt cuprinse în intravilanul extins cât și în P.U.G. nou aflat în studiu la capitolul „ULiu”.

În urma dezvoltării localității, zona urmează să evolueze urbanistic în continuare în funcție de dinamica de dezvoltare actuală.

Prezenta documentație va ține cont de reglementările superioare de urbanism aprobate și anume :

- P.U.G. Timisoara și PUG Timisoara NOU în lucru
- P.U.Z. învecinat avizat cu PUZ avizat cu HCL 394/25.10.2005
- Situatia reală de pe teren
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z. și a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare de rețele
- HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritorialii
- HCJ nr.87/2004- privind indicatorii teritorialii

#### **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Zona studiată este situată la ses, altitudinile fiind cuprinse în intervalul 84 – 88 m față de cota Mari Neage

În conformitate cu normativul P100 – 92, TIMIS, Mosnita, respectiv zona studiată, se află în zona seismică 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 joasă Timis – Bega, formată dintr-un mare complex aluvionar de vârstă cuaternară având grosimea  $H = 60 – 120$  m.

Ca elemente deosebite de cadru natural nu se remarcă o situație cu condiții deosebite

Caracteristici climatice

Din punct de vedere al climei zona se integrează în zona Timisoarei caracterizată printr-o climă continentală moderată cu influențe mediteraneene și oceanice cu temperaturi medii anuale ridicate 10-11°C.

Precipitațiile medii anuale 600-650 mm.

- vânturile dominante sunt de E și N, urmate de cele de NV și S .
- anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:
- primaverile sunt timpurii și adesea capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante ierni blande și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8 °C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale ( $T_{max} > 30$  °C): 8zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736 cal/m<sup>2</sup> la 21.06 și 118 cal/m<sup>2</sup> la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342. Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile. Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se

remarca o repartitie relativ uniforma in suprafata a unora dintre elementele meteorologice.

#### 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  $B=1.00m$  si  $D_f=2.00m$ )  $P_{conv\ barat}=180kPa$ . Aceste date sunt pur orientative si pentru construirea unor obiective concrete este necesara realizarea de studii geotehnice pentru fiecare obiectiv in parte.

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.

#### **CIRCULATIA**

La aceasta ora in zona circulatia se realizeaza pe drumuri de pamant in lucru structurate intr-o retea de acces 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 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.

#### **OCUPAREA TERENULUI**

Zona studiata are suprafata totala de 72600mp mp si este preponderent teren liber de constructii. Pe lotul cu numarul topo 409932 se afla o constructie cu destinatia anexa gospodareasca 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.

#### **ECHIPAREA EDILITARA**

a)Situatia existenta

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 parcele luate in studiu, retea de apa-canal, energie electrica, alimentare cu gaze naturale.

#### **PROBLEME DE MEDIU**

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

#### **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.

Studiul are în vedere urmatoarele categorii de probleme :



- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat.
- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe.
- Încadrarea teritoriului studiat în rețeaua urbană a localității.
- Asigurarea echipării tehnico -edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, stație de epurare, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

### **PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR SUPERIOARE DE URBANISM**

În PUG nou în stadiu de elaborare sunt prevăzute Zona de locuințe individuale cu caracter urban cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri izolate, cuplate, înșiruite, covor grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord și în urma consultării documentelor publice cu privire la PUG NOU în curs de elaborare, pentru această zonă se prevede realizarea unei parcelări, beneficiarul intenționând să construiască, respectiv să înstrăineze parcele sau construcții pentru realizarea de investiții cu următoarele funcțiuni :

- locuințe cu regim mic de înălțime
- funcțiuni complementare (dotări și servicii)
- zone verzi
- construcții specifice echipării tehnico – edilitare. necesare deservirii zonei

Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

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

Propunerile enunțate în prezentul P.U.Z. au un caracter normativ, sunt în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 2989 din 15.07.2016 anexat și a Avizului de Oportunitate nr. 21 din 20.11.2016 anexat și stau la baza obținerii autorizațiilor de construire din zonă.

### **MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

În vederea realizării parcelării și amplasării unor locuințe a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziția drumurilor existente în raport cu loturile vecine. Suportul pentru partea desenată a prezentului studiu are la baza ridicarea topografică realizată.

Ca lucrări rutiere ce se impun, sunt realizarea drumurilor de acces în zonă. Pentru realizarea drumului se vor transfera în condițiile prevăzute de lege, suprafețele necesare către domeniul public. Realizarea drumurilor se va face ținând cont de prevederile P.U.G, cât și a prezentului PUZ.

Drumurile vor avea prospecte modernizate, urbane în concordanță cu prevederile PUG nou și a PUZ învecinat avizat, drumurile locale de acces vor avea un prospect de **min.12 m** și ele vor respecta prospectele drumurilor existente sau proiectate cu care se racordează.

Drumurile se vor moderniza și realiza pe baza unor proiecte de specialitate întocmite de specialiști autorizați.

Evacuarea apelor pluviale de pe partea carosabilă se va realiza prin intermediul unor rigole. Între trotuar și marginea carosabilă a drumului se vor prevedea aceste rigole cât și spații plantate de aliniament.

Circulația ce urmează să se realizeze în zona este de acces auto cât și pietonal la locuințe, de asemenea de accesul ocazional de diferite intervenții ce pot apărea, tehnice și utilitare. Drumurile locale se vor realiza cu un prospect minim de 12m. Se vor asigura parcare și gararea autovehiculelor pe terenurile proprietate raportat la funcțiunile propuse conform R.G.U. Parcare în lungul drumului fiind temporară ocazională. Drumurile vor fi proiectate de proiectanți de specialitate (conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor aprobate prin Ordinul MT nr. 45 din 27.01.1998). Pe această zonă se vor realiza santurile pentru colectarea apelor pluviale de pe carosabilul drumului. De asemenea, pe această zonă se vor realiza plantațiile de aliniament și spațiile verzi aferente drumurilor.

Zona urmează să fie traversată de un drum important de legătură cu comuna Mosnita prelungirea "Drumul Boilor" pe teritoriul Timisoarei și legarea cu trama strădala a orașului cu un prospect propus de 20m cf. secțiunii PT 16 prevăzut în PUG nou în curs de elaborare. De asemenea traseul acestui drum a fost coordonat cu proiectantul drumului pentru a stabili geometria în cadrul parcelei a traseului drumului. Restul drumurilor interioare în cadrul parcelei vor respecta profilul PT40 din cadrul noului PUG în curs de laborare cu prospect de 12m.

În apropiere pe latura estică a zonei studiate urmează să treacă și un tronson din centura Timisoarei. Traseul acesteia nu afectează direct parcelele luate în studiu. Totuși putem menționa că zona de protecție de 50m impune interdicție de construire pe limita estică.

Structura rutieră corespunzătoare unui trafic greu, este identică cu cea existentă la lucrări similare, fiind alcătuită din:

- 23 cm îmbracaminte din beton rutier de ciment BcR4,5;
  - 30 cm fundație din balast cilindrat
- 53 cm grosime totală

Partea carosabilă va fi marginită cu borduri prefabricate din beton de 20x25cm, cu muchie rotunjită, așezate pe o fundație din beton de 15 x 30 cm.

Pentru circulația pietonală sunt prevăzute trotuare amplasate la limitele drumurilor având o lățime minimă de 1,50 m și fiind despartite de carosabil de zona de plantare de aliniament.

#### **Concluzii în urma analizei PUZ învecinat.**

Planului Urbanistic Zonal avizat cu HCL 394/25.10.2005 situat în partea de nord a parcelei luate în studiu, despartit printr-un drum cu prospect de 12 m avizat, nu influențează fundamental soluția adoptată în prezentul studiu.

Acesta se încadrează în prevederile PUG în lucru și da naștere la concepte directoare și pentru noul PUZ în studiu.

#### **Valorificarea cadrului natural**

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este plan, în aceste condiții propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu un grad maxim de ocupare a terenului, în condițiile respectării legislației în vigoare.

## **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele :

- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute în temă.
- Integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă.
- Organizarea circulației în zonă să se realizeze ținând cont de rezolvarea circulației 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; zona de functiuni complementare(dotari si servicii), 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 83 de parcele din care

- 65 loturi de locuinte edificabile cu suprafete cuprinse intre 323mp si 1881mp.
- 4 loturi de functiuni complementare cu suprafete cuprinse intre 648 si 1612mp.
- 5 loturi zone verzi
- 9 loturi destinate strazilor

Pe cad. 409932 se afla o constructie existenta care se va supune reglementarilor urbanistice si edilitare din prezentul PUZ si care isi va schimba destinatia din anexa gospodareasca in casa de locuit.

Funcțiuni

Funcțiunile propuse in zona sunt:

- Zona destinata locuirii
- Zona destinata functiunilor complementare (dotarilor si serviciilor)
- constructii specifice echiparii tehnico – edilitare necesare deservirii zonei
- circulatii auto, pietonale, parcaje.
- zona de spatii verzi amenajate

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 pe aliniament , 2m si 3m .Cladirile care vor avea posibilitatea de a fi destinate uneia 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 de asemena si fata de spatele lotului conform cu retragerea impusa prin Avizul de Oportunitate nr. 21 din 10.11.2016 si anume de minim 10m. 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 la coama superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m

Pentru functiuni complementare se prevede un regim maxim de P+2E+Er/M,h cornisa de 10 m si inaltimea la coama de 14m.

**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. Realizarea constructiilor se va face in limita regimului de P+1E+M sau ER, acoperite cu acoperisuri cu sarpanta 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.

### **BILANȚUL TERITORIAL PROPUȘ MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI**

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.

BILANT TERITORIAL					
NR.	FUNCTIUNI PROPUSE PARCELE	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	(%)	MP	(%)
1.	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE			45714	62,967
2.	FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (DOTARI SI SERVICII)			3630	5
3.	SPATIU VERDE AMENAJAT			8171	11,255
4.	CIRCULATII AUTO/PIETONALE			15085	20,778
5.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN	61100	84,16	-	-
6.	TEREN INTRAVILAN EXTINS	11500	15,84		
	TOTAL	72600	100	72600	100

POT= 100 x Aria construita la sol/ Suprafata terenului

CUT= Aria construita desfasurata/ Suprafata terenului

**Indici maximi admisibili****Pentru locuinte****POT maxim 35%****CUT max 0,9****H maxim P+1E+M/Er****h cornisa 8m****h coama 12m****Pentru functiuni complementare****CUT max 0,9****CUT max 1,4****H maxim P+2E+M/Er****h cornisa 10m****h coama 14 m****RETELE 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.

### **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă potabilă și de incendiu se face prin racordarea la rețeaua de distribuție a localității Timișoara.

Obiectivul necesită alimentarea cu apă pentru :

apă menajeră pentru satisfacerea necesităților igienico-sanitare ale locatarilor ; apă pentru întreținerea curățeniei ;

apă tehnologică pentru umplerea piscinei, instalația de încălzire, cu recirculare 100% ; apă de incendiu ;

Debite caracteristici de apă uzată menajeră sunt preluate în sistemul centralizat de canalizare a localității

Timișoara: Valoarea indicatorilor de calitate a apelor uzate menajere preluate în sistemul centralizat de canalizare se vor încadra în limitele prevăzute în HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

-Ape pluviale

Apele pluviale sunt colectate de pe acoperișul clădirilor prin jghiaburi și burlane și sunt evacuate împreună cu apele meteorice colectate de pe platformele betonate și suprafața cailor de acces în sistemul de rigole colectoare propus pe parcela analizată. Apele pluviale convențional curate provenite de pe spațiul verde se infiltrează în sol.

Apele pluviale provenite de pe drumul de acces și suprafețele betonate existente sunt colectate prin rigole deschise amplasate în lateralul drumului de acces și se vor deversa la rețeaua existentă în zonă. Apele pluviale deversate în canalul de desecare se vor încadra în limitele prevăzute prin HG 352/2005 (NTPA 001/2002).

### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va face la rețeaua urbană existentă în zonă prin extinderea acesteia. Soluția de racord aerian sau subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament și racord întocmit de specialiști ai E.N.E.L.

Necesarul de energie electrică se stabilește pentru categoria de locuințe, dotări și funcțiuni complementare. Este de preferat a se folosi o soluție de alimentare cu energie cu rețea subterană. Dacă se pune problema instalării unor posturi de transformare se vor folosi posturi mici la nivelul terenului amplasate pe zonă verde a drumului sau pe stalpi.

### **Rețele de telecomunicații**

Pentru consumatorii ce urmează să apară în zonă se va realiza un racord subteran la cablul telefonic pe lângă drumurile amenajate. Racordul se va asigura într-un camin subteran de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri până la centralele noilor abonați. Pentru acestea se vor obține avizele de la TELEKOM S.A. pentru traseele cablurilor și se vor comanda documentațiile pentru racordarea centralelor la rețelele TC existente în zonă cea mai apropiată. Traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu drumurile de acces, în zonele verzi pe aceeași parte cu cele ale instalațiilor electrice de distribuție.

Lucrări necesare: Realizarea proiectului de telefonizare a zonei -Realizarea rețelelor telefonice și bransarea abonaților

Odată cu realizarea drumurilor se vor prevedea și tuburile de protecție aferente rețelelor de medie tensiune, racordurilor de joasă tensiune, iluminatului stradal și rețelelor de telefonie, cu respectarea distanțelor minime conform normativelor.

Elaborarea Studiilor de soluție de alimentare cu energie electrică și telefonie pentru întregul ansamblu este foarte importantă, ducând la alegerea soluției celei mai bune din punct de vedere tehnic și financiar.

Terenul este împartit într-un total de 83 parcele. Parcele edificabile sunt 69 cu suprafețe cuprinse între 328mp și 1631mp, ocupate parțial de suprafețe construite, urmînd ca restul să fie destinate dezvoltării zonelor verzi și căilor de acces.

#### **Protectia impotriva incendiilor.**

Date generale despre constructii.

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

Aceste cladiri se vor executa într-o zona care în prezent nu este populată și nici nu este amenajată cu carosabil pentru trafic greu.

Structura de rezistență este mixtă, formată din pereți din zidărie de caramidă de 37,5 cm grosime și stâlpi din beton armat, care se descarcă la teren prin fundații continue și respectiv fundații izolate.

Planșeele sunt din beton armat și se descarcă pe pereți și stâlpi, prin centuri, respectiv grinzi din beton armat.

Acoperisul este format din sarpanta din lemn și învelitoare ceramica.

Garajele, care sunt înglobate în clădire, se separă de acestea prin ziduri din caramidă de 37,5 cm grosime și uși metalice rezistente la foc 90 min.

Accesele directe, din exterior în clădire, sunt multiple și au deschiderea min de 1m, amplasate la căile de comunicare exterioare și carosabil.

Performanțele la foc ale clădirilor:

Riscul de incendiu este mic, avînd sarcina termică calculată sub 420 Mj / mp.

Gradul de rezistență la foc este "Gradul II", avînd materialele din structura portantă și din structura ce delimitează căile de acces, ( scări, holuri de trecere ) practic incombustibile C1, și rezistență la foc 90 minute.

Distanța între cladiri este cea legală, cea ce face ca fiecare clădire sau grup de două lipite, să fie considerată un compartiment de incendiu.

Scările de acces au lățimea de min. 1 m, suficient pentru trecerea unui flux de utilizatori în caz de incendiu.

Limitarea propagării focului la clădirile vecine se face prin distanțe mai mari de 6 m, între cladiri sau compartimente de foc, definite ca mai sus, iar la etajele superioare propagarea focului este limitată de înălțimea parapetilor de la ferestre, 0,9 m și prin planșeele de beton armat.

#### **Categoriile de costuri suportate de investitori și dezvoltatori**

Primarie toate utilitățile de pe terenurile domeniul public sau care va deveni public în urma avizării PUZ RLU respective drumuri apă canal curent conform **Planului de Acțiune privind implementarea investițiilor semnat de primărie și de beneficiari anexat prezentei documentații anexat.**

#### Investitori inițiali

Costuri de realizare PUZ și RLU, Costuri topometrice inițiale, actualizare măsuratori până la parcelarea propriu zisă a terenului și obținerea CF pentru fiecare parcelă în parte.

Dezvoltatori și proprietari finali după achiziția parcelelor în parte.

Proiectarea și execuția casei / clădirilor personale precum și costurile bransării casei la utilitățile urbane.

#### **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Ca obiective de utilitate se poate menționa suprafața de teren ce trebuie trecută în proprietatea publică pentru realizarea drumului și posibilitatea realizării în zona de funcțiuni cu caracter public.

Din totalul zonei studiate în cadrul P.U.Z : Lucrările propuse a se realiza sunt :  
-căi de comunicație, lățire prospect drumuri, strazi secundare din interiorul

platformei, echiparea tehnico – edilitara, lucrari de protectia mediului. Parte din aceste lucrari vor fi trecute în domeniul public.

#### **PROBLEME DE MEDIU**

- **RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT**

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

- **EVIDENȚA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Nu e cazul.

- **MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE REPREZINTA RISCURILE PENTRU ZONA**

Nu e cazul.

- **EVIDENȚIEREA POTENTIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC**

Nu e cazul.

#### **TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRĂRII 1076/2004)**

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități viitoare.

Fiind un PUZ cu funcțiuni mixte de sport, agement și servicii cu funcțiunea de bază sportivă, se vor crea condiții de optimizare a locuirii cu efect benefic asupra comunității locale.

1.b. P.U.Z. se armonizează cu destinațiile de locuințe construite în ultimii ani în vecinătate în intravilanul Comunei Dumbrăvița

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință cc intravilan.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea spațiilor construite, corelate cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcajelor și a perdelelor de protecție stradală. S-a optat pentru adoptarea unei soluții de construire conform indicatorilor urbanistici din PUG, cu menținerea unui procent de 11% din teren în favoarea spațiului liber plantat.

1.d. În zona respectivă nu se vor desfășura activități industriale ce utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul. Lucrările de construire a locuințelor din prezenta documentație nu vor afecta mediul pe durata edificării acestora. Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice constituite în zonă.

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

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

2.a) Propunerile din documentația de urbanism prezintă produc efecte cu caracter ireversibil prin edificarea construcțiilor conform cu funcțiunile propuse prin documentațiile de urbanism superioare. Nu există intervențiile cu efect negativ asupra peisajului deoarece pe parcela inițială nu există arbori sau arbuști ce trebuie păstrați. Odată cu construirea locuințelor se vor organiza și măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi, modelate după reguli peisagistice, cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a prevedea spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber pe parcela, în total 11% din suprafața totală a terenului reglementat.

Pe zona proiectată de stradă nouă conform secțiunii transversale propuse se va prevedea o zonă de 1,0m de spațiu verde amenajat.

2. b) natura cumulativă a efectelor – nu este cazul;

- 2. c) natura transfrontiera a efectelor – nu se produc efecte transfrontaliere;
- 2. d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu – nu este cazul;
- 2. e) marimea si spatialitatea efectelor – nu exista riscuri pentru sanatatea umana;
- 2. f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
  - (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu sunt zone naturale speciale si nici patrimoniu natural care sa fie afectat;
  - (ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu este cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului;
  - (iii) folosirea terenului în mod intensiv – nu este cazul;;
- 2. g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international – nu este cazul;.

### 3 Protectia mediului

3.1 Pentru incalzirea locuintelor, se vor monta la fiecare locuinta centrale termice proprii, pe gaz sau pe lemne/peleti racordate la reseaua urbana cand aceasta exista sau cu butelie proprie sau pe combustibili lichid sau solid, 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 solutii alternative.

3.2 Pentru alimentarea centralelor de incalzire se vor utiliza bransarea la reseaua de gaze natura sau solutii alternative. Fiecare solutie 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.

3.3 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.

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 65 parcele destinate amplasarii de locuinte si 4 pentru functiuni complementare. Terenul in afara acestor parcele este destinat cailor de comunicare (adica drumuri), zone verzi si zone edilitare.

Pe amplasamentul studiat nu se intreveade 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.

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

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.

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

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



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.

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.

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

Proiectul nu are efect transfrontier.

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

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.

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.

Amplasamentul studiat nu face parte din zona protejata.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decit cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoierului 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 deseurilor 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.

Spatiile de locuit sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii , ale caror capacitate de evacuare a gazelor narse 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:

- a) priza directa de aer  
 b) 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 : +5o ( scos pe fatada) si pana la 90o (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. Criteriu	Denumirea produselor principale	U.M.	Cantitatea produse consumate/an	Denumire deseuri	U.M.	U.M. consumate /an
1.	Ambalaje de la bauturi racoritoare	kg	2970	butelii plastic	kg.	89,1
2.	Ambalaje bauturi imbuteliate	kg	990	ambalaje plastic	kg.	29,7
3	Ambalaje paste alimentare	kg	1584	pungi plastic	kg.	47,52
4.	Diverse ambalaje si deseuri de birou	kg	18810	hartie	kg.	564
4.	Lemn, ambalaje si suport	kg	23760	Lemn, sticla	kg.	1425,6
5.	Ambalaje din plastic goale	kg	1980	plastic	kg.	59,4
6	Siropuri, conserve de ulei	kg	495	menajere	kg.	14,85
7	Cafea, cacao	kg	539	menajere	kg.	16,17
8.	Carne, caseina	kg	1980	menajere	kg.	5,94
9.	Ciocolata, dulciuri	kg	297	menajere	kg.	0,891
10.	Faina, produse prafos	kg	10296	menajere	kg.	30,888
11	Textile, tesaturi	kg	741	textile	kg.	22,23
12	Margarina, etc...	kg	247,5	menajere	kg.	7,425
13	Uleiuri minerale	kg	1237,5	menajere	kg.	37,125
14	Diverse produse alimentate in vrac	kg	29700	menajere	kg.	891

Numar de locuitori: 55

TOTAL : kg 1,5 4863

TOTAL : mc 243

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.

#### 4. CONCLUZII MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal — DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M, Timisoara, zona Plopi Sud, s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 si cu 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.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in documentatiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Planul Urbanistic Zonal *P.U.Z.* — DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M, Timisoara, zona Plopi Sud, se va integra in documentatiile superioare de urbanism aprobate si va avea o valabilitate de 10 de ani sau va fi stabilită prin HCL Municipiul Timisoara.

Prevederile prezentului PUZ vor avea de indeplinit urmatoarele masuri:

-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.

Intocmit:  
**arh.-urb. Carmen Falniță**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT**

**P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M , Timisoara, zona Plopi Sud,**

### **CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE**

Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M , Timisoara, zona Plopi Sud, in suprafata de 72 600 mp.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M , Timisoara, zona Plopi Sud,

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprobă impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Domeniul de aplicare

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost impartit in unitati teritoriale de referinta (UTR), cu prescriptii specifice.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege. Planului Urbanistic Zonal, DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M , Timisoara, zona Plopi Sud, se va integra in documentatiile superioare de urbanism si va avea o valabilitate propusa prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timisoara

### **Capitolul 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile.
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie.
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93; și asigurarea platformelor de intoarcere;

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min.0,9 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor.

### **Capitolul 3 ZONIFICAREA TERITORIULUI**

Zone si subzone functionale

Zonele functionale s-au stabilit conform cerintelor documentatiei si sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI din P.U.Z. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Municipiului Timisoara.

La nivelul terenului studiat s-a delimitat 3 UTR-uri:

**ULiu - locuinte individuale cu regim mic de inaltime**

**DS - functiuni complementare (dotari si servicii)**

**V - zona verde amenajata**

### **Capitolul 4 PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

UTR- Uliu

#### **1. Generalitati**

**Art. 1. Functiunea dominanta a zonei este locuințe individuale ULiu.**

**2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei :**

#### **Art. 2. Utilizari permise**

- se vor construi locuințe preponderent individuale in sistem discontinuu (izolat) sau cuplat. Daca se dorește cuplarea clădirii principale se va obține acordul scris al vecinului afectat.
- constructii cu functiunea de servicii compatibile cu zona de locuit individuala (comert, sedii de firma, birouri, cabinet medicale, gradinite, crese,)
- constructii pentru circulatia auto, stationari auto si circulatie pietonala;
- constructii pentru retelele tehnico-edilitare;
- amenajari de spatii verzi, pentru sport, recreere si protectie.

#### **Art. 3. Utilizari permise cu conditii**

- pe loturi se pot construi si locuinte duplex cu conditia asigurarii locurilor de parcare si incadrarii in zona edificabila
- mici ateliere sau mica productie casnica cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.
- funcțiunea de cazare publica, cu condiția absenței în vecinătate a unor alte funcțiuni care să o deranjeze sau pe care s-o deranjeze.
- mici spații comerciale maxim 220mp. desfasurati
- utilizarea la parterul clădirilor de locuit a unor spații pentru funcțiuni complementare respectiv activități compatibile cu locuirea ca de exemplu: servicii comerciale, de consultanță, prestări servicii (de

exemplu vânzare produse alimentare și nealimentare preambalate, farmacie, cabinet avocațial, birou proiectare, croitorie, cabinet medical, cabinet veterinar pentru animale de companie etc)

#### **Art. 4. Utilizări interzise**

- construcții cu funcțiune comerț en-gros, creșterea animalelor de producție, construcții industriale, depozite de deseuri
- construcții care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote sau imorale;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
  - se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;
- comasarea de parcele în zona de locuit în sistem unifamilial pentru realizarea construcțiilor de locuit în sistem colectiv;

#### **3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:**

##### **Art.5- Caracteristici ale parcelelor (Suprafețe, Forme, Dimensiuni).**

Suprafețele parcelelor variază de la 323mp. la 1881 mp.

Sunt 65 loturi cu destinația locuințe individuale cu regim mic de înălțime.

##### **Art. 6 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Construcțiile se vor amplasa izolat conform cu alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice adică pe aliniament, la 2m. și 3m. distanță față de aliniament.

Se va respecta o limită minimă de 10m față de limita din spate a parcelei.

Construcțiile anexe se pot amplasa pe limita cu parcela vecină, cu condiția să nu depășească înălțimea de maximum 3,50 m și pe cât posibil acestea se vor cupla.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

În fașia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

Se va asigura acces unic carosabil din trama stradală proiectată. În cazul parcelelor de colț se acceptă două accese.

##### **Art.8 Staționarea autovehiculelor**

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul fiecărei parcele.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.

##### **Art. 9 Regimul maxim de înălțime este**

**ULiu - S+P+1E+M**

**H maxim la cornișă = 8,0 m.**

**H maxim coama = 12m.**

### **Art.10 Aspectul exterior al clădirilor**

Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală; Acoperirea se recomandă a fi tip șarpantă. Coama principală se recomandă a fi perpendiculară pe domeniul public. În condiții justificate vor fi acceptate și acoperirile în terase

Se interzice folosirea de materiale strălucitoare.

Se recomandă culorile calde pentru finisajele exterioare, sau folosirea culorilor naturale ale materialelor ( aparente).

### **Art.11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară –**

Nu vor fi date "în funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare (fosă septică) după caz, alimentare cu energie electrică.

Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită.

Canalizare apelor uzate și evacuare ape pluviale:

Apele uzate branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbane ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului. Se admite pentru prima etapă rezolvarea evacuării apelor uzate în zonă, în tancuri septice, respectiv fose septice vidanjabii (numai cu caracter temporar), cu avizul prealabil al R.A. APELE ROMÂNE și Agenției pentru Protecția Mediului, urmând ca odată cu extinderea rețelei urbane să se instituie obligativitatea branșării tuturor construcțiilor existente și viitoare la rețeaua de canalizare menajeră și desființarea foselor temporare.

- ape pluviale orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face subteran.

Telefonie

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Se vor realiza de preferință rețele subterane

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente nepoluante și agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament

**Art. 12 Spații libere și spații plantate**

Un spor de suprafețe de spații verzi o constituie grădinile din spatele construcțiilor cât și zonele din fața construcțiilor.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele personale este de preferat a se realiza cu grasbeton.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată. Se va trata ca spațiu verde de 10% din suprafața totală a terenului.

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de mediu.

**Art. 13 Imprejmuiri**

Imprejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maximum 2,00 m. din care un soclu opac de 0,60 m și o parte semitransparentă (maxim 20% opacitate)

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,00 m.

**4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**

Art. 14 Procentul de ocupare maxim al terenului

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

**P.O.T = 35%**

**Art. 15 Coeficient de utilizare maxim al terenului**

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfasurate și suprafața terenului considerat.

**C.U.T.= 0,9**

**UTR 2–FUNCTIUNI COMPLEMENTARE( SERVICII SI DOTĂRI)****1. Generalitati**

**Art. 1. UTR 2** este zona de funcțiuni complementare (dotări și servicii).

Dotări publice (S) și anume:

- comerț, alimentație publică, firme, birouri, sedii de bancă, grădinițe, scoli, cabinete medicale, dispensare, sedii de partide, cinematografe, biserici, sedii de cult sau cultură, pensiuni, hoteluri, moteluri, cluburi de copii, camine de batrani, servicii de folosință zilnică.

**2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul subzonei :****Art. 2. Utilizari permise**

- comerț, alimentație publică, firme, birouri, sedii de bancă, grădinițe, scoli, cabinete medicale, dispensare, sedii de partide, cinematografe, biserici, sedii de cult sau cultură, pensiuni, hoteluri, moteluri, cluburi de copii, camine de batrani, servicii de folosință zilnică.
- construcții pentru circulația auto, staționari auto și circulație pietonală;
- construcții pentru rețelele tehnico-edilitare;
- amenajări de spații verzi, pentru sport, recreere și protecție.

**Art. 3. Utilizari permise cu conditii**

- mici ateliere sau mica producție casnică cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

**Art. 4 Utilizări interzise**

- construcții cu funcțiune comerț en-gros, creșterea animalelor, industriale, locuințe, depozite de deseuri;



- construcții care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote sau imorale;

### **3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:**

#### **Art.5- Caracteristici ale parcelelor (Suprafețe, Forme, Dimensiuni).**

Loturile se afla cu deschidere la Drumul Boilor.in partea de sud identificate prin lot 22,23,47,72.Suprafețele sunt de 669,648,701 și 1612.

#### **Art. 6 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Clădirile se vor construi obligatoriu în sistem individual.

Vor fi conform cu zona edificabilă și alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice adică la 3 m. distanță de aliniament.

Se va respecta retragerea minimă de 10 m. față de fundul parcelei.

Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale se va face cu respectarea codului civil pentru construcțiile de maxim două niveluri, iar peste două niveluri se va respecta distanța minimă de  $\frac{1}{2}$  din H cornisa față de limitele laterale.

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

Acces unic carosabil din trama stradală proiectată.

În cazul unei funcțiuni ce necesită 2 accese se va detalia și motiva la nivelul planului de situație din cadrul la PAC necesitatea celor două accese( Se vor obține avizele organismelor de resort).

#### **Art.8 Staționarea autovehiculelor**

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul fiecărei parcele.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.

Nr minim de locuri de parcare va fi conform cu serviciul ales dar nu mai mic de 3 locuri de parcare.

#### **Art. 9 Regimul maxim de înălțime**

**P+2E+M/Er**

**h cornisa =10,5m,**

**H maxim = 14m.**

#### **Art.10 Aspectul exterior al clădirilor**

Finisajele se vor realiza din materiale durabile, culorile vor fi pastelate sau mate.Se recomandă evitarea folosirii de materiale strălucitoare.Se acceptă această intensitate în cazul firmelor și reclamelor luminoase.

Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

În cazul schimbărilor de ritm, sau a colțurilor se pot folosi tonuri mai închise sau accente de culoare primară.

Acoperirea se recomandă a fi tip șarpantă. Coama principală se recomandă a fi paralelă cu domeniul public.

În condiții justificate vor fi acceptate și acoperirile în terasă.

#### **Art. 11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară –**

Nu vor fi date "în funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare (fosă septică) după caz, alimentare cu energie electrică.

Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită.

Canalizare apelor uzate și evacuare ape pluviale:

ape uzate branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbana ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului. Se admite pentru prima etapă rezolvarea evacuării apelor uzate în zonă, în tancuri septice, respectiv fose septice vidanjabiiie (numai cu caracter temporar), cu avizul prealabil al R.A. APELE ROMÂNE și Inspectoratului pentru Protecția Mediului, urmând ca odată cu extinderea rețelei urbane să se instituie obligativitatea branșării tuturor construcțiilor existente și viitoare la rețeaua de canalizare menajeră și desființarea foselor temporare. Apele pluviale: orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face subteran.

Telefonie

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Se vor realiza de preferință rețele subterane

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente nepoluante și agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

#### **Art. 12 Spații libere și plantate**

Un spor de suprafețe de spații verzi o constituie grădinile din spatele construcțiilor și zonele din fața construcțiilor.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele personale este de preferat a se realiza cu grasbeton.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată.

Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 100mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 10% din suprafața totală a terenului.

### **Art. 13 Imprejmuiri**

Este recomandabil a nu se imprejmui spre strada proprietatea

Dacă este preferat acest lucru imprejmuirile vor avea înălțimea de maximum 70cm de preferat din vegetatie (gard viu). Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m.

### **4.Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**

#### **Art. 14 Procentul de ocupare maxim al terenului**

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol ( construită) și suprafața terenului considerat.

**POT maxim = 40%**

#### **Art. 15 Coeficient de utilizare maxim al terenului**

**Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfasurate și suprafața terenului considerat.**

**C.U.T.maxim = 1,4**

### **ZONA V - ZONA VERDE -**

#### **1. Generalitati**

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este de spații verzi amenajate (V)

#### **2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei:**

##### **Art. 2. Utilizari premise**

- constructii pentru circulatia auto, stationari auto si circulatie pietonala;
- constructii pentru retelele tehnico-edilitare;
- amenajari de spatii verzi, pentru sport, recreere si protectie, mobilier urban

##### **Art. 3. Utilizari permise cu conditii**

Nu este cazul

##### **Art. 5. Utilizari interzise**

- constructii cu functiune comert en-gros, cresterea animalelor, industriale, locuinte, depozite de deseuri;
- construcțiile de locuit
- construcții de servicii altele decât cele de la alin.2 și 3

#### **3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:**

Art.5- Caracteristici ale parcelelor (Suprafete, Forme, Dimensiuni).

Loturile sunt numerotate 26,29,42,43 și 78 în suprafețe de 1412,1412,1257,303 și 3787 mp.

**Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii – nu este cazul**

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

Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

#### **Art.8 Staționarea autovehiculelor**

Parcările vor respecta R.G.U. și legislația specifică în vigoare, precum și zonele stabilite prin planșa de reglementări urbanistice stabilite pentru parcări.

#### **Art. 9 Regimul maxim de înaltime este**

Nu este cazul.

#### **Art. 10 Aspectul exterior al construcțiilor**

Conform unor studii de specialitate avizate conform legii.

#### **Art. 11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara –**

În funcție de destinația aleasă se vor conforma și dotările utilitare prin elaborarea unor proiecte de specialitate

#### **Art. 12 Spatii libere si plantate**

Amenajarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată.

Aleile și parcajele personale este de preferat a se realiza cu grasbeton.

**Art. 13. Imprejmuiri**

Nu este cazul.

**4.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.**

**Art.14.Procentul de ocupare al terenului - nu este cazul.**

**Art.15 C.U.T nu este cazul.**

Intocmit: Arh. Urb.  
CarmenFalniță

