

# **-PLAN URBANISTIC ZONAL-**

---

---

## **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Timisoara, Zona Plopi Sud, strada  
Bistrei, nr.34, CF nr. 434585

Proiect **P/12/2017**

Beneficiari: **NICOARĂ MARIA și NICOARĂ CORNELIU ION MARIUS,**  
**ILIEȘI VIOREL și ILIEȘI LIDIA**

## FOAIE DE CAPAT

PROIECT: **P.U.Z.-**  
**DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA**  
**CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT : **TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada**  
**Bistrei, nr.34, CF. nr. 434585 Timișoara**

BENEFICIARI: **NICOARĂ MARIA și NICOARĂ CORNELIU ION**  
**MARIUS, ILIEȘI VIOREL și ILIEȘI LIDIA**

FAZA: **PUZ-**

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

NR. PROIECT **P/12/2017**

SUPRAFATA **15 839mp.**

## **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 RAMSI-PROINSTAL SRL-D**  
strada MaresalPrezan,nr.67Timisoara  
**ing. Rafael Ciocani**

**TOPOGRAF:**

**P.F.A. GHEORGHE PANZARU**  
**ing.Gheorghe Panzaru**

**DRUMAR:**

**SC C&C PROJECT EXECUTION**  
**SRL**  
strada Memorandului,nr.19,apt.2  
Timisoara  
**ing Carmen Gavrilă**

arh.- urb.Carmen Falnită

Proiect: P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Beneficiar: NICOARĂ MARIA și NICOARĂ CORNELIU ION MARIUS,

ILIEȘI VIOREL și ILIEȘI LIDIA

Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Bistrei, nr.34, CF. nr. 434585 Timișoara

## BORDEROU

### **PIESE SCRISE**

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU

CERTIFICAT DE URBANISM

EXTRAS CF. nr. 434585

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**

01. INCADRARE IN TERITORIU IN PUG	SC. 1: 5 000
02. PLAN ANSAMBLU SI VECINATATI	SC. 1: 2000
03. SITUATIA EXISTENTA –DISFUNCȚIONALITĂȚI	SC. 1: 1000
04. REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 1000
05.I PROPUNERE DE MOBILARE ETAPA I	SC. 1:1000
05 II PROPUNERE DE MOBILARE ETAPA II	SC. 1:1000
06. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC.1:1000
01Ed. REGLEMENTARI EDILITARE APA CANAL	SC.1:1000
02Ed. REGLEMENTARI EDILITARE ELECTRICE	SC.1:1000

Timisoara 2018

Proiect: P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
Beneficiar: NICOARĂ MARIA și NICOARĂ CORNELIU ION MARIUS,  
ILIEȘI VIOREL și ILIEȘI LIDIA  
Amplasament : TIMISOARĂ, ZONA PLOPI SUD, strada Bistrei, nr.34, CF. nr. 434585 Timișoara

## MEMORIU JUSTIFICATIV

## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE

PROIECT: **P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT : **TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada  
BISTREI, nr.34, CF. nr. 434585 Timișoara**

BENEFICIARI: **NICOARĂ MARIA și NICOARĂ CORNELIU ION  
MARIUS, ILIEȘI VIOREL și ILIEȘI LIDIA**

FAZA: **PUZ**

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

NR. PROIECT **P/12/2017**

SUPRAFATA **15839mp.**

#### **OBIECTIVE**

La solicitarea beneficiarilor NICOARĂ MARIA și NICOARĂ CORNELIU ION MARIUS, ILIEȘI VIOREL și ILIEȘI LIDIA s-a întocmit prezenta documentatie avind ca obiect lotizarea parcelei identificate prin nr. topo C.F.nr. 434585 Timisoara din teren intravilan arabil in teren curti construtii pentru locuinte individuale cu functiuni complementare.

Suprafata totala a parcelei reglementate este de 15389mp.

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 107/2014.

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

-Extinderea zonei de locuințe și funcțiuni complementare pe parcela proprietatea beneficiarilor

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

-Extinderea rețelei de echipare tehnică -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 accesul pe parcela.

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
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății privind igiena și modul de viață a populației
- 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 ORAȘ/ÎN ZONĂ

Lotul este amplasat în partea de sud a municipiului Timisoara, în zona Plopi Sud. Terenul este 100% neconstruit. Suprafața totală proprietate privată a persoanelor fizice ce face obiectul prezentului PUZ este de 15839mp.

### EVOLUTIA ZONEI

Până în acest moment zona luată în studiu este compusă din parcela proprietarilor/beneficiarilor identificabilă înscrisă în extrasul C.F.nr. 434585 Timisoara în suprafața totală de 15839mp.

Terenul proprietarilor luat în studiu se învecinează la nord cu teren proprietate privată, la sud canalul identificat prin HPR 1593, la est Str. Bistrei, la vest canal HC 1627

Parcela este cuprinsă în intravilanul Municipiului Timișoara iar în P.U.G. nou aflat în studiu la capitolul „ULiu”. - zona de urbanizare cu locuințe individuale și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime.

În ceea ce privește Strategia de Dezvoltare a Municipiului Timisoara documentația se încadrează în obiectivul **Obiectivul strategic 4 :**

### **Asigurarea unui habitat ecologic, confortabil și atractiv**

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.D. - "Locuințe individuale și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL 346/25.07.2006
- P.U.Z. - "Locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii comerciale și birouri" aprobat prin HCL 303/13.05.2008
- 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 de proprietate de rețele

- HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritoriali

- HCJ nr.87/2004- privind indicatorii teritoriali

### **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 blânde și scurte

Caracterizarea climatică 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): 8 zile/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 remarcă o repartitie relativ uniformă în suprafața a unora dintre elementele meteorologice.

Referat geotehnic

Concluziile unui studiului geotehnic efectuat în zona, evidențiază ca adâncimea de îngheț în conformitate cu STAS 6054./77 este  $h_i=0,70-0,80m$ , adâncimea de fundare este de 0.80m de la cota terenului sistematizat, pentru calculul terenului de fundare în gruparea fundamentală de încărcări centrice în conformitate cu STAS 3300/2-35 se va adopta o presiune convențională de bază (pentru  $B=1.00m$  și  $D_f=2.00m$ )  $P_{conv\ barat}=180kPa$ . Aceste date sunt pur orientative și pentru construirea unor obiective concrete este necesară realizarea de studii geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea funcțiunii de locuire, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa obiective industriale, activități sau funcțiuni poluante.

## **CIRCULATIA**

La această oră în zona circulația se realizează pe strada Bistrei, asfaltată și utilată. Ca urmare a propunerilor din prezentul studiu cât și a prevederilor altor documentații de urbanism al localității, urmează să se realizeze căile de acces corespunzătoare, care vor întregii trama strădala a localității.

## **OCUPAREA TERENULUI**

Zona studiată are suprafața totală de 15839mp mp și este teren liber de construcții.

-Zona nu dispune de spații verzi amenajate.

-Sub aspect juridic terenurile din zona studiată sunt terenuri proprietate privată.

-Zona este străbătută de rețele electrice de înaltă tensiune ce impun zone de restricție și protecție de construire și apropiată de Inelul IV al orașului.

În zonele învecinate din imediată apropiere, limitrof au început să se realizeze investiții în domeniul construcției de locuințe de către persoane private.

## **ECHIPAREA EDILITARA**

a) Situația existentă

Pe amplasament nu există la această oră utilități. Pe strada Bistrei se găsesc utilități la limita PUZ din vecinătatea nordică acestea se pot extinde și pe parcele luate în studiu, rețea de apă-canal, energie electrică, alimentare cu gaze naturale.

## **PROBLEME DE MEDIU**

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se

impun în mod curent pentru zonele de locuințe conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zona activități poluante sau care să impună luarea de măsuri speciale.

Probleme referitor la canalele A.N.I.F.

În suprafața luată în studiu pentru PUZ se găsesc amplasate canalele ANIF. Apele pluviale vor fi scurse la rigole adiacente drumului și conduse până la canalele din zonă și pe spațiile verzi aferente fiecărei parcele în parte.

**Din punct de vedere al relației cu vecinătățile pe o rază de 1000m nu există unități industriale, ferme de animale, pasări, adaposturi de animale, platforme de deșeurii, platforme de deșuri sau alte astfel de obiective care necesită protecție, conform OMS 119/2014.**

### **OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt locuințe individuale amplasate pe loturi private. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Studiul are în vedere următoarele 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 parcelele noi sau să construiască 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. 5159 din 27.11.2017 anexat și stau la

baza obținerii autorizațiilor de construire din zonă.

## MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În vederea realizării parcelării și amplasării unor locuințe a fost realizată ridicarea 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 strazilor de acces în zonă. Pentru realizarea strazilor 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.

Strazile vor avea prospecte modernizate, urbane în concordanță cu strazile din vecinătate și cu trama strădala aprobată.

Strazile se vor 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 zonă este de acces auto cât și pietonal la locuințe, de asemenea de accesul ocazionat de diferite intervenții ce pot apărea, tehnice și utilitare. Se vor asigura parcare și gararea autovehiculelor pe terenurile proprietate raportat la funcțiunile propuse conform R.G.U.

Parcarea 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 STAS 10144). Pe această zonă se vor realiza șanțurile pentru colectarea apelor pluviale de pe carosabilul drumului. De asemenea, pe această zonă se vor realiza plantațiile de aliniament și spațiile verzi aferente drumurilor.

În apropiere pe latura vestică a zonei studiate urmează să treacă și un tronson din Inelul IV Timisoarei.

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 0,75 m și fiind despartite de carosabil de zonă de plantare de aliniament.

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

Planului Urbanistic Zonal avizat cu HCL 303/13.05.2008 situat în partea de vest a parcelei luate în studiu, cu acces dintr-un drum cu prospect de 6m avizat, se va prelua și continua pe soluția adoptată în prezentul studiu.

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

Accesul la parcelele propuse în documentație se va realiza din strada Bistrei printr-o stradă nouă propusă de-a lungul parcelei inițiale cu un prospect de

12m Această stradă se va realiza jumătate pe terenul proprietatea beneficiarului și jumătate pe terenul învecinat acolo unde nu există construcții.

Majoritatea parcelor au accesul din această stradă. Accesul la parcelele din rândul 2 se va realiza din 3 fundaturi. De asemenea acestea vor trece în domeniul public.

#### **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 – REGLEMENTĂRI, 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 s-a realizat ținând cont de rezolvarea circulației în teritoriu,

-Terenul studiat face parte dintr-o zonă, ce urmează să aibă o dezvoltare urbană.

Funcțional parcela luată în studiu se împarte în următoarele zone funcționale: zonă destinată construirii de locuințe; zonă de circulație destinată străzilor, zonă de spații verzi.

Se prevede parcelarea terenului în 25 parcele

- 22 loturi de locuințe individuale cu suprafețe cuprinse între 313mp și 882mp.
- 2 loturi zone verzi
- 1 lot destinat străzii și acceselor la parcele

Funcțiunile propuse în zonă sunt:

-Zonă destinată locuirii  
-Zonă construcții specifice echipării tehnice – edilitare necesare deservirii zonei

- Zonă circulație auto, pietonale, parcaje.

- Zonă de spații verzi amenajate

Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor și ocuparea terenurilor

În cadrul studiului, pentru fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniamentul drumului a fost stabilită pe aliniament și la 2m. Clădirile 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 distanțelor prevăzute în codul civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții. Se vor respecta distanțele minime legale impuse de anumite zone de protecție, acolo unde este cazul față de rețele aeriene, gaze și padure sau altele subterane existente

Clădirile vor fi retrase de asemenea și față de spatele lotului la minim 6m. Nu se vor putea executa construcții pe limita din spate a lotului.

Spațiile verzi vor respecta un procent **minim de 10%** din total teren.

Se interzice pavarea integrală a spațiilor ramase libere după implantarea construcțiilor.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes în zonă.

Se vor respecta prevederile :

Pentru locuințe

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

Frontul stradal

Fronturile majoritare uzuale fiind cuprinse între 19,20m și 14,5m la parcelele aliniate la drum. Forma și suprafața loturilor, caracteristici ale loturilor ce vor fi valorificate în concordanță cu folosința lor. În situația unor reparcelări. Realizarea construcțiilor se va face în limita regimului de S+P+1E+M sau ER, acoperite cu acoperisuri cu șarpanta sau terasă cu diferite tipuri de învelitoare. Se vor realiza terase nebetonate și plantate către spațiile verzi. Orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile să fie însoțite corespunzător normelor în vigoare cf. R.G.U.

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

Procentul de spații verzi este suplimentat de spațiile verzi proprii fiecărui lot în parte condiționate de P.O.T. și de limitele de implantare a construcțiilor care condiționează spații libere plantate.

POT=  $100 \times \text{Aria construită la sol} / \text{Suprafața terenului}$

CUT=  $\text{Aria construită desfasurată} / \text{Suprafața terenului}$

BILANT TERITORIAL					
NR.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		(mp)	%	(mp)	%
1.	Zona rezidentiala cu maxim 3 nivele			9935	63
2.	Circulatii,accese si parcarri publice			4108	26
3.	Spatii verzi de protectie			1796	11
4.	Teren arabil intravilan	15839	100	-	-
5.	TOTAL	15839	100	15839	100

## Indici maximi propusi

**ULiu - zona de locuinte individuale cu functiuni complementare  
 cu maxim 2 apartamente/parcela**

**POT maxim 35%**

**CUT max 1,05**

**H maxim S+P+1E+M/Er**

**h cornisa 8m**

**h coama 12m**

BILANT LOTURI			
FUNCTIUNE	NR.LOT	SUPRAFATA (mp)	
Zone rezidentiale cu maxim 3 nivele	1.	429	
	2.	491	
	3.	484	
	4.	433	
	5.	398	
	6.	392	
	7.	379	
	8.	313	
	9.	350	
	10.	418	
	11.	882	
	13.	510	
	14.	395	
	15.	458	
	16.	582	
	18.	421	
	19.	580	
	20.	426	
	21.	582	
	22.	316	
	23.	318	
	24.	378	
	22 loturi	22 loturi	9935
	Circulatii,accese si parcarilor publice	17.	4108
Zone verzi	25.	99	
	12.	1697	
TOTAL	25loturi	15839	

## 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 apa

Alimentarea cu apa potabila si de incendiu se face prin racordarea la reseaua de distributie a localitatii Timisoara.

Obiectivul necesita alimentarea cu apa pentru :

apa menajera pentru satisfacerea necesitatilor igienico-sanitare ale locatarilor ; apa pentru intretinerea curateniei ;

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

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

Timisoara: Valoarea indicatorilor de calitate a apei 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 țigăburi 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).

## **ECHIPARE EDILITARĂ**

### **3.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

#### **A. ALIMENTARE CU APĂ**

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială.

b) Situația propusă.

Se propune extindere rețea de apă din strada Bistrei până la parcela studiată.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe în curs de dezvoltare. Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată cu o conductă din PE – ID, având diametrul de 125 mm, conform planșelor anexate. Din această rețea se vor realiza branșamente de apă pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

## **B. CANALIZARE.**

### **Situația existentă.**

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren agricol și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială pe acest teren.

### **b) Situația propusă.**

Se propune extinderea rețelei din strada Bistrei până la parcela studiată cu o conductă având diametrul de 315 mm. Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

### **Canalizarea apelor uzate menajere**

Se propune extindere rețea de canalizare din strada Bistrei până la parcela studiată.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

### **Canalizarea apelor uzate menajere**

Se va realiza o extindere a rețelei de canalizare ape uzate menajere a localității Timisoara, din strada Bistrei. Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul drumurilor propuse prin acest PUZ, pe terenul studiat, cu o conductă din PVC, având diametrul de 315 mm. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 034321. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

### **Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat într-un bazin de retenție cu un volum de 3 m<sup>3</sup>, amplasat pe fiecare parcelă, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute pe fiecare parcelă.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție, propuse conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 50 m<sup>3</sup>. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va



fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în HCn 1627, prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșelor anexate.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 48 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 2588 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

## **BREVIAR DE CALCULE**

### **A. ALIMENTAREA CU APĂ.**

#### **1. Necesarul de apă.**

##### **1.1. Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare – 22 parcele.**

- parcele locuințe S+P+1E+M = 22 buc.

- nr. de locuitori = 3,5 loc. /parcelă.

- normă de consum = 140 l /om /zi.

$$Q_{zimed} = 1,06 \times 1,15 \times [(22 \times 3,5 \times 140)] / 1000 = 13,14 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,152 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{zimax} = 1,3 \times Q_{zimed} = 17,08 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,197 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{oramax} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 2 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

Asigurarea necesarului de apă se va realiza prin extinderea rețelei localității. Această extindere de rețea va asigura și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta, pentru stingerea unui eventual incendiu în zona studiată.

### **B. CANALIZARE.**

#### **1. Debitul de calcul pentru canalizare menajeră.**

$$Q_{uz zimed} = 1 \times Q_{zimed} = 13,14 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,152 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{uz zimax} = 1 \times Q_{zimax} = 17,08 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,197 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{uz oramax} = 1 \times Q_{oramax} = 2 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

#### **2. Debitul de calcul pentru apele pluviale.**

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_m = m \times i \times \sum S \times \phi - \text{unde;}$$

$m$  – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de  
înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

$m = 0,8$  deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

$i$  – intensitatea normală a ploii de calcul;

$i = 140 \text{ l/s} \times \text{ha}$  – stabilit conform STAS 9470 – 73.

$S$  – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

$S_{\text{circulații}} = 0,4108 \text{ ha};$

$\phi$  – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței  $S$ .

$\phi = 0,85$  – pentru circulații;

$$Q_m = 0,8 \times 140 \times 0,4108 \times 0,85 = 39,108 \text{ l/s.}$$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 364/42 = 20,6 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 39,108 \times 20,6 \times 60 / 1.000 = 48,33 \text{ m}^3.$$

Se propune amplasarea a 1 bazin de retenție, având capacitatea de 50  $\text{m}^3$ .

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = (630 \text{ mmH}_2\text{O} / \text{an} \times 4108,000 \text{ m}^2) / 1.000 = 2588,000 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

Date generale despre construcții.

Construcțiile din zona de locuințe au regim max de S+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 intr-o zona care in prezent nu este populata si nici nu este amenajata cu carosabil pentru trafic greu.

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

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

Acoperisul este format din sarpanta din lemn si invelitoare ceramica.

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

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

Performantele la foc ale cladirilor:

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

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

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

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

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

### **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

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

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

### **CIRCULATIA TERENURILOR**

Terenurile proprietatea beneficiarilor respectiv: identificat prin nr. topo C.F.nr. 434585 Timisoara sunt in suprafata totala de 15839 mp.

Parcelele nr. 1-11, 13 -16, 18-24 in suprafata totala de 11731mp. adica 74% din suprafata totala raman proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice. Parcelele 12 si 25 sunt cu functiunea spatiu verde in proprietate privata, cu accesibilitate publica. Parcela nr.17 este cu destinatia strada si va trece in domeniul public si este in suprafata de 4008mp. reprezentand 26% din suprafata terenului.

### **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 COMUNICĂȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE REPREZINTĂ 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 de locuințe cu funcțiunea de bază locuire individuală cu regim mic de înălțime într-o zonă neamenajată cu terenuri parloage se vor crea condiții de locuire cu efect benefic asupra comunității locale.

1.b. P.U.Z. se armonizează cu interesul autorității locale ce a prevăzut prin Noul PUG destinația de **Uliu**

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință cc intravilan și arabil extravilan.

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 10% 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 10% din suprafața totală a terenului reglementat.

2. b) natura cumulativă a efectelor – nu este cazul;
2. c) natura transfrontieră a efectelor – nu se produc efecte transfrontaliere;
2. d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu – nu este cazul;
2. e) mărimea și spațialitatea efectelor – nu există riscuri pentru sănătatea umană;
2. f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
  - (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat;
  - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu este cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită 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 național, comunitar sau internațional – nu este cazul;

### 3 Protecția mediului

3.1 Pentru încălzirea locuințelor, se vor monta la fiecare locuință centrale termice proprii, pe gaz sau pe lemne/peleți racordate la rețeaua urbană când aceasta există sau cu butelie proprie sau pe combustibili lichid sau solid, de capacitate mică prevăzute și cu boilere pentru prepararea apei calde, încorporate în clădire și prevăzute cu cos pentru evacuarea gazelor nărase. Sau se vor folosi soluții alternative.

3.2 Pentru alimentarea centralelor de încălzire se vor utiliza bransarea la rețeaua de gaze natură sau soluții alternative. Fiecare soluție în parte va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate ce urmează să se realizeze de proiectanți specializați și autorizați și după obținerea avizelor necesare pentru fiecare caz particular.

3.3 Deseurile menajere vor fi depozitate în puștele și containere amplasate la fiecare casă în parte într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Puștele vor fi ridicate și golite periodic de către întreprinderea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii între locatari și acesta întreprindere de salubritate.

Planul urbanistic zonal se referă la lotizarea terenului și creează cadrul pentru ridicarea locuințelor individuale pentru dezvoltarea unei mici zone rezidențiale. După lotizarea terenului, fiecare locuință poate fi construită independent, fără să intervină condiții temporale. Se vor realiza un număr de 65 parcele destinate amplasării de locuințe și 5 pentru funcțiuni complementare. Terenul în afara acestor parcele este destinat căilor de comunicare (adică drumuri), zone verzi și zone edilitare.

Pe amplasamentul studiat nu se întrevăde dezvoltarea altor activități cu caracter industrial.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede și echiparea edilitară a amplasamentului studiat, prin extinderea rețelelor de utilități, apă, canal, energie electrică, gaz metan, telefonie.

P.U.Z. nu influențează alte planuri sau proiecte existente, dar creează posibilitatea de extindere a rețelelor edilitare în cazul dezvoltării zonelor învecinate.

P.U.Z. nu prevede realizarea unor obiective care să desfășoare activități cu impact asupra mediului, ci se referă doar la construcția de locuințe individuale, realizate sistematizat, cu o arhitectură modernă și unitară și care dispun de servicii

centralizate în concordanță cu dezvoltarea durabilă. Se prevede obligativitatea bransării acestora la final la rețeaua de canal din sistemul centralizat.

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

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoierului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelelor, etc.)

Prin implementarea proiectului propus se va valorifica un teren agricol cu potențial redus într-o zonă periurbană care va asigura extinderea rețelelor de utilități și în același timp prevede și realizarea unor zone verzi.

Pe parcursul executiei locuintelor individuale și a funcțiilor complementare, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavatii și transport materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei.

Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe locuințe învecinate.

Proiectul nu are efect transfrontier.

Proiectul nu prezintă risc pentru sănătatea omului, ci dimpotrivă se vor asigura premisele dezvoltării unei zone rezidențiale.

Locuințele propuse sunt în regim de mică înălțime și nu au efect negativ asupra populației din zonă, ci din contra vor avea un aspect plăcut.

Terenul propus pentru construirea zonei rezidențiale este în prezent teren arabil, fără un potențial agricol deosebit, nu se încadrează în zonă protejată, nu se prevede desfășurarea unor activități cu impact semnificativ asupra mediului care să conducă la depășirea valorilor limită standardizate de calitate pentru nici unul din factori de mediu.

Amplasamentul studiat nu face parte din zonă protejată.

În zonă nu se pun probleme speciale de protecție a mediului prin construcția de locuințe și funcțiuni complementare. În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

-racordul la utilitățile urbane.

-depozitarea deșeurilor menajere în puștele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate.

-realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager, nu se va interveni în zonele plantate cu alei din beton turnat, acestea se vor realiza din dalaje de piatră naturală, grăsbeton lemn.

-Zonă ramasă liberă după implantarea construcțiilor 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 și nu se vor depozita deșuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate.

-Protecția calității apelor :

-Protecția aerului.

Spațiile de locuit sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii, ale căror capacitate de evacuare a gazelor năse în atmosferă este redusă, sub nivelul de  $V_{med}$ .  $V_{med} = 0.1 \text{ mc / ora}$ .

Evacuarea gazelor se face pe cosuri prevăzute pentru fiecare imobil și racordate la centralele proprii.

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

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice:

a) priza directă de aer

b) priza directă centrată pe cosul de evacuare .

Centrala termică proprie cu următoarele caracteristici :

Cos de evacuare noxe :

Înălțimea cosului = 0.8 m de la limita coamei clădirii Diametrul cosului min. = 100 mm Poziția cosului : +5o ( scos pe fațadă) și până la 90o (scos pe acoperiș) față de orizontală

-Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi depozitate în puștele și containere care vor fi ridicate și golite de către întreprindere specializată, pe baza unui contract de servicii.

Bilanțul de deșuri

Conform tabel :

Bilanțul de produse folosite într-un an și cantități de pierderi calculate:

Nr. Criteriu	Denumirea produselor principale	U.M.	Cantitatea produse consumate/an	Denumire deșuri	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 și deșuri de birou	kg	18810	hartie	kg.	564
4.	Lemn, ambalaje și suporturi	kg	23760	Lemn, sticlă	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.	Ciocolată, dulciuri	kg	297	menajere	kg.	0,891
10.	Faina, produse prăfoase	kg	10296	menajere	kg.	30,888
11	Textile, țesături	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 alimentare in vrac	kg	29700	menajere	kg.	891
----	---------------------------------------	----	-------	----------	-----	-----

Numar de locuitori: 66

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 ,Timisoara, zona Plopi Sud, strada Bistrei,  
nr.34,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 judetului Timis
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele  
prevazute prin tema.

Planul Urbanistic Zonal P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, Timisoara, zona Plopi Sud, strada Bistrei, nr.34  
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
- 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**, zona Plopi Sud, strada Bistrei , nr.34, CF nr. 434585 Timisoara

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

Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, Timisoara, zona Plopi Sud, strada Bistrei, nr.34 în suprafața de 15839mp.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, zona Plopi Sud, strada Bistrei, CF nr.434585 Timisoara,

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajării teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Domeniul de aplicare

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice.

UTR- ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege. Planului Urbanistic Zonal, DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, zona Plopi Sud, strada Bistrei, CF nr.434585 Timisoara, se va integra în documentațiile superioare de urbanism și va avea o valabilitate propusă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timisoara

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

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejurimile etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;

- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile.
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT-ul și CUT- ul, prevăzute în documentație.
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea bransării clădirilor la rețelele edilitare
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93; și asigurarea platformelor de întoarcere;

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la min. 0,9 m adâncime, cu respectarea recomandărilor avizului geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor.

### **Capitolul 3 ZONIFICAREA TERITORIULUI**

Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI din P.U.Z. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

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

La nivelul terenului studiat s-a delimitat 2 UTR-uri:

**ULiu - locuințe individuale cu regim mic de înălțime**

**V - zona verde amenajată**

### **Capitolul 4 PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

UTR- Uliu

#### **1. Generalități**

**Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este locuințe individuale ULiu.**

**2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei :**

#### **Art. 2. Utilizări permise**

- se vor construi locuințe preponderent individuale sau maxim 2 apartamente/parcele în sistem discontinuu (izolat) și cuplat, conform planșei de reglementări urbanistice
- construcții pentru circulația auto, staționari auto și circulație pietonală;
- construcții pentru rețelele tehnico-edilitare;
- amenajări de spații verzi, pentru sport, locuri de joacă, recreere și protecție.

#### **Art. 3. Utilizări permise cu condiții**

- mici ateliere sau mică 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.
- funcțiunea de cazare publică, cu condiția absenței în vecinătate a unor alte funcțiuni care să o deranjeze sau pe care s-o deranjeze.
- 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. Utilizari interzise**

- constructii cu functiune comert en-gros, cresterea animalelor de productie, constructii industriale, depozite de deseuri
- constructii care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote sau imorale;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulatiile publice rutiere: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;
- comasarea de parcele in zona de locuit in sistem unifamilial pentru realizarea constructiilor de locuit în sistem colectiv

### **3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:**

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

Suprafetele parcelelor variaza de la 313mp. la 882 mp.

Sunt 22 loturi cu destinatia locuinte individuale cu functiuni complementare cu regim mic de inaltime.

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

Constructiile se vor amplasa izolat sau cuplat conform cu alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice adică pe aliniament si la 2m. distanță față de aliniament.

Se va respecta o limita minima de 6 m, 8m si 10m față de limita din spate al parcelei.

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

Amplasarea constructiilor 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 constructiilor învecinate care pretind iluminare naturală, respectand H/2.

In fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

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

Se va asigura acces unic carosabil din trama stradală proiectată.In cazul parcelelor de colt se accepta doua accese.

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

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării constructiilor 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+Er/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. 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 și 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 urbană 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), 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.

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 periclitizează 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 spațiile construcțiilor cât și zonele nonedificabile 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 gresbeton.

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 min.10% din suprafața totală a terenului.

#### **Art. 13 Imprejmuiri**

Imprejmuirile spre stradă 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 maxim = 35%**

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

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

**C.U.T.= 1,05**

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

#### **1. Generalitati**

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

#### **2. Utilizarea functională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei:**

##### **Art. 2. Utilizări permise**

- amenajări de spații verzi și protecție, mobilier urban

##### **Art. 3. Utilizări permise cu condiții**

- construcții pentru circulația auto, staționari auto și parcaje, circulație pietonală fără a afecta rețeaua electrică existentă LEA
- construcții pentru rețelele tehnico-edilitare fără a afecta rețeaua electrică existentă LEA

##### **Art. 5. Utilizări interzise**

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

- construcțiile de locuit
- construcții de servicii altele decât cele de la alin.2 și 3

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:**

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

Loturile sunt numerotate 17 și 25 în suprafețe de 99 și 1697 mp.

**Art. 6 Regulile de amplasare și 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**

Parcajele 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 înălțime 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-edilitară –**

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

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

#### **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.  
Carmen Falniță