



Pr. numărul: 40

Data: 04.05.2020

Faza: P.U.Z.

SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

-PLAN URBANISTIC ZONAL-

DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

Timisoara, Zona Plopi Sud,
strada Garana, CF nr. 406910,
nr. cadastral 406910

PROIECT **P/40/2020**

BENEFICIAR: **NEAMȚU CLAUDIA- CREOLA**



Pr. numărul: 40

Data:04.05.2020

Faza: P.U.Z.

SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI

Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA

Amplasament TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

FOAIE DE CAPAT

PROIECT: **P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI**

AMPLASAMENT : **TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada GĂRÂNA,CF nr. 406910, nr.cadastral 406910**

BENEFICIAR: **NEAMTU CLAUDIA - CREOLA**

FAZA: **PUZ**

PROIECTANT GENERAL : **SC ATRIUM BUILDING SRL
Timișoara, str. Horia nr. 15,
arh. Doru Covrig**

NR. PROIECT **P/40/2020**

SUPRAFATA **4087mp.**



Pr. numărul: 40

Data:04.05.2020

Faza: P.U.Z.

SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z.- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

COLECTIV DE ELABORARE

SEF PROIECT :

SC ATRIUM BUILDING SRL
Timișoara, str. Horia nr. 15,
arh. Doru Covrig

URBANISM:

SC GENIUS LOCCI SRL
Timișoara, str. Progresului, nr. 51
Arh.-urb. Carmen Fălăniță
Tel. 0723524005



RETELE EDILITARE:

SC RAMSI-PROINSTAL SRL-D
strada Maresal Prezan, nr. 67,
Timisoara
ing. Rafael Ciocani

TOPOGRAF:

COSTINAS SORIN DANIEL P.F.A.
Strada Aleea Florilor, bl. 1, sc. 2, apt. 9,
Petroșani
ing. COSTINS SORIN DANIEL

Proiect: P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiar: NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910



Pr. numărul: 40

Data: 04.05.2020

Faza: P.U.Z.

SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 578 din 21.02.2020

EXTRAS CF. nr. 406910

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 spatiaa.

Rețele edilitare.

Obiective de utilitate publica.

4. Concluzii.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

01A. INCADRARE IN TERITORIU IN PUG

SC. 1: 10 000/5 000

02A. PLAN ANSAMBLU SI VECINATATI

SC. 1: 1000

03A. SITUATIA EXISTENTA –DISFUNCȚIONALITĂȚI

SC. 1: 500

04A. REGLEMENTARI URBANISTICE

SC. 1: 500

05.A PROPUNERE DE MOBILARE

SC. 1: 500

06A. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

SC.1: 500

01E. REGLEMENTARI EDILITARE

SC.1: 500



Pr. numărul: 40

Data:04.05.2020

Faza: P.U.Z.

SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z.- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI

Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA

Amplasament TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

MEMORIU JUSTIFICATIV MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

PROIECT: **P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI**

AMPLASAMENT : **TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF nr. 406910,nr.cadastral 406910**

BENEFICIAR: **NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA**

FAZA: **PUZ**

PROIECTANT :

NR. PROIECT **P/40/2020**

SUPRAFATA **4087mp.**

OBIECTIVE

La solicitarea beneficiarei NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA s-a întocmit prezenta documentatie avind ca obiect modificarea destinatiei parcelelor identificate prin nr. topo C.F.nr. 406910 (CF vechi nr. 132731), nr. cadastral 406910(nr. cadastral vechi A1676/4/9/1/a/1)Timisoara din unitati agricole, spatii verzi si de agrement in locuinte individuale si colective mici cu functiuni complementare.

Suprafata totala a parcelei este de 4087mp.

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 si PUG Timisoara avizat cu HCL Timisoara 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

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 accesul 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
- Ordinul Comun 214 / RT / 16NN martie 1999 Apelor și Paduri; Protecției Mediului ; MLPAT.
- HG 1076/2004 stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

INCADRAREA ÎN ORĂȘ/ÎN ZONĂ

Lotul este amplasat în partea de sud a municipiului Timișoara, în zona Plopi Sud. Terenul este 90% neconstruit. Pe lotul se află un stâlp de electricitate. Suprafața totală proprietate privată a persoanelor fizice ce face obiectul prezentului PUZ este de 4087mp.

EVOLUȚIA ZONEI

Până în acest moment zona luată în studiu este compusă din parcela beneficiarei identificabilă înscrisă în extras C.F.nr. 406910 (CF vechi nr.132731), nr. Cad. 406910 (nr. Cad vechi A 1676/4/9/1a/1), Timișoara în suprafața totală de 4087mp. și vecinătățile acesteia.

Terenul proprietății luat în studiu se învecinează la nord cu De identificat prin nr. cadastral 446696, la est cu parcela A1676/4/1/a/3; la vest cu parcela A1676/4/9/1/b; și De 1676/4/1 strada Gârâna



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

iar la sud se invecineaza cu A 1676/4/9/1/a/2

Parcelele sunt cuprinse in intravilanul extins cat si in P.U.G. nou aflat in studiu la capitolul „**Vpr**”.

In urma dezvoltarii localitatii, zona urmeaza sa evolueze urbanistic in continuare in functie de dinamica de dezvoltare actuala.

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

- P.U.G. Timisoara si PUG Timisoara NOU in lucru
- P.U.Z. Plopi Sud aprobat prin HCL nr. 35/2002
- P.U.Z. invecinat in partea de N-V aprobat cu HCLnr.607/16.11.2018
- P.U.D. invecinat in partea de est aprobat cu HCL nr.92/22.04.2003
- Situatia reala de pe teren
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.
- Planurile cu utilitati si zonele de restrictie emise de regiile proprietare de

retele

- HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritorialii
- HCJ nr.87/2004- privind indicatorii teritorialii

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiata este situata la ses, altitudinile fiind cuprinse in intervalul 84 – 88 m fata de cota Mari Neagra

În conformitate cu normativul P100 – 92, TIMIS, Mosnita, respectiv zona studiata, se afla in zona seismica D cu

urmatoarele caracteristici :

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

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

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

Caracteristici climatice

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

Precipitatiile medii anuale 600-650 mm.

-vanturile dominante sunt de E si N, urmate de cele de NV si S .

-anotimpurile sunt bine conturate si caracterizate:

-primaverile sunt timpurii si ades capricioase

-veri uscate si lungi

-toamne lungi si cu temperaturi relativ constante ierni blande si scurte

Caracterizarea climaterica a zonei:

-temperatura medie multianuala a aerului: 8,8 °C



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z.- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

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

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

Corespunzator latitudinii la care se situeaza zona studiata, se inregistreaza o radiatie solara directa medie de 736 cal/m² la 21.06 si 118 cal/m² la 22.12, cu un coeficient de transparenta a norilor de 0,342. Numarul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile. Din punct de vedere al particularitatilor topoclimatice se remarca o repartitie relativ uniforma in suprafata a unora dintre elementele meteorologice.

Referat geotehnic

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

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 din intravilanul Municipiului Timisoara de pe Calea Moșniței, pe strada Albastrelor, pana pe strada Iliia Repin si strada Martir Cornel Popescu (1918) pe drumuri macadam (strada Gârâna) si drumul de exploatare situat la nord 446696. Pietonal sau auto accesul este realizat pe Str. Garana fosta De1676/4/1 actualmente macadam. 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 4087mp si este preponderent teren liber de constructii. Pe lot se afla o un stalp de linie electrica.

- Terenul nu dispune de spatii verzi amenajate.
- Sub aspect juridic terenul este teren proprietate privata.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z.- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

-Terenul este traversat de rețeaua electrica si de rețeaua de gaze naturale ce impun zone de restrictie si protectie de construire.

In zonele invecinate din vecinatate exista locuinte, iar in partea de est exista un PUD aprobat din 2003.

ECHIPAREA EDILITARA

a) Situatia existenta

Pe amplasament nu exista la aceasta ora utilitati. In zona se gasesc utilitati la limita din vecinatatea nordica acestea se pot extinde si pe parcele luate in studiu, rețea 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.

Apele pluviale vor fi scurse la rigole adiacente drumului si pe spatiile verzi aferente fiecărei parcele in parte.

Propunerea de reglementare a zonelor edificabile va respecta toate zonele de protecție aferente rețelelor din zona și anume rețeaua de distribuție gaze naturale DN500 și rețeaua electrică de înaltă tensiune 110Kv.

OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

Studiul are în vedere urmatoarele categorii de probleme :

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

PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR SUPERIOARE DE URBANISM

In PUG nou al Municipiului Timisoara in stadiu de elaborare sunt prevazute Zona de locuinte individuale cu caracter urban cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri izolate,



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

cuplate, insiruite, covor grupate tipologic in teritoriu), cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare.

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord si in urma consultarii documentelor publice cu privire la PUZ ului Plopi Sud HCL nr.35/2002, pentru aceasta zona se prevede realizarea unei parcelari, beneficiarul intentionand sa construiasca, respectiv sa înstraineze parcele sau constructii pentru realizarea de investitii cu urmatoarele functiuni :

- locuinte colective cu regim mic de inaltime
- locuinte individuale
- zone verzi
- constructii specifice echiparii tehnico – edilitare. necesare deservirii zonei

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Propunerile enuntate in prezentul P.U.Z. au un caracter normativ, sunt in conformitate cu certificatul de urbanism nr. 578 din 21.02.2020 anexat si stau la baza obtinerii autorizatiilor de construire din zonă.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

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

Ca lucrari rutiere ce se impun, sunt realizarea drumurilor de acces in zona. Pentru realizarea drumului se vor transfera in conditiile prevazute de lege, suprafetele necesare catre domeniul public. Realizarea drumurilor se va face tinand cont de prevederile P.U.G, cat si a prezentului PUZ.

Drumurile vor avea prospecte modernizate, urbane in concordanta cu prevederile PUG nou si a PUZ invecinat avizat, drumurile locale de acces vor avea un prospect de **min.12 m** si ele vor respecta prospectele drumurilor existente sau proiectate cu care se racordeaza.

Drumurile se vor moderniza si realiza pe baza unor proiecte de specialitate intocmite de specialisti autorizati.

Evacuarea apelor pluviale de pe partea carosabila se va realiza prin intermediul unor rigole. Intre trotuar si marginea carosabila a drumului se vor prevedea aceste rigole cat si spatii plantate de aliniament.

Circulatia ce urmeaza sa se realizeze in zona este de acces auto cat si pietonal la locuinte, de asemenea de accesul ocazionat de diferite interventii ce pot aparea , tehnice si utilitare. Drumurile locale se vor realiza cu un prospect minim de 12m. Se vor asigura parcare si gararea autovehiculelor pe terenurile proprietate raportat la functiunile propuse conform R.G.U. Parcare in lungul drumului fiind temporara ocazionala. Drumurile vor fi proiectate de proiectanti



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z.- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

de specialitate (conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor aprobate prin Ordinul MT nr. 45 din 27.01.1998). Pe acesta zona se vor realiza santurile pentru colectarea apelor pluviale de pe carosabilul drumului. De asemenea, pe aceasta zona se vor realiza plantatiile de aliniament și spațiile verzi aferente drumurilor.

Restul drumurilor interioare în cadrul parcelei vor respecta profilul PTT40 din cadrul noului PUG în curs de elaborare cu prospect de 12m.

Pe terenul nostru trece conducta de distribuție gaze naturale DN 500 care are o zonă de protecție de 20m stanga dreapta axului ce va fi respectata.

De asemenea pe teren trece LEA 110Kv ce are o zonă de protecție de 18,5m stanga dreapta ax ce va fi respectata prin propunerea facuta.

Concluzii în urma analizei PUZ învecinat.

Planului Urbanistic Zonal aprobat cu HCL 35/2002 este planul de urbanism care reglementează pentru terenul beneficiarei funcțiunea de unitati agricole și locuire.

Documentatiile PUZ învecinat în partea de N-V aprobat cu HCLnr.607/16.11.2018 propune trama stradala din zona. Propunerea facuta de strada de profil 20m. situata la nord de parcela noastra nu se poate realiza la acest prospect deoarece drumul de 20m important din zona este Calea Mosnitei și continuarea acestuia prin Drumul boilor deja aprobat la prospectul de 20m, drum ce face legatura între zona centrala a Timisoarei și Mosnita.

Strada propusa la nord de parcela noastra, având în vedere situatia reala de pe teren și vecinatatile se poate realiza la prospect de 14m.

Prin documentatia P.U.D. învecinat în partea de est aprobat cu HCL nr.92/22.04.2003 s-a propus și realizat strada Aurel Peteanu de profil 9m.

Valorificarea cadrului natural

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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

-Asigurarea amplasamentelor și amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute în tema.

-Integrarea corespunzatoare a elementelor existente în solutia propusa.

-Organizarea circulatiei în zona s-a realizat tinând cont de rezolvarea circulatiei în teritoriu,

-Terenul studiat face parte dintr-o zona, ce urmeaza sa aibe o dezvoltare urbana.

Functional parcela luata în studiu se imparte în urmatoarele zone



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

functionale: zona destinata construirii de locuinte individuale cu functiuni complementare, zona de locuinte colective cu regim mic de inaltime, zona de circulatii destinata strazilor, zona de spatii verzi de protectie.

Se prevede parcelarea terenului in 4 de parcele din care

- 1 lot de locuinte individuale de suprafata 1065mp
- 1 lot de locuinte colective mici de suprafata 1933mp.
- 1 lot zona verde
- 1 lot destinat strazilor

Pe cad. 406910 se afla un stalp ce se propune pe lotul cu destinatia zona verde de protectie.

Functiunile propuse in zona sunt:

-Zona destinata locuirii individuale cu functiuni complementare (maxim 2 apartamente)

-Zona destinata locuirii colective cu regim mic de inaltime

-Zona spatii verzi de protectie

-Zona circulatii auto, pietonale, parcaje.

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 datorita restrictiilor impuse de prezenta retelei de distributie gaz si a retelei de inalta tensiune. Marimea zonei edificabile este data de zonele libere in care se poate construi intre zonele de protectie existente pe parcela. 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. Cladirile vor fi retrase de asemenea si fata de spatele lotului conform cu retragerea de 10m. Nu se vor putea executa constructii pe limita din spate a lotului.

Spatiile verzi vor respecta un procent **minim de 5%** 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 individuale cu functiuni complementare (maxim 2 apartamente)

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 locuinte colective



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z.- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

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 parcelei studiate frontul stradal al unui lot este cuprins intre minim 29m. lotul cu destinatia zona verde si maxim 116m 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 conform prezentului Regulament de Urbanism aferent PUZ.

BILANȚUL TERITORIAL PROPUȘ

BILANT TERITORIAL					
NR.	FUNCTIUNI PROPUSE PARCELA	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	(%)	MP	(%)
1.	TEREN ARABIL INTRAVILAN	4087	100		
2.	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (maxim 2 apt/parceta)(lot 4)			1065	26
3.	ZONA LOCUINTE COLECTIVE (lot 3)			1933	47
4.	SPATIU VERDE DE PROTECTIE (lot 2)			449	11
5.	ZONA CIRCULATII STRAZI (lot 1)			640	16
6.	TOTAL CF	4087	100	4087	100

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.

POT= 100 x Aria construita la sol/ Suprafata terenului

CUT= Aria construita desfasurata/ Suprafata terenului

Indici maximi admisibili

Pentru locuinte individuale (Li)

Pentru locuinte colective (Lc)



Pr. numărul: 40

Data: 04.05.2020

Faza: P.U.Z.

SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

(maxim 2 apartamente)

POT maxim 35%

CUT max 1,05

H maxim P+1E+M/Er

h cornisa 8m

h coama 12m

POT maxim 30%

CUT max 1,2

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 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 tehnologica pentru umplerea piscinei, instalatia de incalzire, cu recirculare 100% ; apa de incendiu ;

Debite caracteristice de apă uzata menajera sunt preluate in sistemul centralizat de canalizare a localitatii

Timisoara: Valoarea indicatorilor de calitate a apele uzate menajere preluate in sistemul centralizat de canalizare se vor incadra in limitele prevazute in HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

-Ape pluviale

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

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

ECHIPARE EDILITARĂ

3.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

În prezent pe parcela studiata nu exista utilitati de apa si canal. In zona exista rețea publica de alimentare cu apă rece si de canalizare pe str. Iliia



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

Repin aflata in nord si pe str. Martir Cornel Popescu 1918 administrate de "Aquatim" SA Timisoara, care se afla in vecinatatea parcelei.

3.2. SITUAȚIA PROPUȘĂ

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face prin intermediul unei extinderi a conductei de apă din PE-HD, PE80, PN10, De 125 mm, cu branșare la conducta de apă existentă pe str. Ilia Repin aflata la cca 45m.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordarea la rețelele existente si extinderea acestora. Soluția de racord aerian sau subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament si racord intocmit de specialisti ai E.N.E.L.

Necesarul de energie electrica se stabileste pentru categoria de locuinte, dotari si functiuni complementare. Este de preferat a se folosii o solutie de alimentare cu energie cu retea subterana.

Conform Aviz "Enel Electrica Banat SA" la fazele urmatoare se va solicita aviz tehnic de racordare pentru obiectivele propuse.

In prezent exista curent pentru organizare de santier pe strada Garana.

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 si la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.

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

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

Performantele la foc ale cladirilor:

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

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

Categorii de costuri suportate de investitori si dezvoltatori

Primarie toate utilitatile de pe terenurile domeniul public sau care va deveni public in urma avizarii PUZ RLU respective drumuri apa canal curent conform **Planului de Actiune privind implementarea investitiilor semnat de primarie si de beneficiari anexat prezentei documentatii anexat.**

Investitori initiali

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

Dezvoltatori si proprietari finali dupa achizitia parcelelor in parte.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z.- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

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

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Ca obiective de utilitate se poate mentiona suprafata de teren ce trebuie trecuta in proprietatea publica pentru realizarea drumului și 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.

Circulatia terenurilor

Terenurile proprietatea beneficiarei respectiv: Neamtu Claudia Creola in suprafata totala de 4087mp.se vor parcela și dezmebra dupa aprobarea PUZ ului.

Parcela nr. 1 cu destinatia circulatii publice in suprafata de 640 mp va trece in domeniul public. Restul parcelelor vor ramane in proprietatea privata a beneficiarei pentru amenajare , construire sau vanzare, concesiune inchiriere, amenajare sau construire. Suprafata totala a acestora este de 84% din suprafata totala va ramane proprietate privata.

PROBLEME DE MEDIU

• RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii și cele rezervate spatiilor verzi, atat cat permit zonele de protectie impuse de retelele edilitare aflate pe parcela.

• EVIDENTA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

Nu e cazul.

• MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE REPREZINTA RISCURILE PENTRU ZONA

Nu e cazul.

• EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC

Nu e cazul.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 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 functiuni de locuire individuala și colectiva se vor crea condiții de optimizare a locuirii cu efect benefic asupra comunității locale.

1.b. P.U.Z. se armonizeaza cu destinatiile de locuinte existente in vecinatate in intravilanul Municipiului Timisoara.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință arabil in intravilanul extins.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C.: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z.- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

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 5% din teren în favoarea spațiului liber plantat.

1.d. În zona respectiva 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 prezentă 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 5% din suprafața totală a terenului reglementat.

Pe zona proiectată de strada 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 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/peleti racordate la rețeaua urbană când aceasta există sau cu butelie proprie sau pe combustibili lichid sau solid, de



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z.- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

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 rețeaua 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 4 parcele din care 2 parcele destinate amplasarii de locuinte, 1 pentru strada si una pentru spatiu verde de protectie.

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 rețelilor 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 rețelilor 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 si colective 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 rețeaua 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 gunoiului menajer, asigurarea debitului de apa potabila, intretinerea rețelilor, etc.)

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

Pe parcursul executiei locuintelor individuale si a locuintelor colective cu functiuni complementare, impactul asupra mediului va fi generat de



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavații 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 în intravilanul extins. Nu se prevede desfasurarea 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.

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.)

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

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, grasbeton lemn.
- Zonele ramase libere 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 calitatii apelor :
- Protecția aerului.

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



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI

Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA

Amplasament TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

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

Diametrul cosului: Dn cos = 100 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. Crtiteriu	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	amabalaje 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	Sirropuri, 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



Pr. numărul: 40

Data:04.05.2020

Faza: P.U.Z.

SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire P.U.Z.- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI
pr. 40 : INDIVIDUALE MICI

Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA

Amplasament TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

10.	Faina, produse prafoase	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 alimentare in vrac	kg	29700	menajere	kg.	891

Numar de locuitori: 40

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 DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE, Timisoara, zona Plopi Sud, strada Garana, CF nr. 406910 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 documentațiile 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 LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE ,Timisoara, zona Plopi Sud, strada Gârâna, CF nr. 406910 se va integra in documentațiile 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 abundant si constructii putine.



Intocmit:

arch.-urb. Carmen Falniță



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE, Timisoara, zona Plopi Sud, strada Garana, CF nr. 406910

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 LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE, Timisoara, zona Plopi Sud, strada Garana, CF nr. 406910 in suprafata de 4087 mp.

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

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE, Timisoara, zona Plopi Sud, strada Garana, CF nr. 406910

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 LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE, Timisoara, zona Plopi Sud, strada Garana, CF nr. 406910 se va integra in documetațiile superioare de urbanism si va avea o valabilitate propusă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timisoara



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C.: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z.- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

Capitolul 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, rețelele 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 rețelele 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 4 UTR-uri:

Li - locuinte individuale si functiuni complementare

Lc - locuinte colective cu regim mic de inaltime

V - zona verde de protectie

C - zona circulatii

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

UTR - LI LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

1. Generalitati

Art. 1. Functiunea dominanta a zonei este locuințe individuale Li.

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

Art. 2. Utilizari permise



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z.- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

- se vor construi locuințe individuale in sistem discontinuu (izolat) sau cuplat.
- constructii pentru circulatia auto, stationari auto si circulatie pietonala;
- constructii pentru rețelele 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 conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona sau vecinatatile ei și cu conditia sa 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. 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 zgomete 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.;

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

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

Suprafata parcelelei (lot 4) este de 1065mp.

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa cuplat sau izolat conform cu alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice adică pe aliniament.

Se va respecta o limita minima de 10m față de limita din spate al parcelei.

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.



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

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 accepta 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 inaltime este

Li - P+1E+M/Er

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-edilitara –

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 urbana ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativelor privind protecția mediului. Se admite pentru prima etapă rezolvarea evacuării apelor uzate în zona, în tancuri septice, respectiv fose septice vidanjabii (numai cu caracter temporar), cu avizul prealabil al 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



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

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 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)



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C.: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înalțimi 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. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

P.O.T = 35%

Art. 15 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

C.U.T.= 1,05

UTR Lc – LOCUINTE COLECTIVE

1. Generalitati

Art. 1. Lc este zona de locuinte colective cu functiuni complementare (dotari si servicii).

Dotări publice se recomanda a se amplasa la parter si 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 folosinta zilnica.

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul subzonei :

Art. 2. Utilizari permise

- locuinte colective
- 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,serviciide folosinta zilnica.
- 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

- mici ateliere sau mica productie casnica cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

Art. 4 Utilizări interzise

- constructii cu functiune comert en-gros, cresterea animalelor, industriale, locuinte, depozite de deseuri;



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

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

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

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

Lotul nr. 3 si are suprafata de 1933mp. Forma acestuia este dreptunghiulara cu front la strada de 116m.

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Apartamentele se vor construi obligatoriu cuplat in zona edificabila.

Vor fi conform cu zona edificabilă și alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice.

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

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Acces unic carosabil din trama stradală proiectată.

In cazul unei funcțiuni ce necesită 2 accese se va detalia si motiva la nivelul planului de situație din cadrul la PAC necesitatea celor două accese(Se vor obtine 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 respecta 1,5 loc de parcare/apartament.

Art. 9 Regimul maxim de inaltime

P+2E+M/Er

h cornisa =10m,

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 in cazul firmelor si reclamelor luminoase.

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala. Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

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

Acoperirea poate fi tip tip șarpantă sau terasa. Daca se opteaza pentru sarpanta coama principala se recomanda a fi paralelă cu domeniul public.

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



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

Nu vor fi date "in 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 necesita.

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 zona, în tancuri septice, respectiv fose septice vidanjabii (numai cu caracter temporar), cu avizul prealabil al 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. 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 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 plantate

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



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C.: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z.- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrala a spatiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile si 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.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi tip gazon și arbusti de mici dimensiuni. 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

Daca este preferat acest lucru imprejmuirile vor avea inaltimea de maximum 170cm de preferat din vegetatie (gard viu). Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime 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. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

POT maxim = 30%

Art. 15 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

C.U.T.maxim = 1,2

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



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

- 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).

Lotul este numerotate 2 in suprafata de 449 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

Parcajele vor respecta R.G.U. si legislația specifică in vigoare, precum si zonele stabilite prin plansa de reglementări urbanistice stabilite pentru parcări.

Art. 9 Regimul maxim de inaltime 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 –

In functie de destinația aleasă se vor conforma și dotările utilitare prin elaborarea unor proiecte de specialitate

Art. 12 Spatii libere si plantate

Amenajarea spațiilor public 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 si 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.

UTR C - ZONA CIRCULATII

1. Generalitati

Art. 1. Functiunea dominanta a zonei este aceea de circulatii publice si amenajari conexe (lotul 1)

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

Art. 2. Utilizari permise

- circulație rutieră / amenajările specifice aferente:
- platforma căilor de circulație,
- sens giratoriu
- fâșiile de protecție ale acestora,



SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO 31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

- lucrările de sistematizare verticală,
- construcțiile de artă inginerească,
- nodurile rutiere,
- iluminatul public,
- semnalizarea și orientarea rutieră
- accese spre parcelele riverane

Art. 3. Utilizari permise cu conditii

Publicitatea comercială pe panouri dedicate, cu avizul administratorului drumului.

Art. 4. Utilizari interzise

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2
- Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

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

Lotul nr. 1 - functiunea circulatii S = 640mp.

Art. 6 Regurile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Nu este cazul.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la lot 2 se va face din strada de 14m aflata la nord (lot 1)

Art.8 Staționarea autovehiculelor

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

Art. 9 Regimul maxim de inaltime este

Nu este cazul

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul

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

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune. Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate

Art. 12 Spații libere și spații plantate

Suprafețele libere se vor înnierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, avându-se totodată în vedere și considerentele/reglementările privind securitatea rutier.



Pr. numărul: 40

Data: 04.05.2020

Faza: P.U.Z.

SC. **ATRIUM BUILDING** SRL
Timisoara, str. Gh. Lazar, nr. 9, Cam. 204-205,
jud. Timis
Tel. 0742170075
CUI.: RO31209652 O.R.C: J35/330/2013

Denumire pr. 40 : P.U.Z.- P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE MICI
Beneficiari : NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Gârâna, CF. nr. 406910

Art. 13 Imprejmuiri

Imprejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție.

Parcelele de circulații publice nu se vor imprejmuiri.

4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Art. 14 Procentul de ocupare maxim al terenului

Nu este cazul

Art. 15 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Nu este cazul

Sef proiect
arh. Doru Covrig

Intocmit:
urb. Carmen Falniță

