TOMART PRO S.R.L., Jud.Timis, Com. Mosnita Noua, str. Erou Briciu Leontin, nr. 52, C.U.I. 32804291, tel. 0040722801529

**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME P+M SI IMPREJMUIRE TEREN**

**Jud.: Timis, Timisoara, CF 448260, Nr. cad.: 448260**

**PROIECT NR.: 877 / 2021 – faza: P.U.Z.**

**Volumul 1**

**MEMORIU GENERAL DE URBANISM**

1. **INTRODUCERE**

**1.1 DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTATIEI**

Denumirea proiectului PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME P+M

SI IMPREJMUIRE TEREN

Nr. proiect 877/2021

Beneficiar SALE ROMULUS si sotia SALE LILIANA

Proiectant TOMART PRO S.R.L.

jud Timis, localitatea Mosnita Noua, Str. Erou Briciu Leontin, nr. 52

TEL.: 0722801529 email:antoniatoma@yahoo.com

CUI 392804291

J 35/390/2014

Arh. Toma Antonia

Specialist RUR Arh. Negrut Dema Sorana

Data elaborarii octombrie 2021

Faza de proiectare PLAN URBANISTIC ZONAL

**1.2 OBIECTUL LUCRARII**

Prezenta documentaţie se întocmeşte la solicitarea beneficiarilor SALE ROMULUS si SALE LILIANA, în calitate de proprietari ai terenului înscris în C.F. nr. 448260-Timisoara, nr. cad. 448260, aflat in Municipiul Timisoara, strada Bela Lugosi, FN.

Investiţia „CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME P+M SI IMPREJMUIRE TEREN” se doreste sa se realizeze pe o suprafaţă totală de 600 mp conform extrasului de Carte Funciară. In urma solicitarilor facute in cadrul Primariei Municipiului Timisoara, pentru obtinerea Certificatului de Urbanism in vederea realizarii constructiei se constata faptul ca parcela aflata in proprietate, identificata prin CF 448260, cu suprafata de 600mp este supusa unor reglementari de sistematizare a zonei cu propunere de largire a strazii Bela Lugosi. Astfel se va ceda o suprafata de 29 mp pentru realizarea trotuarului strazii Bela Lugosi – respectiv pentru largirea profilului stradal.

Caracteristici ale amplasamentului:

− este definit ca zona propusa pentru locuinte cu functiuni complementare, institutii si servicii, unitati industriale, depozitare si prestari servicii conform P.U.G. TIMISOARA aprobat prin [H.C.L. 157/2002](https://hcl.civicul.ro/view-hcl/hcl_157_2002) prelungit prin H.C.L. 619/2018.

− in cvartalul delimitat de strazile Nicolae Filimon, Constantin Daniel, Nicolae Andreescu si Anton Bacalbasa, functiunea dominanta este cea de locuinte cu functiuni complementare, iar regimul de inaltime predominant este curpins intre P si P+M/1E;

− parcela identificata prin C.F 448260 este usor accesibila din strada Bela Lugosi;

− terenul este situat in intravilanul Municipiului Timisoara, in zona Freidorf;

**1.3. SURSE DOCUMENTARE**

Sursele documentare sunt:

-lucrari de urbanism si amenajarea teritoriului (P.U.G. Timisoara, P.U.D.-,,LOCUINTA P+M/1E SI IMPREJMUIRE ” in Timisoara, pe str. Bela Lugosi, CF nr. 440806 nr. top. 509/a/2/1/2 - parcela invecinata)

-studii de fundamentare: ridicare topografica, studiu geotehnic

-legislatia in vigoare

Prin prezenta documentație se doreste construirea unei locuinte cu maxim doua apartamente și funcțiuni complementare, zonă care urmează să se integreze în contextul economic și urbanistic actual.

În vederea realizării obiectivelor propuse, s-a eliberat de către Primăria Municipiului Timisoara, Certificatul de Urbanism Nr. 2499 din 10.09.2021, beneficiari SALE ROMULUS si SALE LILIANA.

Terenul studiat se afla in intravilanul Municipiului Timisoara,in partea de sud-vest si este afectat de sistematizarea zonei, cu propunere de largire a strazii Bela Lugosi.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

− stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone,

− reglementarea gradului de ocupare a terenului,

− dimensionarea constructiei şi a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat şi a temei de proiectare;

− dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;

− asigurarea și amenajarea accesului, în contextul zonei ,

− rezolvarea circulatiei din cadrul parcelei, inclusiv parcaje auto,

− propunerea infrastructurii prin construcții și dotari tehnico – edilitare necesare.

1. **STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

**2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Terenul pe care este propusă investiţia şi care face obiectul prezentului studiu conform P.U.G.-ului în vigoare, este situat în intravilanul Municipiului Timisoara si face parte dintr-o zona propusa de locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare, institutii si servicii, depozitare si prestari servicii. Terenul este afectat de sistematizarea zonei care propune largirea strazii Bela Lugosi, strada adiacenta parcelei in studiu si din care se realizeaza accesul in incinta studiata.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. aprobat si in vigoare parcela se incadreaza in Unitatea Teritoriala de Referinta (U.T.R.) 58 – zona de locuinte si functiuni complementare, institutii si servicii, depozitare si prestari servicii, aceasta zona fiind propusa prin P.U.G.TIMISOARA aprobat prin [HCL 157/2002](https://hcl.civicul.ro/view-hcl/hcl_157_2002) si prelungit prin HCL 619/2018.

Investitiile dintr-o zona mai ampla care cuprinde si terenul studiat, presupun in mare parte construirea de zone rezidentiale, fapt confirmat si de P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 aflat in lucru.

De asemenea si cladirile deja construite in proximitatea parcelei studiate au functiunea de locuire.

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 2499 din 10.09.2021 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii Plan Urbanistic Zonal – „Construire locuinta in regim de inaltime P+ M si imprejmuire teren”.

Zona studiata este situata in partea de sud vest a Municipiului Timisoara, in apropierea strazii Nicolae Filimon iar parcela are deschidere la strada Bela Lugosi, avand front stradal la aceasta.

Intreaga zona din apropiere este dezvoltata in mare parte in momentul de fata, existand doar cateva terenuri de mari dimensiuni neconstruite / nereglementate in prezent.

**• Date privind evolutia zonei**

Extinderea rapida a investitiilor din ultimii ani precum si intrarea in Comunitatea Europeana, a contribuit la sporirea solicitariilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone rezidentiale.

**• Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa extinderii zonei de locuinte in contextul existentei unor zone similare aflate in apropiere. Se poate observa ca aceasta functiune este favorabila si consolideaza o zona de locuinte si functiuni complementare propusa prin P.U.G. ul Municipiului TIMISOARA aprobat prin [HCL 157/2002](https://hcl.civicul.ro/view-hcl/hcl_157_2002) si prelungit prinHCL 619/2018, care reglementeaza din punct de vedere urbanistic acesta parcela.

Conform P.U.G. TIMISOARA – (ETAPA 3) aflat in lucru, terenul se incadreaza intr-o zona de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter rural *Lir*. Parcelele au front stradal de 8-18 m, adancimea de 30-75 sau chiar mai mult cu suprafete medii spre mari. Regimul de construire este izolat sau cuplat cu cladiri de locuit de tip traditional, retrase sau nu de la aliniament. Acesta incadrare in documentatia de urbanism aflata in lucru este doar informativa la momentul actual neavand caracter de reglementare pana la aprobare.

In prezent, terenul este liber de constructii, având categoria de folosinţa de teren agricol (arabil) in intravilan. (conform C.F.precum si a PUG aprobat).

Dat fiind faptul ca pe restul parcelelor din vecinatate sunt construite sau se afla in curs de executie, locuinte in regim mic de inaltime prin propunerea obiectivului “Construire locuinta in regim de inaltime P+M si imprejmuire teren “se intareste functiunea majora a zonei si anume cea de locuire. Amplasarea parcelei este favorabilă unui asemenea tip de investiţie prin situarea in vecinătatea altor parcele cu functiunea de locuire cat si prin accesul facil pe teren. Nu exista restrictii in privinta retelelor edilitare, traseul acestora se afla pe strada Bela Lugosi si nu afecteaza parcela unde se propune obectivul de investitie.

Astfel Planul Urbanistic Zonal, se incadreaza in caracterul zonei, iar parcela pentru locuinte propusa confirma functiunea dominanta. Prin PUZ se va reglementa drumul de acces in incinta (din domeniul public), se vor stabilii indicatorii urbanistici (POT si CUT) si amplasarea pe parcela a constructiei propuse (retragerea fata de aliniament si retragerile laterale) precum si necesarul de spatii verzi amenajate si parcaje.

**• Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al Municipiului Timisoara se poate aprecia ca zona nu este reglementata suficient in cadrul PUG ului actual aflat in vigoare, astfel pentru stabilirea de reglementari noi cu privire la acesta - zona dominata de locuinte cu functiuni complementare - este necesara intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal.

**2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE**

Zona in care se gaseste si parcela studiata se afla in intravilanul localitatii Timisoara, zona Freidorf, intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de locuinte cu functiuni complementare.

Terenul care apartine beneficiarilor, conform C.F.nr 448260 – Timisoara, cu nr. cad 448260, are o suprafata de 600 mp si face parte dintr-o zona de locuinte cu regim mic de inaltime.

Terenul studiat este delimitat astfel:

• La SE – strada Bela Lugosi proprietate publica distanta pana la prima locuinta este de 9,25m;

• La NE – parcela locuinta, teren viran in prezent–proprietate privata distanta la prima locuinta este de 205 m ;

• La NV – parcela locuinta –distanta la prima locuinta este de 45 m;

• La SV – parcela locuinte - distanta pana la prima locuinta este de 6 m.

Terenul se afla in partea de sud-vest a Municipiului Timisoara fiind usor accesibil prin orice forma de trafic urban. Parcela aflata in proprietate are acces la str. Bela Lugosi fiind adiacenta acesteia in partea de sud-est. Strada Bela Lugosi leaga strada Nicolae Filimon de strada Daniel Constantin.

Incinta studiata/reglementata se afla la:

− 0.00 m de strada Bela Lugosi;

− 71 m de strada Nicolae Filimon, respectiv la 260 m de strada Nicolae Andreescu.

**2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

**Relieful** in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta,de campie joasa cu mici denivelari si o densitate mare a retelei hidrografice, datorita abundentei de albii parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

**Clima** este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp.

Din punct de vedere al zonarii seismice a teritoriului Romaniei, amplasamentul se afla in zona de hazard seismic cu acceleratia de varf a terenului avand valoarea ag=0,20 g si perioada de colt Tc=0,7sec. Adancimea de inghet-dezghet a zonei este 0,8m.

**Riscuri naturale:**

a) **Cutremure de pamant**

In zona studiata intensitatea seismicã, echivalatã pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismica a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri) datorita intensitatii seismice.

**b) Inundatii**

Zona studiata are capacitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore (1901-1997) este cuprinsa 100 si 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/redimensionarea retelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a retelei hidroedilitare existente.

**c) Alunecari de teren**

Zona studiata prezinta un potential de producere a alunecarilor "scazut" si o probabilitate de alunecare "practic zero" si "foarte redusa" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiata nu este o zona afectata de alunecari de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

In cadrul **Studiului geotehnic** s-a constatat urmatoareastratificatie:

• Sol vegetal argilos negru avand o grosime intre 0.40-0.50m;

• Argila cafenie cenusie, plastic consistenta cu extindere pana la 1.00m adancime;

• Argila prafoasa cafenie galbuie, plastic vartoasa cu consistenta pana la 1.60mm;

• Argila prafoasa cafenie galbuie cu orizonturi ruginii ,plastic vartoasa, mai compacta cu concretii fine si mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adancime.

Apa freatica are regimul influentat de volumul precipitatiilor din zona. Astfel la data cercetarii nivelului hidrostatic al apei freatice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1 m peste care se apreciaza cresteri frecvente de pana la 0.50m in intervale mai indelungate cu precipitatii.

Tinand cont de aceste date si de structura locuintelor propuse in aceasta zona se recomanda:

• Terenul apt de fundare il constituie stratul argilos in stare naturala cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.

• Adancimea minima de fundare va trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:

• D1MIN›0.8m fata de nivelul actual al terenului

• D2MIN › 1.00m fata de nivelul terenului sistematizat

• Calculul terenului de fundare pentru constructiile in cauza, fundate direct ,se poate adopta o presiune conventionala de calcul de baza D=2.0m, B=1.0m in grupa fundamentala de incarcari Pconv=220 KPA la care se vor aplica corectiile corespunzatoare adancimilor si latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

Din punct de vedere geotehnic terenul este salubru.

Lucrarile c se vor executa se incadreaza in clasa III-IV de importanta, categoria de importanta C-D, constructii de importanta normala-redusa.

**2.4 CIRCULATIA**

Circulatia rutiera in zona este definita de strada Bela Lugosi adiacenta parcelei identificata prin C.F. nr. 448260 si strada Nicolae Filimon, aflata in apropiere. Toata reteaua stradala din proximitate corespunde cerintelor investitorului pentru tipul de functiune propus. Circulatia fiind compusa in mare parte din trafic de autoturisme, nu exista intersectii cu probleme sau dificultati in trafic.

In prezent, in apropierea zonei studiate, nu exista amenajari pentru circulatia pietonala.

**2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

Folosinţa terenului este aceea de teren agricol, în prezent fiind arabil.

Terenul este liber de constructii si reprezinta teren viran situat in intravilanul localitatii.

In zona exista in prezent fond construit respectiv cladiri cu regim mic de inaltime P-P+M/E -P+1E+M cu destinatia de locuinte. Pe parcela invecinata este construita o cladire cu functiunea de locuire, iar pe frontul opus de pe strada Bela Lugosi sunt in prezent construite mai mult cladiri de locuit.

In zona nu exista amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protectie a acestora.

De asemenea nici imobilul inscris in C.F. nr. 448260 nu este inclus in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

Principala caracteristica a functiunilor din apropierea parcelei studiate este aceea de unitate privind tipologia functiunii, adica de zona de locuinte mici cu caracter rural. Ca tipologie a locuirii, zona este caracterizata de parcele cu front stradal mic si adancime mare, regimul de construire este izolat sau cuplat, cu cladiri de locuit de tip traditional, retrase sau nu de la aliniament. – un tesut urban de tip rural.

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism in vederea realizarii prezentei documentatii are inscrisa in cartea funciara urmatoarele date: C.F. nr. 448260-Timisoara, nr. cad. 448260, aflat in Municipiul Timisoara, strada Bela Lugosi, avand suprafata de 600mp, cu proprietarii: Sale Romulus si sotia Sale Liliana. Functiunile terenurilor adiacente sunt terenuri cu constructii de locuinte si anexe gospodaresti, terenuri cu destinatia curti constructii si terenuri arabile, in intravilan, aflate in proprietate privata.

**2.6 ECHIPARE EDILITARĂ**

In domeniul edilitar se poate constata ca exista toate premisele asigurarii traseelor utilitare principale dar si a celor secundare. Zona are asigurata echiparea edilitara necesara – pe strada Bela Lugosi existand in prezent toate retelele de utilitati.

Astfel zona este echipata tehnico - edilitar corespunzator, fiind asigurata energia electrica, apa potabila, canalizarea, telefonizarea si gazele naturale. Retelele de utilitati necesare functionarii investitiei propuse se afla adiacent amplasamentului, iar cheltuielile de racordare si bransare a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati ale circulatiei:

- profilul strazii Bela Lugosi nu permie un acces adecvat la o dezvoltare urbana compatibila cu dezvoltarea unei zone de locuinte si functiuni complemrentare, si va fi necesara redimensionarea acesteia (se va ceda o fasie de 1.50m din teren pentru largirea strazii),

- nu exista trotuare pentru circulatia pietonala,

- nu exista spatii verzi amenajate

**2.7 PROBLEME DE MEDIU**

Pentru încadrarea în cerinţele de mediu, se are în vedere realizarea unei suprafeţe plantate de minimum 20% din terenul rezultat (parcela 2), care include o suprafaţă compactă, precum şi perdele de protecţie necesare între funcțiuni existente sau viitoare.

Se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata de constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcela.

In prezent in apropierea zonei studiate se afla dotari centralizate de apa-canal, la care noua dezvoltare urbana se va racorda.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice: nu exista

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectia: nu exista

Evidentierea potentialului balnear si turistic: nu este cazul

Locatia studiata nu prezinta riscuri naturale de mediu. Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului, altele decat cele ce se impun. în mod curent conform legislatiei în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activităti poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Nu există canale de desecare in zona

**2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

În prezent pentru acest amplasament nu există interes public din partea populatiei din zonă deoarece terenurile se afla o la distanţă semnificativă faţă de zonele cu potențial economic sau cultural cu prezență de vad comercial. Prin PUG (în lucru) această zonă este prevăzută a fi zonă cu funcțiune dominantă de locuinţe, rezidenţială.

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost urmatoarele:

* + dezvoltarea să se poată corela cu stazile existente
  + dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din PUG-ul în lucru
  + asigurarea necesarului de spații verzi
  + asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei într-o variantă centralizată

1. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Funcţiunile solicitate prin prezentul studiu de oportunitate sunt acelea de amenajare a unei zone cu specific de locuire care include o zona de implanTare a cladirilor propuse de locuit sau complementare, amenajarea unor alei in interiorul parcelei precum si platforme necesare zonelor de parcare. De asemenea se urmareste si realizarea unei zone verzi amenajate in interiorul parcelei necesara proiectului.

Astfel se doreşte schimbarea de destinație a terenului actual (proprietate) din - teren arabil in intravilan - insuficient tratat prin PUG in parcela de locuinte cu reglementarile proprii prin elaborarea unui PUZ şi a RLU aferent.

**3.2 PREVEDERI ale P.U.G**

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara existand prevederi pentru aceasta zona impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL TIMISOARA.

Astfel pentru dezvoltarea urbanistica a parcelei studiate in concordanta cu propunerile privind circulatiile rutiere din PUG, se propune cedarea unei fasii de 1,5 m pe toata lungimea aferenta laturii sud-estice din terenul proprietate privata. Acesta fasie va fi alipita drumului public existent str. Bela Lugosi), completand prospectul final al strazii care va cuprinde zona carosabila, zona verde de aliniament si zona de trotuar.

Amenajarea si dezvoltarea urbanistica propusa a zonei se inscrie in prevederile P.U.G.

De asemenea pentru a se crea o continuitate s-a avut in vedere propunerea facuta anterior pe parcela alaturata prin care s-a aprobat prin H.C.L. nr. 565/12.11.2019 PLANUL URBANISTIC DE DETALIU “Locuinta P+1E si imprejmuire”. Din aceasta documentatie de urbanism s-a preluat aliniamentul fata de frontal stradal stabilit la 6m fata de limita de proprietate, precum si portiunea avand latimea de 1,5m necesara realizarii trotuarului care sa fie cedata din parcela initiala proprietate privata.

**3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al Municipiului Timisoara se poate aprecia ca zona nu este reglementata suficient in cadrul PUG ului actual aflat in vigoare, astfel prin stabilirea de reglementari noi cu privire la acesta - zona dominata de locuinte cu functiuni complementare se va largi strada Bela Lugosi, se vor crea trotuare, spatii verzi

Construibilitatea pe situl luat in studiu este de 100%. Terenul este relativ plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala.

In apropierea terenului nu exista canal de desecare ANIF

Conditiile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Regimul de inaltime al constructiilor propus este mediu P+M

Solutia aleasa tine cont de tendintele de dezvoltare economica ale zonei. Se vor putea realiza terase si alei în limita procentului de ocupare de 50% , spatiul destinat vegetatiei nu va fi mai mic de 20% din suprafata fiecarei parcele.

**3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Strada de acces este Strada Bela Lugosi, ce are asigurata latimea unui drum pentru cate un sens de mers. Prin PUZ se prevede largirea drumului de exploatare la 9.20m Din aceasta cauza se prevede o cedare de 1.5 m, un total de 29 mp. Se prevede și realizarea unui drum mai larg, care să asigure accesul la parcelele propuse.

Fiecare parcela trebuie sa asigure doua locuri de parcare în interiorul incintei, stationarea pe carosabil nefiind permisa.

Apele meteorice de pe platforme și cladiri vor fi trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi şi dirijate spre un bazin de retenţie montat subteran care va avea un volum de 3 m3. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreţinerea spaţiilor verzi, solutie adoptata deoarece in zona nu exista canal de desecare iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitaţional sau prin pompare în rigola stradala la 45 minute dupa oprirea ploii.

Strada se propune a fi executata din îmbracaminte modernă, cu fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Pentru circulația pietonală se prevede un trotuar amplasat la limitele parcelelor, având o lățime de 1,5m. Aleea pietonală va fi realizată pe domeniul public al municipiului, fasia de teren va fi donat localitații pentru largirea drumului existent.

**3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

1. **TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.**

Terenul din incinta studiată este înscris în C.F.nr 448260 – Timisoara, nr. cad. 448260 si are o suprafața de 600 mp, teren arabil in intravilan, aceasta fiind zona reglementata prin P.U.Z. In prezent terenul este liber de construcții, fiind adiacent strazii Bela Lugosi, de unde se face si accesul la incinta cu propuneri.

Astfel din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse parcela studiata este marginita de strada Bela Lugosi in partea de sud-est si astfel se asigura accesul pe parcela studiata. Strada Bela Lugosi este o strada cu profil stradal variabil, acesta fiind dimensionat intre 8.60 m si 7.76 m, dimensiunea de referinta s-a considerat 8.00 m.

Pentru largirea prospectului strazii Bela Lugosi in vederea realizarii unui trotuar se va ceda de-a lungul frontului stradal din parcela cu suprafata de 600mp o fasie de teren cu latimea de 1.50 m rezultand o suprafata totala de 29 mp (parcela nr.1). Terenul se cedeaza trecand astfel in domeniul public cu declaratii notariale. Astfel terenul ramas pentru construirea locuintei P+M va avea 571 mp. (parcela 2). Din aceste operatiuni de dezmembrare rezulta o singura parcela pe care se pot realiza constructii cu functiunea de locuit.

BILANŢ TERITORIAL INCINTA STUDIATA/REGLEMENTATA

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ZONE FUNCŢIONALE | EXISTENT | | PROPUS | |
| ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (parcela 2 = 571mp) |  |  |  |  |
| CONSTRUCTII LOCUINTE | - | - | 200mp | 33,30 % |
| CIRCULATII - alei si platforme betonate, inclusiv parcaje | - | - | 100mp | 16,70 % |
| ZONE VERZI AMENAJATE | - | - | 271mp | 48,17 % |
| ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE (parcela 1 = 29mp) | - | - | 29 mp | 4,83 % |
| ZONA TEREN AGRICOL(arabil) IN INTRAVILAN | 600 mp | 100 % | - | - |
| TOTAL GENERAL | 600 mp | 100 % | 600mp | 100 % |

1. **CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI**

Pe parcela supusa studiului urbanistic (600 mp) se propune edificarea constructiei cu destinatia de locuinta (casa P+M), realizarea de alei pietonale si platforme betonate necesare parcarilor, precum si amenajarea unor zone verzi.

Avand in vedere propunerea de largire a prospectului strazii Bela Lugosi s-a rezervat o fasie de teren pe latura sud-estica a parcelei, de-a lungul frontului stradal de 1,50m latime. (parcela 1)

Prospectul stradal astfel rezultat din cedarea suprafetei de teren este in conformitate cu profilul stradal al strazii Bela Lugosi propus prin P.U.G - ul aprobat si in vigoare.

Terenul aferent drumurilor publice va fi cedat si va ramane proprietate publica.

Perimetrul propus pentru realizarea investiţiei (parcela 2) in suprfata de 571 mp va cuprinde urmatoarele zone funcţionale. Doar pentru aceasta parcela rezultata se vor stabili indicatorii urbanistici precum si celelalte reglementari cu privire la

* regimul de construire/inaltimea maxima admisa,
* utilizarea functionala a terenului in conformitate cu legislatia in vigoare,
* reglementarea zonei de implantare a constructiilor,
* reglementarea modului de ocupare a terenului/retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Astfel Zonificarea Terenului/Functiunile propuse pentru parcela 2 rezultata sunt:

**• zona pentru constructii de locuinte si functiuni complementare**

Aceasta presupune realizarea cladirilor cu functiunea de locuinta pentru maxim doua familii (doua apartamente). Regimul de inaltime maxim admis este de P+1E.

Se admit constructii cu functiuni complementare, in limita de construibilitate admisa stabilita conform plansa de reglementari urbanistice. De asemenea pentru evitarea aglomerarii cu constructii se propune ca POT maxim sa fie 35% si CUT de 0.8

**• zona spatii verzi-amenajate ;**

Pe parcela cu functiunea de locuire se vor amenaja zone tratate peisager cu plantatii joase si spatii verzi, de asemenea se vor putea planta arbori. Se va respecta HCL 62/2012 privind modul de calcul al spatiilor verzi.

Pentru încadrarea în cerinţele de mediu, se are în vedere realizarea unei suprafeţe plantate de minimum 20% din terenul rezultat (parcela 2), care include o suprafaţă compactă, precum şi perdele de protecţie necesare între funcțiuni existente sau viitoare.

Se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata de constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcela.

**• zona circulatie auto si pietonala inclusiv parcaje;**

Se propune amenajarea de alei pietonale si platforme betonate necesare parcarilor in interiorul parcelei. Se va asigura un nr de minim doua locuri de parcare in incinta. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in Normativul P118/2013.

Se propune realizarea unui acces auto si a unui acces pietonal din strada Bela Lugosi, servind pentru accesul in incinta.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelă, incinta studiată poate fi împrejmuită pe limita de proprietate exterioară. Înălțimea maximă a acesteia va fi de maximum 2,50 m și va fi de preferință din materiale transparente.

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

Terenul are o forma rectangulara regulata, cu front stradal mai mic decat adancimea parcelei.

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Retragerea acestei limite fata de aliniament a fost stabilita la 6 m fata de strada Bela Lugosi cu prospectul stradal largit.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea noii constructii se va face tinand cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent si de caracteristicile generale ale parcelei.

• In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiei (limita de construibilitate);

• Retragerea fata de limitele laterale este de H/2 din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.00 m;

• Retragerea fata de limita posterioara este de minim 10.00 m;

• Retragerea fata de aliniamentul stradal este de 6.00 m;

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 3.

Distantele între cladirile de pe parcelele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distantele minime de protectie sanitara conform OMS 119/2014 cap. I, art. 11.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructii propuse) conform NORMATIVULUI P 118-2/2013.

Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii, a necesarului de parcaje si a spatiilor verzi amenajate. Amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014.

1. **INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITELE MINIME ȘI MAXIME**

INDICI URBANISTICI:

Procentul maxim de ocupare a terenului: P.O.T.max.= 35%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului: C.U.T. MAX.=0.80

REGIMUL DE INALTIME:

Regimul de înălţime al construcţiei propuse este de P+M, cu H cornisa = 6,20 m si H coama = 8,05 m.

Este prevazut un regim maxim de inaltime de P+1E, cu o înălțime maximă a construcțiilor de 10,00 m.

**BILANT TERITORIAL PARCELA 2 - REZULTATA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ZONE FUNCŢIONALE | EXISTENT | PROPUS | |
| Constructii locuinte | - | 200 mp | 35 % |
| Circulații  - alei si platforme betonate inclusiv parcaje | - | 100 mp | 17,5 % |
| Spații verzi amenajate | - | 271 mp | 47,5 % |
| Teren arabil | 571mp | - | - |
| TOTAL GENERAL | 571 mp | 571 mp | 100 % |

Zona verde amenajată va fi de minim 20% din suprafața incintei (din parcela 2 rezultata)

1. **DOTĂRILE DE INTERES PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR**

**DOTARI DE INTERES PUBLIC**

Ca si dotari de interes public se propune cedarea fasiei de teren pentru completarea profilul stradal conform reglementarilor stabilite prin PUG, astfel incat terenul in suprafata de 29 mp va fi utilizat in interes public.

Alte obiective de utilitate publică sunt: rețelele edilitare și se vor realiza din fondurile beneficiarului.

**ASIGURAREA ACCESELOR**

Din parcela initiala, identificata prin CF 440260 se va ceda o suprafata de 29 mp pentru realizarea trotuarului strazii Bela Lugosi – respectiv pentru largirea profilului stradal. Vor rezulta doua parcele, una de 571 mp cu destinatia curti constructii si cea de 29 mp (destinatia de drum) pentru largirea strazii.

Accesul se va realiza din strada Bela Lugosi, din latura sud-estică a parcelei și se va dimensiona corespunzător funcțiunii propuse. Se vor realiza alei și platforme în incintă, astfel dimensionate încât să permită accesul și manevrarea autoturismelor, inclusiv pentru masinile de interventie.

**ASIGURAREA PARCAJELOR**

In incinta rezultata se propune realizarea a doua locuri de parcare.

Parcarile propuse pentru locuinte se vor amplasa la minim 5 m fata de geamurile locuintelor invecinate conform prevederilor din OMS 119/2014.

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

**ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**

Incinta va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin racordare la cele existente.

**Alimentarea cu apa**

In zona studiata sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, ca urmare a existentei retelei de apa potabila, alimentarea cu apa a incintei studiate se va face prin bransament la reteaua localitatii Timisoara, retea publica de apa potabila administrata de catre S.C. AQUATIM

Sursa de apã pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi reteaua de alimentare existenta pe str. Bela Lugosi.

Reteaua de alimentare cu apa amplasata in fata imobilului are diametrul de 125 mm. De la aceasta se propune realizarea unui bransament de apa si la cca. 1m fata de limita de proprietate, se amplaseaza un camin de apometru.

a) Situaţia existentă.

În prezent pe parcela studiată exista o retea de apă potabilă din PE – ID, având diametrul de 125 mm

b) Situaţia propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari şi pentru igienizarea spaţiilor. Pe parcela studiată exista o conductă din PE – ID, având diametrul de 125 mm, conform planşelor anexate. Din această reţea se va realiza un branşamente de apă pentru pentru parcelă studiata.

Reţeaua existenta asigura atât consumul menajer cât şi alimentarea hidranţilor de incendiu exteriori ce vor fi poziţionaţi pe aceasta. Conductele sunt pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planşelor anexate. Debitul şi presiunea necesare în reţelele de distribuţie aşa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de staţiile de pompare ale localităţii.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuţia lucrărilor de investiţii. La fazele următoare şi anume Certificat de Urbanism şi Autorizaţie de Construire pentru lucrările propriu zise se va obţine avizul definitiv cu soluţia alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuţie necesare constructorului precum şi avizele de gospodărie subterană pentru reţelele edilitare din zonă.

Necesarul de apă.

1.1. Zona de locuinţe colective şi funcţiuni complementare – 1 parcele.

- parcele locuinţe P+E/M = 1 buc.

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

- normă de consum = 140 l /om /zi.

Qzimed = 1,06 x 1,15 x [(1 x 3,5 x 140)] /1000 = 0,60 m3 /zi = 0,007 l /s.

Qzimax = 1,3 x Qzimed = 0,78 m3 /zi = 0,0092 l /s.

Qorarmax = 2,8 x Qzimax /24 = 0,091 m3 /h.

Asigurarea necesarului de apă se va realiza prin extinderea reţelei localităţii. Această extindere de reţea va asigura şi alimentarea hidranţilor de incendiu exteriori ce vor fi poziţionaţi pe aceasta, pentru stingerea unui eventual incendiu în zona studiată.

**Canalizarea apelor uzate menajere**

Sistemul de canalizare din zona de locuinte situata pe strada Bela Lugosi este de tip unitar.

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara. (aflat in administrarea S.C. AQUATIM S.A. si existent pe str. Bela Lugosi).

Pentru racordarea incintei la canalizarea existenta pe str. Bela Lugosi se propune realizarea unui racord de canalizare, iar la cca. 1 m de limita de proprietate se va prevedea un camin de racord.

1. Situaţia existentă.

În prezent exista o retea de canalizare menajeră pe strada Bela Lugosi din PVC – KG, având diametrul de 400 mm.

1. Situaţia propusă.

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

Reteaua de canalizare existenta din PVC – KG, având diametrul de 400 mm pe strada Bela Lugosi poate sa asigure racordul din PVC 160mm pentru obiectivul studiat.

Pe traseul reţelelei de canalizare sunt amplasate cămine de vizitare şi intersecţie cu un diametru de minim 1 m.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii şi întreţinerii acestora, pentru curăţirea şi evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

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

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

Quz zimed = 1 x Qzimed = 0,60 m3 /zi = 0,007 l /s.

Quz zimax = 1 x Qzimax = 0,78 m3 /zi = 0,0092 l /s.

Quz orarmax = 1 x Qorarmax = 0,091 m3 /h.

**Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri şi trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi şi dirijate spre un bazin de retenţie montat subteran, propuse conform planşelor anexate. Bazinul de retenţie va avea un volum de 3 m3. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreţinerea spaţiilor verzi, solutie adoptata deoarece in zona nu exista canal de desecare iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitaţional sau prin pompare în rigola stradala la 45 minute dupa oprirea ploii, conform planşelor anexate.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

Vcolectat = 3 m3.

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

Vanual = 1827,000,000 m3 /an.

La execuţie se vor respecta distanţele minime între utilităţi conform normelor în vigoare.

Apele de ploaie cazute pe zona verde se infiltreaza in terenul liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitele de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

Qm = m x i x ΣS x Ø – unde;

m – coeficient de reducere, care ţine seama de capacitatea de

înmagazinare în timp a reţelei de canalizare;

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

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

i = 140 l /s x ha – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafaţa bazinului aferent secţiunii considerate în ha;

S circulaţii = 0,029 ha;

Ø – coeficient de scurgere corespunzător suprafeţei S.

Ø = 0,85 – pentru circulaţii;

Qm = 0,8 x 140 x 0,029 x 0,85 = 2,76 l /s.

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:

tp = tcs + L/60 x Vi = 12 + 270/42 = 18,42 min.

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

Vcolectat = 2,76 x 18,42 x 60 /1.000 = 3,05 m3.

Se propune amplasarea a unui bazin de retenție, având capacitatea de 3 m3.

Volumul de apă colectat anual este:

Vanual = (630 mmH2O /an x 29 m2) /1.000 = 1827,000 m3 /an.

**Alimentare cu energie electrica**

Exista retea de curent electric pe strada Bela Lugosi. Realizarea alimentarii cu energie electrica se va face de catre o firma atestata ANRE pentru acest gen de lucrari, in baza proiectului elaborat de E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.

**Telecomunicatii**

In zona nu exista retele de telecomunicatii care sa fie afectate de soluția propusă.

**Alimentare cu caldura**

Sistemul de incalzire propus se vor realiza prin centrala proprie.

**Alimentare cu gaze naturale**

Exista retea de alimentare cu gaze naturale pe strada Bela Lugosi. Alimentarea cu gaz natural se va realiza prin bransarea la reteaua de gaze naturale.

**Deșeurile menajere** vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate pe platforma betonată, într-un spațiu special amenajat. Pentru colectarea acestora, se va încheia un contract de prestari servicii cu o firmă de salubritate autorizată RETIM ECOLOGIC SERVICE).

Realizarea reţelelor de echipare edilitară pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, drumuri, spatii verzi etc. şi alte dotări de interes public prevăzute de actele normative în vigoare vor fi realizate prin grija şi din fondurile beneficiarului, costurile pentru dotarea cu instalatii vor fi suportate de investitorul privat.

**3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecţie şi conservare a mediului va determina menţinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanţi ce afectează sănătatea şi creează disconfort şi va permite valorificarea potenţialului natural şi a sitului construit.

Dezvoltarea zonei propuse a fost concepută în spiritul menţinerii echilibrului ecologic, prin prevederea de spaţii verzi şi aliniamente având rol de protecţie. Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puţin a unui arbore la o suprafaţă de 150 mp de parcelă construibilă

De asemenea se vor prevedea urmatoarele:

- racordul la utilitatile existente in zona;

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

- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;

- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENŢIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor şi programelor cu privire în special la :

a. Soluţiile de urbanism propuse creează suportul pentru activităţi viitoare. Fiind P.U.Z. pentru zonă de locuinţe, locuitorii vor avea nevoie de servicii, funcţiuni complementare aferente noilor dezvoltări rezidenţiale.

b. Zona nefiind reglementata prevederile prezentei documentaţii vor fi preluate în P.U.G. Timisoara, aflat în curs de elaborare.

c. Actualmente terenul are categoria de folosinţă teren arabil, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulţumitoare.

d. Propunerile documentaţiei de urbanism de extindere a zonei rezidenţiale nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru locuinţe. În zona respectivă nu se desfăşoară activităţi industriale şi nu se utilizează substanţe poluante care să afecteze mediul.

e. Prin racordare la canalizare şi alimentare cu apă în sistem centralizat, evacuarea deseurilor menajere de catre firme specializate, este soluţia conformă cu normelor europene actuale.

1. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la :

a. Propunerile promovate prin documentaţia de faţă produc nişte efecte ireversibile. Terenul agricol dispare dar schimbarea se produce în sens pozitiv.

b. natura cumulativă a efectelor: nu e cazul.

c. nu se produc efecte transfrontaliere.

d. riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu: nu e cazul.

e. mărimea şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate): nu există riscuri pentru sănătatea umană.

f. valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

i. caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu sunt zone naturale speciale şi nici patrimoniu natural care să fie afectat.

ii depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu e cazul.

iii folosirea terenului în mod intensiv: nu e cazul.

g. efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional: nu e cazul.

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu , cunoscand in detaliu caracterul investitiei, luind in considerare situatiile cu investiti similare; se apreciaza ca investitia este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului si se realizeaza pe o suprafata relativ mica.

**3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Terenul aflat in studiu este 100% proprietate privata.

Tipul de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate privată de interes local: zona verde

- terenuri proprietate publică de interes local: racord la drumul existent

- terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice: terenuri destinate construcției de locuințe

Circulatia terenurilor între deținători în vederea realizarii obiectivelor propuse:

-teren ce se intentionează a fi trecut în proprietatea publică administrativ teritorial - terenul cedat pentru largirea strazii existente

Circulatia rutiera in zona este definita de strada Bela Lugosi adiacenta parcelei identificata prin C.F. nr. 448260 si strada Nicolae Filimon, aflata in apropiere. Toata reteaua stradala din proximitate corespunde cerintelor investitorului pentru tipul de functiune propus. Circulatia fiind compusa in mare parte din trafic de autoturisme, nu exista intersectii cu probleme sau dificultati in trafic.

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la strada Bela Lugosi in partea de sud-est, solutia de rezolvare a accesului va fi prezentata in detaliu in urmatoarea etapa de elaborare a PUZ.

Din parcela initiala, identificata prin CF 448260 se va ceda o suprafata de 29 mp pentru realizarea trotuarului strazii Bela Lugosi – respectiv pentru largirea profilului stradal.

Prin dimensionarea acceselor auto si pietonale, a drumurilor interioare, a platformelor si a parcajelor, se admite circulatia tuturor tipurilor de autoturisme , inclusiv a masinilor de interventii.

Se preconizează un trafic de intensitate medie dar constant al autoturismelor, respectiv mic pentru alte tipuri de vehiculele.

In ceea ce priveste autovehiculele de mari dimensiuni, se preconizează un trafic redus.

SANATATEA POPULATIEI

– Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura:

a) protectia populatiei fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren, inundatii , avalanse;

b) reducerea degajarilor sau infiltrarii de substante toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului;

c) sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in viguare

d) sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;

e) sistem de colectare selectiva a deseurilor menajere;

f) sanatatea populatiei fata de poluarea antropica cu compusi chimici, radiatii si/sau contaminanti biologici

– La zonificarea functionala se are in vedere : separarea functiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone functionale, evitarea incompatibilitatilor functionale in zonele destinate locuirii si functiunilor complementare ale acestora.

– Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

– Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

– Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât \/a asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor e\/idențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să contirme respectarea prevederii de la alin. (1).

– La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se \/or preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

1. platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a rîtmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;
2. spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat

conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

1. spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

– Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

– La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților.

PROTECTIA IMPOTRIVA INCENDIULUI

Prin geometria spatiului destinat amplasari constructiilor, modul de amplasare al cailor de circulatie carosabila in incinta, sunt create conditii de acces a autospecialelor de incendiu ale ISU pe patru laturi la spatial construibil. In acest mod sunt respectate cerintele art. 3.9.1 – 3.9.3 din Normativ P – 118/1999.

Date generale despre constructii.

Constructiile au regim de înaltime D+P+1E+M, cu o înaltime la coama de aproximativ 9m se vor realiza într-o zonă cu locuinte individuale.

Structura de rezistenta a cladirilor poate fi realizată din structure mixte din beton, zidărie și lemn. Accesele din exterior în cladiri vor fi multiple și vor avea deschideri minime de 90cm, accesibile usor din căile de comunicare exterioare și carosabil.

Performantele la foc ale clădirilor

Riscul de incendiu este mic, având sarcina termică calculată sub 420Mi/mp.

Gradul de rezistență la foc este “gradul II”, având material din structură portantă și din structură ce delimitează căile de acces (scări, holuri de trecere) practice incombustibile C1 si rezistente la foc 90 minute.

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

Limitarea propagării focului la clădirile vecine se face prin distanțe mai mari de 5m între cladiri sau compartimente de foc, iar la etajele superioare, propagarea focului este limitată de înaltimea parapeților de la ferestre, 90cm și prin planșeele din beton armat.

**CADRUL LEGAL**

* + Legea 50/1991 privind autorizatia executiei constructiilor
  + Legea 18/1991 privind fondul funciar
  + Legea 54/1998 privind circulatia juritica a terenurilor
  + Legea 33/1004 privind exproprierea pentru cazuri de utilitate publica
  + Legea 7/1996 privind cadastru imobiliar si publicatii imobiliare
  + Legea 5/2000 privind zonele protejate
  + Legea 10/1995 privind calitatea in constructii
  + Legea 137/1995 privind protectia mediului
  + Legea 82/1998 privind regimul juritic al drumurilor
  + Legea 107/1996 privind apele
  + HG 525/1996 privind regulamentul general de urbanism
  + Codul civil
  + OMS 119/2014 privind igiena si modul de viata a populatiei
  + O.Comun 214/RT/16NN martie 1999Ape, Paduri; Pr. Med.; MLPAT

cu modificarile si completarile actualizate.

1. **CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului.

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

- Incadrarea in Planul de Amenajare a Teritoriului Timis si in Planul Urbanistic General.

- Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema. Planuiui Urbanistic Zonal constituie totodata studiul pe baza caruia se fundamenteaza regulamentarile urbanistice si edilitare aferente zonei.

- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului relative redus, pentru a nu aglomera zona cu constructii si a pastra un caracter residential peisager, cu zone plantate abundent si constructii putine.

- In zona se observa o dezvoltare importanta de constructii de locuinte.

In zona exista toate resursele pentru a se putea locui (strada, retea de curent, apa, canalizare)

In baza celor mai sus mentionate, ajungem la concluzia ca din punct de vedere urbanistic, dezvoltarea unor constructii pentru locuinte este oportuna. Pe terenul luat in studiu, proprietari doresc sa constuiasca o locuinta si dotari anexe. Cladirile vor avea un regim maxim de inaltime P+1E

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, realizarea de spații verzi și zone construite.

Beneficiarii vor suporta pe propria raspundere cheltuielile necesare racordarii la retelele de utilitati urbane existente, precum și costurile aferente investitiilor pe care doresc sa le realizeze.

MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Principalele efecte sunt:

-stimularea dezvoltarii echilibrate si durabile a parcelei studiate in cadrul zonei adiacente;

-mentinerea unui nivel favorabil de dezvoltare socio-economica prin revitalizarea unor zone agricole intravilane neamenajate.

JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE

Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R.Criteriul principal de organizare urbanistică a zonei studiate a ținut cont în primul rând de integrarea propunerilor în contextul urban prevăzut în zona înconjurătoare.

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse în incintă vor contribui la dezvoltarea controlata si continuă a arealului.

1. **ANEXE**

Intocmit: specialist RUR

Arh.Toma Antonia Arh. Negrut Dema Sorana

TOMART PRO S.R.L., Jud.Timis, Com. Mosnita Noua, str. Erou Briciu Leontin, nr. 52, C.U.I. 32804291, tel. 0040722801529

**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME P+M SI IMPREJMUIRE TEREN**

**Jud.: Timis, Timisoara, CF 448260, Nr. cad.: 448260**

**PROIECT NR.: 877 / 2021 – faza: P.U.Z.**

**Volumul 2**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

▪1. **DISPOZITII GENERALE**

1. **ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe zona studiată in acest PUZ. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcţiilor în limitele teritoriale studiate in PUZ.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetăţeanului cu cele ale colectivităţii, respectiv protecţia proprietăţii private şi apărarea interesului public.

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

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in condițiile în care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism si urmează filiera de avizare aprobată, urmată de documentația inițială.

2 .**BAZA LEGALA A ELABORARII**

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

-**Legea 50/1991** republicata si **Legea nr.453/2001** cu modificarile si completarile ulterioare,privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea acestora,

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanism**,**

- **Legea fondului funciar nr.18/1991**(republicata),

- **Legea nr.215/2001** privind administratia publica locala actualizata,

- **Legea** privind circulatia juridica a terenurilor **nr.54/1998** ,

- **Legea** privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica **nr.33/1994**,

- **Legea** privind regimul juridic al drumurilor **nr.82/1998** pentru aprobarea OG 43/1997,

- **Legea** privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia **nr.213/1998** cu modificarile si completarile ulterioare,

-**Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014** pentru aprobarea normelor de igiena si aercomandarilor privind modul de viata al populatiei

-Regulamentul General de Urbanism aprobat cu **H.G. nr. 525/1996**,

-Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al Ministerului MAPPM si al ministrului MLPATL pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului

-Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ -indicativ GM-010-200 aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

3. **DOMENIUL DE APLICARE**

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

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

Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta s-a facut conform plansei de reglementari, care face parte integranta din prezentul Regulament. Unitatea teritoriala de referinta (U.T.R.) este o reprezentare conventionala a unui teritoriu avind o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitata prin limite fizice pe teren. Terenul studiat având o suprafată de 600mp, cu doua functiuni principale a fost impartit in mai multe unitati teritoriale,

Zona studiată s-a împarțit în doua U. T. R. – uri :

U. T. R. 1 **- L/LC**  - ZONA DE LOCUINȚE / ZONA DE LOCUINȚE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

U. T. R. 2 – **C/TE/ZV** - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII ȘI CONSTRUCTII AFERENTE / ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA / ZONA VERDE

▪2. **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

4. **REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

Terenul în suprafață de 600 mp se află în intravilanul Municipiului Timisoaea și este în prezent teren arabil. Prin aceasta documentație se urmarește largirea strazii Bela Lugosi (adiacenta parcelei) și regulamentare de urbanism.

Autorizarea si executia construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului și echilibrului ecologic.

**TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN:**

* Terenul din PUZ este arabil în intravilan, teren viran ce nu se mai foloseste nici măcar pentru agricultură. Destinatia conform PUG: zona propusa pentru locuinte pentru maxim doua familii si functiuni complementare, institutii si servicii, depozitare si prestari servicii, dar afectat de sistematizarea zonei, și are potențial din punct de vedere urbanistic.
* Se vor asigura utilităţile necesare funcţionării obiectelor propuse conform avizelor obţinute, fără a fi afectat mediul înconjurător.
* Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătăţile

**RESURSELE SUBSOLULUI**

* În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii

**RESURSELE DE APĂ**

* Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă cu racord la rețeaua de apa existenta și cu asigurarea măsurilor de apărare a construțiilor respective, împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane.

**ZONELE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONELE NATURALE PROTEJATE**

* Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural- conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

**ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE**

* Trebuie respectate toate condițiile din avizele pentru PUZ înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire.

5. **REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și retelelor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din RGU/HG 525/96.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publică, se face în condițiile art. 16 din RGU (dezvoltarea si extinderea rețelei stradale, extinderea rețelei de apă și canalizare, a zonei de protecție sanitară, a surselor, a rețelei).

6. **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile tehnico-edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform certificatului de urbanism nr. 2499 / 10.09.2021, eliberat de Primăria Municipiului Timisoara.

**SIGURANȚA ÎN CONSTRUCȚII**

* Se vor respecta toate normele de proiectare şi execuţie în vigoare privind construcţiile propuse amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

**EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE**

* Unitățiile ce adăpostesc functiunea de servicii si comerț se pot amplasa pe teren, daca se iau măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

**EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE**

* Unitățiile ce adăpostesc functiunea de servicii si comerț se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 20 KV, a posturilor de transformare, etc.).

**ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

* Lucrărilor de echipare edilitară aferente, se vor realiza de către investitorii interesaţi.
  + Sunt permise orice construcţii şi amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanţare asigurate de investitorii interesaţi sau care beneficiază de surse de finanţare atrase potrivit legii.
  + Construcţiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligaţiei efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesaţi.
  + Sunt interzise orice construcţii care, prin dimensiuni, destinaţie sau amplasare faţă de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial şi capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de factorii interesaţi.

**ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR:**

* Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, funcţiune dominantă în zona fiind cea de locuire
* Condiţia de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul localităţii / zonei studiate sunt prevăzute în anexa nr. 1 din „Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism”- GM-007-2000, astfel sunt respectate următoarele recomandări: global- destinaţiile unităţilor funcţionale sunt complementare şi în acord cu condiţiile normelor, normativelor şi factorilor avizatori.

**PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI:**

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului să nu depăsească limita superioară stabilită de anexa nr. 2 din „Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism”- GM-007-2000.

**OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:**

Pe strada Bela Lugosi exista retea de apa, canalizare, electricitate, gaze naturale

**REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil şi a reglementărlor urbanistice în vigoare.

**AMPLASAREA FAȚA DE PUNCTELE CARDINALE:**

Pentru toate categoriile de construcții pentru locuire, locuire si funcțiuni complementare, se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea naturală a spațiilor.

**AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE PUBLICE:**

* Drumurile publice sunt drumurile destinate transpotului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice. În apropierea zonei studiate, se afla str. Bela Lugosi, str. Nicolae Filimon, drumuri de interes local.
* Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.
* Zonele drumurilor sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, astfel:

**AMPLASAREA FAȚĂ DE DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE ŞI CURSURI DE APA POTENŢIAL NAVIGABILE:**

Nu este cazul.

**AMPLASAREA FAŢĂ DE CĂI FERATE DIN ADMINISTRAŢIA S.N.C.F.R.**

Nu este cazul.

**AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI**

Nu este cazul.

**AMPLASAREA FAȚĂ DE FÂȘIA DE PROTECȚIE A FRONTIEREI DE STAT**

Nu este cazul.

**AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITE DE PROPRIETATE:**

Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele este evidențiata in plansa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele va ține cont și de :

- constructia (fiind vorba de un singur lot pentru constructii) se va amplasa izolat cu retragere de 6 m de la frontul stradal

- construcțiile retrase în raport cu limitele lateralelă se vor dispune la minim 3m respectiv H/2 (jumatate din inaltimea la cornișă a cladirii respective) la construcțiile ce depășesc la cornișă înălțimea de 6,00m .

- construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 10,00 m față de spatele parcelelor

- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avize.

**AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă respectă:

pe latura nord si sud-, retragerea minimă obligatori față de limita de proprietate a construcțiilor propuse este la 3,00m respectiv H/2 (jumatate din inaltimea la cornișă a cladirii respective), conform planșei A-03 REGLEMENTARI URBANISTICE;

* pe latura SE (frontul stradal), retragerea față de limita de proprietate a construcțiilor propuse este la 6,00m;
* pe latura NE si pe latura SV, retragerea minimă obligatori față de limita de proprietate a construcțiilor propuse este la 3,00m respectiv H/2 (jumatate din inaltimea la cornișă a cladirii respective);
* pe latura NV, retragerea minimă obligatorie față de limita de proprietate a construcțiilor propuse este la 10,00m
* distanţa minimă între construcţiile de pe aceeaşi parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălţimii construcţiei celei mai înalte;
* distanţale minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri;
* accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţă vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum şi accesul autospecialelor de intervenţie la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalţi, parcaje auto);

7. **REGULI CU PRIVIRE LA CIRCULATII SI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate construcțiile și amenajarile de orice fel.

La dimensionarea străzi noi (strada Bela Lugosi largita), se va ține seama de legislația în vigoare, privind profilul stradal și de categoria străzii.

Un teren pentru a fi construibil trebuie să fie accesibil printr-un drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protectiei civile.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este asigurata

Se vor amenaja 2 locuri de parcare pentru autoturisme pe parcelă.

* Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei.
* Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
* Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
* Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se va face în corelare cu organizarea circulaţiei majore, cu organizarea parcajelor şi cu accesul pietonilor.

**Accese pietonale**

* Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale , potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.
* În sensul prezentului articol , prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni , dintr-un drum public , care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
* Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**Functiuni dominante**

In zona locuinte rezidentiale si functiuni complementare UTR 1, vor fi permise urmatoarele functiuni:

- locuinte unifamiliare, cu maxim doua apartamente (sau maxim două unitați locative) permiţând la parter (fara a fi obligatoriu) spatii comerciale, de servicii, microproducție nepoluantă

- anexe gospodarești, copertine, foisor, platforme dalate

- acces carosabil, drumuri si alei pietonale, parcaje

- echipare tehnico-edilitara și construcții aferente (apă, canal, gaze naturale, energie electrică, telefonizare)

- spații verzi amenajate

In zona pentru cai de comunicatii și constructii aferente / zona pentru echipare tehnico - edilitara / zona verde UTR 2, va fi permis:

* + echipare tehnico-edilitara (apă, canal, gaze naturale, energie electrică, telefonizare),
  + drumuri si alei pietonale publice
  + elemente de signalistica rutieră,
  + acces carosabil,
  + spașii verzi amenajate

**Functiuni interzise**

Se interzice realizarea oricărei alte funcțiuni decat cele permise.

8. **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

Autorizarea executării construcțiilor este condiționata de prevederile art.27 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU, conform cărora se vor avea în vedere posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente.

Conform legislației în vigoare, retelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local dupa caz.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod exceptional și numai pe baza unui studiu de impact, pentru zonă, pozarea supraterană a retelelor de echipare a clădirilor.

Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Branșarea construcțiilor la reteaua de ape uzate, în zonele în care aceasta exista este obligatorie.

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

Retelele de alimentare cu energie electrica și racordul la acestea se vor realiza subteran.

9. **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

Parcela va avea un front de 19,47m și suprafața de 571mp si se vor amplasa cladiri izolate (adâncimea parcelei este mai mare decat frontul stradal).

Înaltimea maxima a constructiilor pentru locuințe și locuințe cu funcțiuni complementare va fi de P+1E

Dimensiunile şi forma construcţiilor sunt cele materializate pe planşa de Reglementări Urbanistice şi nu vor fi depăşite la autorizarea construcţiilor atât în plan, cât şi ca regim de înălţime, cu respectarea P.O.T. şi C.U.T. prevăzut în P.U.Z. în plansa A 03 Reglementări Urbanistice

**Înălțimea construcțiilor**

Regimul de înălțime impus al construcțiilor este: P, P+M, P+1E cu o înălțime maximă 10,00m față de CTS.

**Procentul de ocupare a terenului**

P.O.T. maxim propus = 35,00 %

C.U.T. maxim propus = 0,8

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări urbanistice și nu vor fi depăsite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z..

10. **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI, AMENAJARI EXTERIOARE, PARCARI SI GARAJE**

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafete necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.

Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrarile și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului, creand denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

De regulă, lucrarile rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile de aliniament, de-a lungul acceselor rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl strabate și punerea în evidență a unor obiective deosebite asigurand reducerea poluării sonore și de noxe.

Se prevăd rampe pentru handicapați, la trotuare și spații publice.

**Spații verzi și plantate**

Delimitare.

Zona este delimitată conform planşei de Reglementări Urbanistice

Reglementări.

Este permisă amplasarea de mobilier urban specific, elemente urbane pentru publicitate şi altele asemenea. Este permisă amplasarea de reţele tehnico-edilitare, construcţii edilitare subterane, sau supraterane de mici dimensiuni (bazin de retentie ape pluviale, separator de hidrocarburi, camera pompa incendiu, posturi de transformare, firide electrice şi de telecomunicaţii, cabine de portar, bariere, etc) si instalatiile tehnologice, utilaje cu condiţia ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spaţiile verzi amenajate. Sunt permise amenajări peisagere de orice fel.

Este obligatorie şi cade în sarcina proprietarului amenajarea peisageră şi întreţinerea spaţiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre drumuri pînă la frontul construit.

Se vor amenaja spații verzi înierbate cu o suprafață de min 20,00% pentru zona de locuinta si locunnță cu funcțiuni complementare.

**Împrejmuiri**

Spre frontul străzii, în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălţimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2.20m, cu sau fara soclu plin şi vor putea fi dublate de un gard viu. Inaltimea maxima admisa a soclului este de 0.80m.

De la imobile şi până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri transparente sau opace (zidărie, plasa de sarma,etc), cu o înălţime maximă de 2,20m.

**Parcaje** – la cladirile de locuit se vor asigura parcare pentru 2 masini sau garaj, iar cladirile pentru comerț și servicii vor beneficia de spații de parcare, în funcție de destinația construcțiilor și denumărul de utilizatori, pe platforme, în interiorul parcelei.

▪3. **ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

În vederea asigurării compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului între constructia propusă și structura functionala a zonei în cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrare în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de normele de igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 reactualizat.

**Obiective și modalitățI de operare**

Soluția urbanistică a P.U.Z. ului a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

* + Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei şi a legăturii acesteia cu celelalte zone funcţionale din vecinătate
  + Stabilirea funcţiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de servicii și comerț
  + Reglementarea gradului de construibilitate a terenului
  + Rezolvarea circulaţiei şi a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.
  + Echilibrul între indicii constructivi şi indicatorii urbanistici;
  + Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic şi programului arhitectural în raport cu suprafaţa terenului;
  + Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile în zonă;
  + Sistematizarea şi viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populaţiei și funcțiunilor ce vor ocupa zona;
  + Realizarea de perdele de protecţie între zona de servicii și comerț, daca va fi cazul.

11. **UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE** (Utilizări funcționale)

In vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcțiile propuse și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține cont de Normele de Igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sanătășii nr. 119/2014

**Utilizări interzise** –Este interzisă desfășurarea activitățiilor industriale poluante, locuinta colectiva, cresterea animalelor.

▪4. **PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE**

**REGULI CU PRIVIRE LA ELIBERAREA AUTORIZATIILOR DE CONSTRUIRE**

U.T.R. 1 - **L/LC – ZONA LOCUINTE SI LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

**Capitolul 1 – GENERALITATI**

**Art. 1** Funcțiunea dominantă

- este cea rezidentiala, zona fiind compusa din locuinte cu caracter urban si semi-rural, cu regim de inaltime : P, P+M, P+1E, ce au la parter spații pentru comerț sau servicii (optional)

**Art. 2** Functiuni complementare

* servicii, comerț
* spatii verzi amenajate
* accese carosabile, pietonale, parcaje
* retele tehnico – edilitare si constructii aferente

**Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA**

**Art. 3**  Utilizari premise

* locuinte individuale cu caracter urban si semi-rural;
* Birouri, servicii (Cabinet medicale fara paturi)
* functiuni complementare: servicii, mic comert, administratie, sanatate,
* spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje,
* retele tehnico – edilitare si constructii aferente;
* imprejmuire

● cai de acces pietonale si carosabile in incinta, parcari la sol

**Art. 4**  Utilizari permise cu conditii

●Comert cu amanuntul este permis daca ale legatura cu buna functiune a zonei

**Art. 5**  Interdictii temporare de construire

* nu este cazul

**Art. 6**  Interdictii definitive de construire

● Oricare altele decât cele permise

**Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

* **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Art. 7** Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii.

Se va asigura insorirea tuturor constructiilor de pe teren.

**Art. 8** Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile se vor amplasa astfel incit sa respecte zona drumului. Zona drumului este formata din : carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament si trotuare.

Constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixa (conform planului de reglementari) fata de limita de proprietate (6m)

**Art. 9** Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

**Art. 10** Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

**Art. 11** Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

**Art. 12** Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

**Art. 13**  Retrageri fata de aliniament

Cladirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectand coerenta si caracterul fronturilor stradale.

- constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fata de aliniament (6m)- conform planului de reglementari.

**Art. 14**  Amplasarea in interiorul parcelei

In functie de mărimea parcelei, pe suprafata acesteia se pot amplasa 1-2 (o constructie principala si o anexa).

Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelelei :

Toate constructiile se vor amplasa cu o retragere de minim 10,00m fata de spatele parcelelor.

Doar constructiile anexe parter cu inaltimea de pana la 3,00m se pot amplasa pana la limita din spate a proprietatii, celelalte cu inaltime care depaseste 3,00m se vor amplasa retrase la minim jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii respective.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei :

Constructiile principale se vor amplasa fata de limitele laterale ale loturilor in conformitate cu prevederile Codului Civil și a planșei de A03- REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Pentru toate constructiile sunt valabile regulile de amplasare față de limitele parcelei.

* **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art. 15**  Accese carosabile

Pentru toate categoriile de constructii este obligatorie asigurarea accesului la reteaua de circulatie si transport.

**Art. 16**  Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Profilul strazilor trebuie sa prevada realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile.

* **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

**Art. 17** Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

Bransarea constructiilor la reteaua de apa, ape uzate este obligatorie.

Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

**Art. 18**  Realizarea de retele tehnico – edilitare

Lucrarile de echipare a cladirilor ( apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc. ) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

Retelele de alimentare si racordul la utilitati se vor realiza subteran.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri şi trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi şi dirijate spre un bazin de retenţie montat subteran, propuse conform planşelor anexate. Bazinul de retenţie va avea un volum de 3 m3. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreţinerea spaţiilor verzi, solutie adoptata deoarece in zona nu exista canal de desecare iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitaţional sau prin pompare în rigola stradala la 45 minute dupa oprirea ploii, conform planşelor anexate.

**Art. 19**  Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

Retelele de apa, canalizare sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica.

Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

* **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

**Art. 20** Parcelarea

Nu se mai admit dezmembrări ulterioare.

**Art. 21**  Inaltimea constructiilor

Pentru constructii locuințe sau locuinte cu funcțiuni complementare regimul maxim de înaltime admis este P+1E cu inaltimea maxima la cornisa de 10m.

**Art. 22**  Aspectul exterior al constructiilor

Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportie intre ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisa executarea de constructii din materiale nedurabile.

Lucrarile tehnice (retele, conducte, bransamente) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuiri.

Fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

**Art. 23**  Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 35%

* **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art. 24**  Parcaje

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafete necesare parcarii si gararii, caracteristice fiecarei functiuni. La locuinte se vor asigura doua locuri de parcare sau garaj

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

**Art. 25**  Spatii verzi

Se vor mentine spatiile verzi de aliniament acolo unde acestea exista.

Se va planta cel puţin un arbore la fiecare 150 m suprafaţă de parcelă construibilă destinată constructiilor. Spaţiul verde va fi de minimum 30% din suprafaţa parcelei.

**Art. 26**  Imprjmuiri

Spre frontul străzilor se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălţimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2.20m, cu sau fara soclu plin şi vor putea fi dublate de un gard viu. Inaltimea maxima admisa a soclului este de 0.80m.

De la clădire şi până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, plasa de sarma, etc), cu o înălţime maximă de 2,20m.

U. T. R. 2 – **C/TE/ZV - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII ȘI CONSTRUCTII AFERENTE / ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA / ZONA VERDE**

**Capitolul 1 – GENERALITATI**

**Art. 27**  Zone si subzone functionale

- TE – zona pentru echipare tehnico-edilitara

- CC – cai de comunicatii rutiere existente

– cai de comunicatii propuse

**Art. 28**  Functiunea dominanta

- constructii si amenajari aferente lucrarilor rutiere / tehnico-edilitare

**Art. 29**  Functiuni complementare

- elemente publicitare : toteme, reclame

**Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA**

**Art. 30**  Utilizari permise

* constructii si instalatii pentru drum si tehnico-edilitare (apă, canal, gaze naturale, energie electrică, telefonizare),
* spatii verzi, plantatii de protectie
* alei pietonale publice
* elemente de signalistica rutieră,
* accese carosabil,

**Art. 31**  Utilizari permise cu conditii

* nu este cazul

**Art. 32**  Interdictii temporare de construire

* nu este cazul

**Art. 33**  Interdictii definitive de construire

* se interzice construirea oricaror alte constructii decit cele mentionate la Art. 59

**Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

* **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Art. 34**  Orientarea fata de punctele cardinale

Nu se impune o regula.

**Art. 35**  Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea constructiilor se face cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor conform legii.

**Art. 36**  Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

**Art. 37**  Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

**Art. 38**  Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

**Art. 39**  Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

**Art. 40**  Retrageri fata de aliniament

Nu este cazul.

**Art. 41**  Amplasarea in interiorul parcelei

Amplasarea in interiorul parcelei se va face respectand distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil.

* **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art. 42**  Accese carosabile

Pentru toate categoriile de constructii este obligatorie asigurarea accesului la reteaua de circulatie si transport.

**Art. 43**  Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Profilul strazilor trebuie sa prevada realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile.

* **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

**Art. 44**  Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

Bransarea constructiilor la reteaua de ape, ape uzate obligatorie.

Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

**Art. 45**  Realizarea de retele tehnico – edilitare

Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc.) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – se face prin rigolele retelei rutiere in canale de desecare.

**Art. 46** Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica

Drumurie vor intra in domeniul public al localitații. Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

* **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

**Art. 47**  Aspectul exterior al constructiilor

Se va asigura mascarea cu perdele de protectie a incintelor vizibile din drumurile publice.

* **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art. 48**  Imprejmuiri

nu este cazul

Intocmit: specialist RUR

Arh.Toma Antonia Arh. Negrut Dema Sorana