



sc s r l strada f. mercy numarul 7 apartamentul 16b telefon/fax 431449

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – EXTRAVILAN TIMISOARA, VESTUL AEROPORTULUI UTILITAR CIOCA



s.c. atelier TREI s.r.l. strada f. mercy numarul 7 apartamentul 16b telefon/fax 431449

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.23/2005

Denumire proiect : **PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,
EXTRAVILAN TIMISOARA
AEROPORTUL UTILITAR CIOCA**

Faza : **P.U.Z.** (Plan urbanistic zonal)

Număr proiect : 23/2005

INIȚIATOR
(BENEFICIAR) : **Dorin Ioan Gheorghe POPOVICI**

Elaborator
(Proiectant) : s.c. **Atelier TREI** s.r.l.
str. F. Mercy nr.7 ap. 16 b, Timișoara
tel. 0256 – 431449

- DECEMBRIE 2005 -



s c i r l strada f. meroy numarul 7 apartamentul 16b telefon/fax 431449

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiect nr.23/2005

PROIECTANT: S.C. "Atelier TREI" S.R.L.

§ **șef proiect**

arhitect **COSMIN BLOJU**

• **Urbanism**

arhitect **CODRUTA NEGRULESCU**

arhitect **VICTOR POPOVICI**

arhitect **COSMIN BLOJU**



BORDEROU

Proiect nr.23/2005

A. PIESE SCRISE

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | Foaie de capăt | pag. nr. 1 |
| 2. | Lista de responsabilități | pag. nr. 2 |
| 3. | Borderou | pag. nr. 3 |
| 4. | VOL.1. Memoriu de prezentare | pag. nr. 6 |
| 5. | VOL.2. Regulament de urbanism | pag. nr. 18 |
| 6. | Anexe: | |
| | • Extras de carte funciară | |
| | • copie C.U. 3386/27.06.2005 | |
| | • aviz unic nr. 1056/ 07.2005 | |
| | • aviz Agenția Regională pentru Protecția Mediului nr.4501/21.08.2006 | |
| | • aviz Sanitar nr.40/C /26.01.2006 | |
| | • aviz Insp. pt. Situații de Urgență „BANAT” nr.826023 / 07.02.2006 | |
| | • aviz Apărarea Civilă nr.40/31.01.2006 | |
| | • aviz Drumuri °i Mediu Urban nr.413/ 13.06.2006 | |
| | • aviz Comisia de Circulație nr.441/ 23.02.2006 | |
| | • aviz ANIF nr-4780/ 24.05.2006 | |
| | • aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr.1769/95 / 07.03.2006 | |
| | • aviz OCPI nr. 129 / 13.03.2006 | |
| | • aviz de principiu pentru scoaterea din circuitul agricol nr. 447/ 14.03.2006 | |
| | • aviz Direcția Apelor Banat nr. DAB 87 / 15.03.2006 | |
| | • aviz Aquatim nr. 1563/ DT-ST/31.01.2006 | |

B. PIESE DESENATE

URBANISM

- | | | |
|----|--|----------------|
| 1. | Plan amplasament °i delimitare parcela A715/1/14 | |
| 2. | Plan amplasament °i delimitare parcela A713/3 | |
| 3. | Reglementări urbanistice | pl. nr. 23 A01 |
| 4. | Posibilități de mobilare | pl. nr. 23 A02 |
| 5. | Obiective de utilitate publică | pl. nr. 23 A03 |

LUCRĂRI RUTIERE

- | | | |
|----|------------------------------|-----------|
| 1. | Plan ansamblu | pl. nr. 1 |
| 2. | plan de situație | pl. nr. 2 |
| 3. | profil longitudinal strada 1 | pl. nr. 3 |
| 4. | profil longitudinal strada 2 | pl. nr. 4 |
| 5. | profil longitudinal strada 3 | pl. nr. 5 |
| 6. | profiluri transversale tip | pl. nr. 6 |

LUCRĂRI EDILITARE

1. rețele edilitare

pl. nr. 02 A

LUCRĂRI REȚELE ELECTRICE ^a I DE TELECOMUNICAȚII

1. Rețele electrice ^oi de telecomunicații propuse

pl. nr. 01 E



VOL 1. MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.23/2005

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOA^a TERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
EXTRAVILAN TIMI^a OARA
VESTUL AEROPORTULUI UTILITAR CIOCA**

Nr. proiect : **23/2004**

Inițiator(Beneficiar) : **Dorin Ioan Gheorghe POPOVICI**

Elaborator(Proiectant) : **s.c."ATELIER TREI"s.r.l.**

s.c."CosMUN WEST" s.r.l.



s.c."CAPABIL" s.r.l.



s.c."TECHNO PRO WATER"s.r.l.



ing. Alina Corina BALA



Data elaborării : **DECEMBRIE 2005**
Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

1.2.OBIECTUL PUZ

- SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Prezenta documentație are ca obiect crearea unei zone de locuire cu funcțiuni complementare în extravilanul municipiului Timișoara, pe parcelele identificate cu nr. **A 715/1/14** și a **A 713/3**, poziționate în vecinătatea unor terenuri pentru care s-au elaborat documentații de urbanism pentru extinderi de zone rezidențiale.

Terenurile studiate sunt în proprietatea lui:

Dorin Ioan Gheorghe POPOVICI

- CF nr. **142169** –Timișoara
- NR. TOP. **A 715/1/14** 63 300 mp
- NR. TOP. **A 713/3** 8 200 mp

Pe terenurile mai sus menționate, aflate în extravilanul municipiului Timișoara, se dorește crearea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare – conform precizărilor conținute în Certificatul de Urbanism nr.**3386/27.06.2005**, eliberat de Primaria municipiului Timișoara.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
 - rezolvarea circulației și a acceselor carosabile. Rezervarea suprafețelor de teren, necesare viitoarelor drumuri.
 - propunerea infrastructurii tehnico – edilitare.
- PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform intențiilor conturate prin Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director Timisoara Nord, terenul ce face obiectul documentației de față are destinația de zonă mixtă de locuire și dotări.

CertIFICATELE de urbanism eliberate de Primaria municipiului Timisoara pentru alte terenuri înscrise în această zonă, precum și planurile urbanistice deja aprobate, confirmă intențiile de dezvoltare a unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare între centura municipiului Timișoara și limita actuală a intravilanului municipiului Timișoara.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

- LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

Pentru terenul situat între Calea Torontalului- ca limita estică, str. Ovidiu Balea- ca limita sudică, calea ferată Timisoara – Arad – ca limita vestică și Parcul industrial Torontalului la limita de nord, Primaria Municipiului Timisoara a întocmit **Planul Urbanistic Zonal cu caracter director Timisoara Nord** ce trasează direcțiile de dezvoltare pentru zona ce are ca centru de greutate incinta **Aeroportului utilitar Cioca**.

Se definește astfel ca funcțiune principală pentru această zonă -locuirea, însoțită de funcțiunile complementare acceptate pentru această utilizare.

Consiliul Județean Timiș a întocmit un „Studiu de evaluare a impactului asupra mediului privind Strategia de Dezvoltare a aeroportului utilitar Timișoara”.

În urma analizării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- zona propusă spre studiu în planul urbanistic local va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zonă rezidențială**, în concordanță cu prevederile **Planului Urbanistic Zonal cu caracter Director Timisoara Nord**;
- pentru realizarea zonelor rezidențiale se propune introducerea terenurilor aferente în intravilanul municipiului Timisoara;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelările și P.U.Z.-urile deja aprobate în zonă, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă prin Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director Timisoara Nord.
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.
- Se instituie o zonă de plantare de protecție de 50 m de la limita aeroportului (solicitare din Studiul de evaluare a impactului asupra mediului privind Strategia de Dezvoltare a aeroportului utilitar Timișoara).

• LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă.

Conform avizului nr. 10443/19.07.2005 emis de SC ELECTRICA SA amplasamentul propus spre lotizare nu este afectat de rețele din gestiunea SC ELECTRICA BANAT SA.

Conform avizului nr.12005-00/2012 din 30.06.2005 emis de ROMTELECOM SA amplasamentul nu este afectat de rețele de telefonie.

Conform avizului nr.12016/DS-DT/ din 13.07.2005 și U12005-CC 2012 și 2014 al Regiei autonome de apă și canal AQUATIM - Timisoara, nu există rețele de apă sau canalizare în zonă care să afecteze terenul studiat.

Terenul studiat se învecinează la sud vest cu un canal colector HC 613 , iar la sud est cu canalul HC-714-5/1.

Conform avizului nr.U12-500-2012 din 08.07.2005 emis de COLTERM SA amplasamentul nu este afectat de rețele de termoficare aflate în gestiunea sa.

Conform avizului nr.752/din 30.06.2005 SC DISTRIGAZ-NORD S.A. TG. MURES-sucursala Timisoara, nu există rețele de gaz în zonă care să afecteze terenul studiat.

Conform avizului nr.U12005-00-2012 din 01.07.2005 R.A.Transport Timisoara , nu există gospodărie subterană de cabluri electrice.

• DATE STATISTICE

Nu e cazul.

- PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Luând în considerare faptul că prin certificatul de urbanism eliberat de Primaria Timișoara se solicită studierea sub formă de P.U.Z. a terenului pe baza temei program **Planului Urbanistic Zonal cu caracter director Timisoara Nord** se va urmări armonizarea cu alte documentații de urbanism aprobate anterior și corelarea proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă.

Această corelare se impune atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și prin realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute.

2. Studiul actual al dezvoltării

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Arealul situat între Calea Torontalului- ca limita estică, str. Ovidiu Balea- ca limita sudică, calea ferată Timisoara – Arad – ca limita vestică și Parcul industrial Torontalului la limita de nord, a evoluat în ultimii ani din zonă cu caracter agricol, în zonă destinată extinderii zonei rezidențiale cu funcțiuni complementare și în zona destinată serviciilor. Zona a devenit atractivă din punct de vedere imobiliar, odată cu dezvoltarea unor obiective economice importante în vecinătate (sediul Coca –Cola, câteva sedii ale unor firme private, Piața de gros Mehala)

Această evoluție a avut loc treptat, începându-se cu parcelări punctuale.

Interesul investitorilor pentru această zonă a fost potențat și de rezervarea de teren pentru demararea programului de construire prin Agenția națională de locuințe din sudul zonei mai sus definite.

Dezvoltarea acestei zone a impus necesitatea realizării **Planului Urbanistic Zonal Director Nord**, prin ale cărui prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei.

- CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Prin definirea terenului studiat ca zonă de locuire și funcțiuni complementare inserat într-o zonă prevăzută în PUZ-ul director ca zonă cu funcțiuni preponderent rezidențiale, se clarifică tipul de funcțiunea majoră a întregii zone situate în jurul aeroportului Cioca. De asemenea, se conturează trama stradală și posibilitățile de "irigare" în adâncime a teritoriului, făcându-se legătura cu zonele învecinate.

- POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Ținând cont de realizarea în zona studiată a mai multor parcelări cu perspectiva extinderii utilităților, potențialul de dezvoltare al zonei va fi sporit. Zona va fi ocupată aproape în totalitate, existența unor investitori concreți urmând să permită susținerea financiară atât a soluțiilor de echipare centralizată a zonei, precum și varianta aprobată de rezolvare a acceselor, prin crearea de străzi secundare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat se află în nord- vestul limitei intravilane a municipiului Timisoara.

- RELĂȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.;

Terenul studiat are o suprafață de 71500 mp și este situat în partea de NORD-VEST a municipiului Timișoara, în extravilan. Terenul se învecinează cu:

- DE 715/1/8 la nord;
- HC-613 la vest;
- DE 713/4 și HC –714-5/1 la sud
- altă parcelă proprietate particulară (A715/1/13) la est.

Zona studiată este accesibilă de pe drumul de exploatare din nordul aeroportului utilitar, drum ce debusează din Calea Torontalului .

Conform reglementărilor aprobate pentru noile zone cu caracter rezidențial situate în extravilanele localităților, se impune rezervarea unui procent de 5% din totalul suprafețelor pentru dotări de interes general – zone de servicii complementare zonelor de locuit. Aceste zone de dotări vor fi concentrate spre drumul nou cu latime de 26 de m și transport în comun propus prin **Planul Urbanistic Zonal Director Nord**, în scopul definirii unui caracter reprezentativ prin fronturile orientate spre drumul de importanță municipală.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Nu este cazul

2.4.CIRCULAȚIA

- ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Având în vedere că terenul studiat este traversat de strada propusă cu posibilități de transport în comun, conform P.U.Z. director Timișoara, accesul pe teren se va rezolva printr-o intersecție în cruce, pentru a se asigura fluiditatea circulației în zonă.

- CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUIDITATEA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE și DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal Director Timișoara Nord aprobat, accesul pe parcela studiată se va face printr-o intersecție tip cruce, care va asigura accesibilitatea pe teren și relația cu artera majoră (profil transversal de 26,0 m) care străbate terenul studiat în zona sa mediană.

De asemenea pentru a se rezolva cooperarea terenurilor din zonă, se propune modernizarea drumului de exploatare DE715/1/8.

Soluția de rezolvare a acestor probleme este prezentată în detaliu la punctul “MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI”.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

• PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil.

• RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Conform celor deja menționate, în vecinătatea nordică a terenului studiat, a fost aprobat anterior un Plan Urbanistic Zonal având ca funcțiuni propuse pe cea de locuire.

Propunerile documentației de față întregesc prevederile documentațiilor anterioare.

• GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 7.15 ha, teren arabil în extravilan.

Terenul este liber în prezent.

• ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În zona aferentă terenului studiat nu există construcții.

• ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Pinând cont că pe partea nord-vestică a aeroportului utilitar Cioca, între calea Torontalului și H.C. 613 sunt executate o serie de parcelări având destinația de locuire și funcțiuni complementare, extinderea acestei zone în continuare înspre Municipiul Timișoara, asigură coerența funcțională a zonei.

• ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În stadiul actual, pinând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

• EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Nu este cazul.

• PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- Configurația lotului și poziția acestuia în cadrul **Planului Urbanistic Zonal Director Nord** a impus ca terenul studiat să fie atins doar parțial de drumul cu transport în comun de 26 m lățime;
- prezența celor două canale ca limite pe latura de sud și vest a impus soluția păstrării acestora și dezvoltării drumurilor perimetrare de o parte și alta a acestor canale.

b) funcționale

- Absența utilităților în zonă
- Existența Aeroportului Utilitar Cioca a cărui prezență impune unele restricții specifice unui asemenea obiectiv;

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

1. Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită la sud de drumul de exploatare DE 713/4.

În prezent, accesul rutier la amplasament se face de pe DE715/1/8, drum aflat în vecinătatea nordică a aeroportului Cioca.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, cea de zonă de locuire și funcțiuni complementare, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

2. Alimentare cu apa și canalizare – situația existentă

În zonă nu există conducte edilitare de alimentare cu apă și canalizare.

În partea de vest a zonei studiate există un canal de desecare HC 613 și în sudul zonei HC 714-5/1.

3. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului D.G.N.TG.MURE^a, nu există rețele de gaz în zonă care să afecteze terenul studiat.

4. Alimentarea cu energie electrică

Conform aviz favorabil nr.10443/19.07.2005 emis de SC ELECTRICA BANAT SA amplasamentul nu este afectat de instalații electrice.

De asemenea pe amplasament nu există rețele de transport energie electrică.

5. Telefonizare

Conform aviz tehnic favorabil nr.12005-00/2012 din 30.06.2005 emis de SC ROMTELECOM SA pe amplasament nu se găsesc instalații de telecomunicații.

6. Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

• RELAPIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare este în continuă creștere.

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

• EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR ^a I TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICĂRII ^a I DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă. Canalele de desecare aflate în apropierea amplasamentului vor fi menținute.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE
Nu e cazul.
- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ^a I TURISTIC
Nu e cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

- extinderea funcției de locuire adaptată la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea de terenuri rezervate funcțiilor complementare;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- rezervarea suprafețelor de teren în vederea realizării noilor drumuri;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Intențiile de extindere a zonelor de locuire și funcțiuni complementare, au generat și pun în continuare problema apariției de noi străzi. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării secțiunii transversale a acestor noi drumuri, în concordanță cu prevederile P.U.Z.-ului cu caracter Director.

3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.

Propunerile conținute în Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director Timisoara Nord, proiect întocmit de Primaria Municipiului Timisoara, biroul de dezvoltare urbana la comanda Consiliului municipal Timisoara se incadrează în prevederile P.U.G. Timisoara.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de locuire cu funcțiuni complementare cu obligativitatea propunerii unui minim 5% din suprafața de spații verzi.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona de locuințe propusă în cadrul prezentei documentații este amplasată la vest de artera majoră de circulație Calea Torontalului, respectiv în vecinătatea Aeroportului utilitar Cioca.

Conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal Director Timisoara Nord aprobat, parcela studiată va fi mărginită în zona sa sudică de o artera majoră (profil transversal de 26,0 m) propusă cu posibilități de transport în comun.

Perpendicular pe această arteră se prevede un drum din trama majoră de circulație, cu două benzi pe sens, dezvoltat de o parte și alta a canalului HC 613 existent.

În cazul canalului HC 714-5/1 se va proceda similar, în sensul că acesta va fi păstrat și pe cele două maluri ale sale vor fi organizate cele două sensuri ale unui drum de deservire locală.

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse, zona studiată este mărginită la nord de un drum de exploatare D.E. 715/1/8 ce se propune a fi modernizat, ajungându-se la un drum cu două benzi de circulație.

Pentru deservirea rutieră din incinta viitorului cvartal de locuințe, se propune amenajarea unei rețele de străzi cu caracter de deservire locală, dispuse rectangular și racordate la rețeaua stradală prevăzută în planurile urbanistice limitrofe. La intersecția acestuia vor fi dispuse locuri de parcare amenajate și un spațiu verde.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998) și cu Planul Urbanistic Zonal Director Timisoara Nord.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi volum lucrări edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminte moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

La realizarea parcelelor de colț s-a ținut cont de raza de racordare între străzi.

3.5.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȘ TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de mixte de locuire și funcțiuni complementare, ce va fi introdusă în intravilanul extins al municipiului Timisoara;
- asigurarea accesului în zona studiată;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi și funcțiuni complementare ;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zona, în vederea realizării unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor anexate, etc.
- Asigurarea unei zone de plantație de protecție de 50 m de la limita aeroportului utilitar.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.Z. Director Timisoara Nord și corelat cu celelalte intervenții din zonă.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFEȚE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ mp	SITUAȚIA PROPUȘA mp	
PARCELAT	71.500		
Parcelat locuire	-	50.564	=70,71%
Funcțiuni complementare	-	4.474	= 6,25%
<u>Spații verzi</u>	-	3.797	= <u>5,31%</u>
CIRCULAȚII			
Carosabil, trotuare, parcări	-	12.665	=17.79%
TOTAL	71.500	71.500	=100%

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Alimentarea cu energie electrica**

Pe amplasament apar noi consumatori de energie electrică.

Bilanșul energetic se apreciază astfel:

- 75 Locuințe P+E; P+M; 75 x 15,0 kW/loc.	$P_i = 1125 \text{ kW}$ $P_s = 562 \text{ kW}$
- iluminat stradal 48LL x 0,25 kW / LL	$P_i = 12 \text{ kW}$ $P_s = 12 \text{ kW}$

TOTAL

$P_i = 1137 \text{ KW}$
 $P_s = 574 \text{ KW}$

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin montarea unui post trafo prefabricat și realizarea racordului de 20kV aferent.

De la acest post vor pleca rețele de joasă tensiune stradale de la care se vor executa branșamente individuale la locuințe.

De asemenea se va realiza și iluminatul stradal cu corpuri de iluminat montate pe stâlpii rețelelor electrice.

Toate aceste lucrări se vor executa conform proiectelor elaborate de SC ELECTRICA SA de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

- **Telecomunicații**

În zonă se vor dezvolta rețele de telecomunicații de către ROMTELECOM sau operatori de telecomunicații.

De la acestea se vor asigura branșamente individuale.

În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

- **Rețea TVC**

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.

- **Gospodărie comunală**

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la depozitul municipiului Timișoara.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin a unui arbore la o suprafață de 150 mp de parcelă constructibilă.
- De asemenea spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 25% din suprafața lotului
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.
- **Se prevede o zonă de plantație de protecție fonică de 50 m lățime de la limita Aeroportului Utilitar.**

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

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

- 1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Fiind P.U.Z. pentru zonă de locuințe, locuitorii vor avea nevoie de servicii : grădiniță, °coală, dispensar, etc.
- 1.b. Se încadrează în P.U.Z. director
- 1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulțumitoare. Se vor consulta °i rezultatele studiului O.S.P.A. privind clasa de fertilitate a terenului, factor ce va fi luat în calcul °i în ipoteza scoaterii terenului din circuitul agricol.
- 1.d. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei rezidențiale nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru locuințe. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale °i nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.
- 1.e. Prin canalizare °i alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.
2. **Caracteristicile efectelor °i ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la :**
 - 2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Terenul agricol dispare dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează locuințe noi, spații verzi aferente, locuri de joacă pentru copii, extinderea zonei rezidențiale a localității.
 - 2.b. Nu e cazul.
 - 2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.
 - 2.d. Nu e cazul.
 - 2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.
 - 2.f. Nu e cazul.
 - 2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale °i nici patrimoniu natural care să fie afectat.
 - 2.f.ii - nu e cazul. Nu se depășesc standardele °i valorile limită de calitate a mediului .
 - 2.f.iii - nu e cazul.
 - 2.g. Nu e cazul.

4.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse °i care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

4. Concluzii – măsuri în continuare

- *Înscrierea amenajării °i dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUZ Director Timisoara Nord.*

Conform intențiilor conturate prin lotizările deja aprobate în vecinătatea arealului studiat - precum °i în urma precizărilor conținute în certificatul de

urbanism obținut, arealul studiat are destinația de zonă de locuire și funcțiuni complementare.

- *Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare*

Principalele categorii de intervenții vor fi cele legate de modernizarea circulației și extinderea infrastructurii tehnico - edilitare.

- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate*

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în extravilanul localității Timisoara, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Întocmit,
arhitect Victor POPOVICI



VOL. 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr.23/2005

1.Reglementări subzonă rezidențială cu clădiri D+P , D+P+M, D+P+1E+M propusă

În perimetrul subzonei funcționale mai sus menționate, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuințe, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35%.

CAP.1. - GENERALITĂȚI

1. TIPUL DE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ

1.1. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban, cu un regim de înălțime D+P , D+ P+M, D+P+1E+M

1.2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Servicii
- Spații verzi amenajate
- Accese carosabile, pietonale, piste ciclistice, parcaje, garaje
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

CAP.2. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. UTILIZĂRI PERMISE:

- construirea de locuințe individuale sau cuplate cu caracter urban cu garajele aferente
- construirea de locuințe pentru maximum 2 familii
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.)
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei

2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

2.3. INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile;

2.4. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- Depozite de deșeur;

CAP.3. - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art. 3.1.1. - Orientarea față de punctele cardinale

- Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 • h ;
- În cazul locuințelor colective, se va evita amplasarea pe direcția est-vest sau în caz contrar se vor rezolva apartamente cu dublă orientare;
- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr.536/1997.

art. 3.1.2. - Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planul nr. 23 A02 conținând Reglementări Urbanistice.

art. 3.1.3. - Amplasarea în interiorul parcelei

a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

- În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum 1,90 m pentru clădirile D+P , D+P+M sau D+ P+E+M.
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
- Clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat sau în^o iruit cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto în parcelă, la parterul clădirii, având minimum 3m lățime;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelei

- Clădirile pentru locuințe se vor putea amplasa la minimum 6,00 m față de limita posterioară a lotului.
- Anexele gospodăre^o ti se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m;

c) Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente

- Se va face doar cu condiția ca prin înălțimea ^o i volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii ^o i să nu fie perceptibilă de la stradă;
- Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții, se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art.2,3,4,5,16 ^o i 17.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.3.2.1. – Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

art.3.2.2. - Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței ^o i destinației construcției.

art.3.2.3. – Modalități de organizare ^o i rezolvare a circulației carosabile ^o i pietonale

- Pentru accesul la parcelele din interior, se va prevedea amenajarea de străzi noi, având prospectul de minim 12,0m.
- Pentru accesul dinspre Calea Torontalului, se va prelua direcția și prospectul străzii propuse în **Planul Urbanistic Zonal Director Nord** (profil transversal

de 26,0 m); intersecția dintre artera majoră și cea de acces la parcelele din interior va fi o intersecție de tip cruce;

• **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

art.3.3.1. - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

art.3.3.2. - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

art.3.3.3. - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

art.3.3.4. – Alimentare cu apă-canal

- În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale municipiului Timișoara.

art.3.3.5. – Alimentare cu căldură

- Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ulei tip STAS 54/83.

art.3.3.6. – Rețeaua gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la detinatorii de rețele degas din municipiul Timișoara.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

art.3.3.7. - Alimentarea cu energie electrică

- Pe amplasament se propune montarea de rețele stradale de joasă tensiune (0,4kV) aeriene ce se vor realiza prin prelungirea rețelelor propuse la PUZ-urile elaborate pentru zonele învecinate.
De la rețelele stradale se vor prevedea branșamente individuale la fiecare consumator .

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal.

Toate lucrările se vor realiza de către SC ELECTRICA SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

art.3.3.8. - Telefonie

- În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, ROMTELECOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

art.3.3.9. - Rețea TVC

- În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR

art.3.4.1. - Parcelarea

- Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile (suprafața minimă de 120 mp pentru clădiri înșiruite cu front de minim 8,00m; suprafața minimă de 200mp pentru clădiri izolate sau cuplate cu front de minim 12,00m).
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.
- Parcelările pot fi aprobate doare în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap.II 9 din R.L.U.

art.3.4.2. - Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- Înălțimea maximă a clădirilor, indiferent de regimul lor de înălțime, nu va depăși 9m (înălțime măsurată de la cota de 86,80 fata de nivelul Marii Negre) , restricția fiind impusă de vecinătatea cu zona de zbor a S.C. Aviatia Utilitara Timisoara.
- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de la D+P, D+P+M până la D+P+1E+M.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

art.3.4.3. - Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

- Sunt interzise imitațiile de materiale.
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori armonizate în general.

c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- Construcțiile vor avea învelitori tip ar pantă - cu pante mai mici sau egale cu 45° - sau învelitori tip terasă.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

art.3.4.4. - Procentul de ocupare al terenului

- Zona are caracter rezidențial (locuințe cu dotări aferente)
P.O.T. = 35%.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

art.3.5.1. - Parcaje, garaje și anexe

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

- Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 2 mașini.
- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

art.3.5.2. - Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

art.3.5.3. - Împrejmuiri

- În cazul unor reparcelări și al realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.
- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80, cu sau fara soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu.
- De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,00

3.6. BILANT TERITORIAL

SUPRAFEȚE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ mp	SITUAȚIA PROPUȘA mp	
PARCELAT	71.500		
Parcelat locuire	-	50.564	=70,71%
Funcțiuni complementare	-	4.474	= 6,25%
<u>Spații verzi</u>	-	3.797	= <u>5,31%</u>
CIRCULAȚII			
Carosabil, trotuare, parcări	-	12.665	=17.79%
TOTAL	71.500	71.500	=100%

CAP.4. – CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL - TIMISOARA".

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea tuturor informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date, cu scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

2.Reglementări subzonă pentru comerț, instituții publice și servicii de interes general

În perimetrul subzonelor funcționale mai sus menționate, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea în continuare a zonei de instituții publice și servicii, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 60%.

CAP.1. - GENERALITĂȚI

art. 1. TIPUL DE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ

Zona cuprinde instituțiile publice, serviciile, unitățile comerciale care nu sunt cuprinse în zona de centru a vecinătăților sau a municipiului.

1.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de comerț, instituții publice și servicii de interes general ce deservește zona rezidențială.

1.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

Locuinte;

Mici unități de producție;

Spații verzi amenajate

Accese carosabile, pietonale, piste de biciclete, parcaje

Rețele și instalații tehnico – edilitare și construcțiile aferente.

Plantații de protecție

Platforme de parcare, etc.

CAP.2. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. UTILIZĂRI PERMISE:

- Comerț, instituții publice, servicii, comerț alimentar publică, cultură, cult, firme, fundații, spații polifuncționale;

- Construcții cu funcțiune de regulă comercială, precum și de echipamente legate de funcționarea zonei.
- Spații verzi amenajate, perdele de protecție;
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parking-uri;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;

2.2. INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (supralărgiri ale drumurilor existente, intersecții, etc.), impune ca eventualele lucrări de construire să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

2.3. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

- Construcții pentru activități de producție poluante;
- Se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei;
- Construcții pentru creșterea animalelor.
- Activități industriale ce prezintă riscuri tehnologice;
- Depozite de deșeururi;
- Este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

CAP.3. - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art. 3.1.1. - Orientarea față de punctele cardinale

§ Conform art.17 din R.G.U.

art. 3.1.2. – Amplasarea față de drumurile publice

§ Conform art.18 din R.G.U.

- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform profilelor proiectate;

art. 3.1.3. – Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

§ Conform art.20 din R.G.U.

art. 3.1.4. - Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul existent și în general în cazul străzilor construite compact.
- Pentru străzile noi care vor apărea în cadrul subzonelor de servicii propuse, aliniamentele se vor stabili prin P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri ulterioare.
- În general se vor aplica cele prevăzute în art.23 din R.G.U. și Cap.II.6. al R.L.U.

art. 3.1.5. - Amplasarea în interiorul parcelei

- § Conform art.24 din R.G.U. și Cap.II.6 al R.L.U.
- § Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil și Cap.II.6 al R.L.U., precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- § În raport cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate:
 - înșiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate)
 - în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
 - în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).
- § Retragerile față de limitele laterale ale terenului, se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în Normele de protecția contra incendiilor. Se va respecta obligatoriu o distanță minimă de 1,90 m față de limitele separatoare dintre parcele în cazul construcțiilor ce nu ating aceste limite.
- § Se vor respecta normele de însorire și iluminat natural.
- § Se admite ca distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.3.2.1. – Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.
- Se vor respecta art.25 și Anexa 4 din R.G.U. și cap.II.7. din R.L.U.
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.
- Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Toate drumurile sunt publice, cu excepția drumurilor de incintă ale agenților economici.

art.3.2.2. - Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Se vor respecta art.26 din R.G.U. și cap.II.7. din R.L.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

art.3.3.1. - Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

- Se vor respecta art.27 din R.G.U. și Cap.II.8. din R.L.U.
- Racordurile la rețelele electrice, de gaze naturale, energie termică, televiziune prin cablu se vor amplasa subteran.

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul:
 - realizării de soluții de echipare în sistem centralizat
 - în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

art.3.3.2. - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Se vor respecta art.28 din R.G.U. și Cap.II.8. din R.L.U.
- Rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

art.3.3.3. - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Se vor respecta art.29 din R.G.U. și Cap.II.8. din R.L.U.
- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel;
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

art.3.4.1. - Parcelarea

- Se vor respecta art.30 din R.G.U. și Cap.II.9. din R.L.U.
Dimensionarea parcelelor nu se reglementează.
Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.
Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.D. sau P.U.Z.
Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U.

art.3.4.2. - Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- Înălțimea maximă a cladirilor, indiferent de regimul lor de înălțime, nu va depăși 9m (înălțime măsurată de la cota de 86,80 față de nivelul Marii Negre) , restricția fiind impusă de vecinătatea cu zona de zbor a S.C. Aviația Utilitară Timisoara.

- Se vor respecta art.31 din R.G.U.
- Regimul de înălțime al construcțiilor nu se reglementează, (dar va respecta prevederile impuse de avizul autorității Aeronautice Civile Române Hmax=9m); regimul de înălțime va fi condiționat de rațiuni funcționale sau de marcarea unor puncte de interes;

art.3.4.3. - Aspectul exterior al construcțiilor

Conform art.32 din R.G.U.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

art.3.4.4. - Procentul de ocupare al terenului

- Subzona funcțională pentru comerț, instituții publice și servicii de interes general - P.O.T. = 60%.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

art.3.5.1. - Parcaje, garaje și anexe

- Conform art.33, Anexei 5 din R.G.U. și Cap.II.10. din R.L.U.
- Parcajele, parking-urile și garajele colective aferente unor zone intens populate (zone comerciale, instituții financiar-bancare, construcții sportive, construcții hoteliere, locuințe colective, etc.) vor fi prevăzute obligatoriu cu două accese distincte. Cele situate la intersecția unor căi rutiere vor avea accesul din străzi diferite.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

art.3.5.2. - Spații verzi și plantate

- Conform art.34, Anexei 6 din R.G.U. și Cap.II.10 din R.L.U.
- Ponderea spațiilor verzi amenajate din subzonele ce cuprind instituții și servicii în spațiu plantat, va fi în favoarea spațiilor verzi.

- Suprafața spațiilor verzi 0i plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă 0i protecția mediului. Se va ține seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, cadrul geografic în care este amplasată.
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi 0i plantate, în funcție de destinația 0i de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare 0i se va emite în conformitate cu prevederile art.34 R.G.U. 0i anexa nr.6 R.G.U..
- Vor fi prevăzute spații verzi 0i plantate, cu rol decorativ 0i de agrement în exteriorul clădirii– 20% din suprafața totală a terenului.
- Se recomandă realizarea de spații verzi plantate de aliniament în zonele în care se vor realiza P.U.Z. sau P.U.D.

art.3.5.3. - Împrejmuiri

- Conform art.35 din R.G.U. 0i Cap.II.10 din R.L.U.
- Se recomandă împrejmuiri vegetale;
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceloror0i exigențe ca 0i în cazul aspectului exterior al construcției.

3.6. BILANT TERITORIAL

SUPRAFEȚE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ mp	SITUAȚIA PROPUȘA mp	
PARCELAT	71.500		
Parcelat locuire	-	50.564	=70,71%
Funcțiuni complementare	-	4.474	= 6,25%
<u>Spații verzi</u>	-	3.797	= 5,31%
CIRCULAȚII			
Carosabil, trotuare, parcări	-	12.665	=17.79%
TOTAL	71.500	71.500	=100%

CAP.4. – CONCLUZII

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Trasarea străzilor 0i respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica 0i confirma corectitudinea trasării.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului 0i introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării 0i al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
arhitect Victor POPOVICI



