

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: **P.U. Z., DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU**  
**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA ZONA TORONTAL;**  
**CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Amplasament: **Timisoara zona Torontal, Identificat cu CF. 403995 nr.**  
**topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Pr. Nr.: 01/2012 UAT  
Benef: DUMITROV MARIA; TOADER ADRIAN MARIUS; ANTAL OLGA CLAUDIA

## FOAIE DE CAPAT

Denumire Proiect : P.U. Z., DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, TIMISOARA ZONA TORONTAL;  
CF. 403995 top 403995 cu top vechi 23406; 23407; 23408

Faza Proiect : P.U.Z.

Amplasament : Timisoara zona Torontal,  
Identificat cu CF. 403995 top 403995 cu top vechi 23406; 23407; 23408

Beneficiar : DUMITROV MARIA ; TOADER ADRIAN MARIUS; ANTAL OLGA CLAUDIA

Adresa beneficiar : Timisoara, str. Iancu Flondor bl. C2 et. 2 ap 6

Proiectant general : arh. MIHAI ANTON ZEGREA  
: Tel mobil: 0722293775

NR. Proiect : 01/2012 UAT

întocmit, proiectant general  
arh. Mihai Zegrea

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: **P.U. Z., DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA ZONA TORONTAL; CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Amplasament: **Timisoara zona Torontal, Identificat cu CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Pr. Nr.: 01/2012 UAT  
Benef: DUMITROV MARIA; TOADER ADRIAN MARIUS; ANTAL OLGA CLAUDIA

## MEMORIU ARHITECTURA

### 1. Introducere

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumire Proiect : **P.U. Z., DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA ZONA TORONTAL; CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top vechi 23406; 23407; 23408**

Faza Proiect : **P.U.Z.**

Amplasament : **Timisoara zona Torontal, Identificat cu CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top vechi 23406; 23407; 23408**

Beneficiar : **DUMITROV MARIA**

Adresa beneficiar : Timisoara, str. Iancu Flondor bl. C2 et. 2 ap 6

Proiectant general : arh. MIHAI ANTON ZEGREA  
: Tel mobil: 0722293775

NR. Proiect : 01/2012 UAT

Perioada elaborarii : 2012

#### 1.2 Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie se întocmeste la solicitarea beneficiarului **DUMITROV MARIA**, ca urmare a conditiei impuse prin C.U. Nr. 4204 din 07.11.2012 si C.U. 3804 din 04.11.2014 legat de realizarea unui plan urbanistic zonal in vederea parcelarii si amplasarii de constructii de locuinte si functiuni complementare pe terenul inscrise in C.F. Numarul 403995 top: 403995 Mun. Timisoara cu top vechi numarul: 23406; 23407; 23408, in suprafata de 10500 mp. Studiul cuprinde proprietatea beneficiarului de 10500 mp si cote parti din suprafetele invecinate. Documentatia se întocmeste în conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, Legii nr. 50/ 1991, modificata cu legea 453 / 2001, precum si in conformitate cu H.G. 525/1996 republicata privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000 si PUG Timisoara avizat cu HCL Timisoara 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007.

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

- Extinderea zonei de locuinte si functiuni complementare cu mentionarea unei interdictii temporare de construire pana la studierea si reglementarea printr-un PUZ.
- Complectarea si dezvoltarea cailor rutiere, a tramei de strazi secundare ce vor asigura accesul la obiectivele propuse si vor face legatura cu trama stradala existenta.
- Extinderea retelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere urmatoarele categorii de probleme :

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

#### 1.3 Surse de documentare

- P.U.G. Timisoara
- P.U.Z. director Timisoara Nord
- P.U.Z. invecinat avizat cu HCL 355/25.07.2006

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: **P.U. Z., DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU**  
**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA ZONA TORONTAL;**  
**CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Amplasament: **Timisoara zona Torontal, Identificat cu CF. 403995 nr.**  
**topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Pr. Nr.: 01/2012 UAT  
Benef: DUMITROV MARIA; TOADER ADRIAN MARIUS; ANTAL OLGA CLAUDIA

- Situatia reala de pe teren
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z. si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

## 2. Stadiul actual al dezvoltarii

### 2.1 Evolutia zonei

Pana in acest moment zona luata in studiu este compusa dintr-o parcela proprietate a beneficiarului si amorse, identificabila C.F. Numarul **403995 top 403995** Mun. Timisoara cu top vechi numarul: **23406; 23407; 23408**. Parcela se **invecineaza** la nord cu parcela A574/1/13 la vest cu parcela 574/1/4 unde se gaseste un PUZ Avizat cu constructii executate si in curs de executie; La sud cu parcela 574/1/2/1 si parcela 574/1/15; la est cu DE 575. Respectiv parcela este cuprinsa atat in P.U.G. cat si in PUZ director. In urma dezvoltarii localitatii, zona urmeaza sa evolueze urbanistic in continuare in functie de dinamica de dezvoltare actuala.

### 2.2 Incadrarea in localitate

Lotul este amplasat in partea nordica a mun Timisoara. Terenul este neconstruit actualmente. Suprafata proprietate este de **10500 mp**.

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona studiata este situata la ses, altitudinile fiind cuprinse in intervalul 84 – 88 m fata de cota Mari Neage  
In conformitate cu normativul P100 – 92, TIMIS, Mosnita, respectiv zona studiata, se afla in zona seismica D cu urmatoarele caracteristici :

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

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

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

### Caracteristici climatice

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

Precipitatiile medii anuale 600-650 mm.

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

Caracterizarea climaterica a zonei:

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

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

Corespunzator latitudinii la care se situeaza zona studiata, se inregistreaza o radiatie solara directa medie de 736 cal/m<sup>2</sup> la 21.06 si 118 cal/m<sup>2</sup> la 22.12, cu un coeficient de transparenta a norilor de 0,342. Numarul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile. Din punct de vedere al particularitatilor topoclimatice se remarca o repartitie relativ uniforma in suprafata a unora dintre elementele meteorologice.

### 2.5 Circulatia

La aceasta ora nu exista in zona circulatie organizata, accesul la parcela, pietonal sau auto se realizeaza pe drumul existent de exploatare DE 575. Ca urmare a propunerilor din prezentul studiu cat si a prevederilor altor documentatii de urbanism al localitatii, urmeaza sa se realizeze caile de acces corespunzatoare, care vor intregii trama stradala a localitatii.

### 2.6 Ocuparea terenurilor

Zona studiata are suprafata totala de 10500 mp si este teren liber de constructii.

- Zona nu dispune de spatii verzi amenajate.
- Sub aspect juridic terenurile din zona studiata sunt terenuri proprietate privata.

In zonele invecinate din imediata apropiere, limitrof au inceput sa se realizeze investitiile in domeniul constructiei de locuinte de catre persoane private.

### 2.7 Echiparea Edilitara

Pe amplasament nu exista la aceasta ora utilitati. In zona se pot extinde retelele urbane de utilitati, retea de apa-canal, energie electrica, telefonie alimentare cu gaze naturale ale localitatii.

### 2.8 Probleme de mediu

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

### 2.9 Probleme referitor la canale ale A.N.I.F.

In suprafata luata in studiu pentru PUZ nu se gasesc amplasate canale ale ANIF. Apele pluviale vor fi scurse la rigole adiacente drumului si preluate in canalizarea urbana existenta In masura in care aceasta nu este inca extinsa preluarea se va face temporar pana la extinderea canalizarii urbane prin intermediul unui bazin de retentie etansat ingropat si cu capac etans si a unui separator de hidrocarburi etansat ingropat si cu capac etans si conduse pana la canalele din zona si pe spatiile verzi aferente fiecarei parcele in parte.

### 2.10 Optiuni ale populatiei

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

## 3 Propuneri de dezvoltare urbanistica

### 3.1 Elemente de tema

Documentatia prezenta se intocmeste la solicitarea **Dumitrov Maria** reprezentant in vederea parcelarii si amplasarii de locuinte si functiuni complementare.

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, pentru aceasta zona se prevede realizarea unei parcelari, beneficiarul intentionand sa construiasca, respectiv sa instraineze parcele sau constructii pentru realizarea de investitii cu urmatoarele functiuni :

- locuinte si functiuni complementare
- constructii specifice echiparii tehnico – edilitare. necesare deservirii zonei

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

### 3.2 Concluzii ale studiilor de fundamentare

#### 3.2.1 Ridicare topo

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

#### 3.2.2 Referat geotehnic

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

#### 3.2.3 Studiu asupra problemelor de mediu

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea functiunii de locuire, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa obiective industriale, activitati sau functiuni poluante.

#### 3.2.4 Lucrari rutiere

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

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: **P.U. Z., DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU**  
**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA ZONA TORONTAL;**  
**CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Amplasament: **Timisoara zona Torontal, Identificat cu CF. 403995 nr.**  
**topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Pr. Nr.: 01/2012 UAT  
Benef: DUMITROV MARIA; TOADER ADRIAN MARIUS; ANTAL OLGA CLAUDIA

prevederile PUZ director, drumurile locale de acces vor avea un prospect de min.16 m si ele vor respecta prospectele drumurilor existente sau proiectate cu care se racordeaza.

Drumurile se vor moderniza si realiza pe baza unor proiecte de specialitate intocmite de specialisti autorizati. Evacuarea apelor pluviale de pe partea carosabila se va realiza prin intermediul unor rigole deschise. Intre trotuar si marginea carosabila a drumului se vor prevedea aceste rigole cat si spatii plantate de aliniament.

3.2.5 Concluzii in urma analizei PUZ invecinat.

Planului Urbanistic Zonal "Lotizare teren pentru construire locuinte și servicii", Zona Mehala, Timișoara; elaborat de proiectant general S.C. ARHINOVA proiect, nr. 384/2005, avizat cu Hotararea Consiliului Local 355/25.07.2006 influenteaza fundamental solutia adoptata in prezentul studiu.

3.3 Prevederi ale P.U.G.

PUZ director, stabileste pentru zona in cauza functiunile si dezvoltarea cailor rutiere majore. Dar acestea sunt preluate in PUG. Pentru zona studiata in PUG sunt prevazute locuinte si functiuni complementare cu interdictie temporara de construire pana la intocmire si avizare PUZ. Prezentul PUZ tocmai asta urmareste reglementarea situatiei din PUG.

3.4 Valorificarea cadrului natural

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

Realizarea constructiilor se va face in limita regimului de S+P+E+M/ER la locuinte si S+P+2E+M/ER la functiuni complementare, acoperite cu acoperisuri cu sarpana cu diferite tipuri de invelitoare. Se vor realiza terase nebetonate si plantate catre spatiile verzi. Orientarea cladirilor se va realiza in asa fel incat functiunile sa fie insorite corespunzator normelor in vigoare cf. R.G.U.

3.5 Modernizarea circulatiei

Circulatia ce urmeaza sa se realizeze in zona este de acces auto cat si pietonal la locuinte, deasemenea de accesul ocazionat de diferite interventii ce pot aparea , tehnice si utilitare. Drumurile locale se vor realiza cu un prospect de 16 m. Se vor asigura parcare si gararea autovehiculelor pe terenurile proprietate raportat la functiunea propusa cf. R.G.U.

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

Structura rutiera corespunzatoare unui trafic greu, este identica cu cea existenta la lucrari similare, fiind alcatuita din:

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

Partea carosabila va fi marginita cu borduri prefabricate din beton de 20x25cm, cu muchie rotunjita, asezate pe o fundatie din beton de 15 x 30 cm.

3.5.1 Organizarea circulatiei pietonale

Pentru circulatia pietonala sunt prevazute trotuare amplasate la limitele drunurilor avand o latime minima de 1,50 m si fiind despartite de carosabil de zona de plantatie de aliniament.

3.6 Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

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

- Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute în tema.
- Integrarea corespunzatoare a elementelor existente în solutia propusa.
- Organizarea circulatiei în zona s-a realizat tinand cont de rezolvarea circulatiei în teritoriu,
- Terenul studiat face parte dintr-o zona, ce urmeaza sa aibe o dezvoltare urbana.

Functional parcela luata in studiu se imparte in urmatoarele zone functionale: zona destinata construirii de locuinte si functiuni complementare, zona de circulatii destinata strazilor, zona de spatii verzi si plantatii de aliniament.

Se prevede parcelarea terenului in 10 loturi edificabile cu suprafete cuprinse intre min 400 si 1100mp.

## Funciuni

Funciunile propuse in zona sunt:

- Zona destinata locuirii
- Zona destinata functiunilor complementare
- constructii specifice echiparii tehnico – edilitare. Necesare deservirii zonei
- circulatii auto, pietonale, parcaje.
- spatii verzi

## Regimul de aliniere si amplasare al cladirilor si ocuparea terenurilor

În cadrul studiului, pentru fiecare parcela a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Retragerea acestei limite fata de aliniamentul drumului a fost stabilita la 3m si respectiv la 5m. Cladirile care vor avea posibilitatea de a fi destinate unei familii vor fi

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: **P.U. Z., DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU**  
**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA ZONA TORONTAL;**  
**CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Amplasament: **Timisoara zona Torontal, Identificat cu CF. 403995 nr.**  
**topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Pr. Nr.: 01/2012 UAT  
Benef: DUMITROV MARIA; TOADER ADRIAN MARIUS; ANTAL OLGA CLAUDIA

amplasate individual pe lot sau cuplate pe limita de proprietate cu respectarea distantelor prevazute in codul civil si cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale interventii. Se vor respecta distantele minime legale impuse de anumite zone de protectie, acolo unde este cazul fata de retele aeriene, gaze si padure sau altele subterane existente Cladirile vor fi retrase deasemena si fata de spatele lotului conform cu documentul grafic. **Nu** se vor putea executa constructii pe limita din spate a lotului. **Nu** se vor putea executa constructii pentru locuinte de tip bloc sau locuinte colective.

Spatiile verzi vor respecta un procent minim de 5%

Se interzice pavarea integrala a spatiilor ramase libere dupa implantarea constructiilor.

#### Regimul de inaltime

Regimul de inaltime al constructiilor propuse este conditionat de ratiuni functionale, de incadrare urbanistica in zona sau de marcarea unor puncte de interes in zona.

Se vor respecta prevederile pentru zone rezidentiale cu locuinte in limita max. S+P+E+M/Er.

H coama la functiuni locuit max 12m.

La functiuni locuinte cu functiuni complementare si publice S+P+2E+M/Er. H max cornisa 12m, la toate constructiile se va admite doar un singur nivel de mansarda.

#### Frontul stradal

In cadrul zonei studiate frontul stradal al unui lot este de aprox 15-36m la parcelele aliniate la drum sau mai mic de minim 6m de la caz la caz la parcelele care nu sunt aliniate la front, integranduse in regimul acceptat. determinand dimensiunea, forma si suprafata loturilor, caracteristici ale loturilor ce vor fi valorificate in concordanta cu folosinta lor. In situatia unor reparcelari.

Procentul de spatii verzi este suplimentat de spatiile verzi proprii fiecarui lot in parte conditionate de P.O.T. si de limitele de implantare a constructiilor care conditioneaza spatii libere plantate.

0	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		S mp	%din S	S mp	%din S
1	ZONA LOCUINTE	0	0	6573	63
2	ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0	740	7
3	ZONA CIRCULATII STRAZI	0	0	2662	25
4	ZONE VERZI	0	0	525	5
5	TOTAL TEREN	10500	100	10500	100

#### Indici maximi admisibili

##### *Pentru locuinte*

POT maxim 35%

CUT max 0,9

Regim inaltime maxim S+P+E+M/Er

Hmax coama 12,00m

##### *Pentru locuinte si functiuni complementare*

POT maxim 40%

CUT max 1,6

Regim inaltime maxim S+P+2E+M/Er

Hmax cornisa 12,00m

Spatii verzi si plantate minim 5% din suprafata terenului

#### 3.7 Dezvoltarea echiparii edilitare

Se va realiza in sistem centralizat prin racordare la retelele urbane. Se recomanda cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrarilor de echipare a terenului (alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu energie electrica, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea retelelor pe culoarele stabilite pentru utilitati.

##### 3.7.1 Alimentarea cu apa

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

Obiectivul necesita alimentarea cu apa pentru :

apa menajera pentru satisfacerea necesitatilor igienico-sanitare ale locatarilor ; apa pentru intretinerea curateniei ; apa tehnologica pentru umplerea piscinei, instalatia de incalzire, cu recirculare 100% ; apa de incendiu ;

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: **P.U. Z., DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU**  
**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA ZONA TORONTAL;**  
**CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Amplasament: **Timisoara zona Torontal, Identificat cu CF. 403995 nr.**  
**topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Pr. Nr.: 01/2012 UAT  
Benef: DUMITROV MARIA; TOADER ADRIAN MARIUS; ANTAL OLGA CLAUDIA

Debite caracteristice ale necesarului de apă:

$$\begin{aligned} \text{Debitul mediu zilnic } (Q_{zi,med.}) \\ Q_{zi,med.} &= N_g + N_p + N_i + N_{a.f.} = 4.20 + 0,76 + 0 + 4.64 = 9.60 \text{ mc/zi} & (0,111 \text{ l/s}) \\ \text{Debitul zilnic maxim } (Q_{zi,max}) \\ Q_{zi,max} &= Q_{zi,med} \times K_{zi} = 9.60 \times 1,3 = 12.48 \text{ mc/zi} & (0,144 \text{ l/s}) \\ \text{Debitul orar maxim } (Q_{o,max.}) \\ Q_{o,max} &= Q_{zi,max} \times K_o / 24 = 12.48 \times 3,0 / 24 = 1.56 \text{ mc/h} & (0.433 \text{ l/s}) \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} \text{Debitul mediu zilnic } (Q_{u,zi,med.}) \\ Q_{u,zi,med.} &= 0.80 \times 9.60 \text{ mc/zi} = 7.68 \text{ m}^3/\text{zi} \\ \text{Debitul zilnic maxim } (Q_{u,zi,max}) \\ Q_{u,zi,max} &= 0.80 \times 12.48 \text{ mc/zi} = 9.98 \text{ m}^3/\text{zi} \\ \text{Debitul orar maxim } (Q_{u,o,max.}) \\ Q_{u,o,max} &= 0.80 \times 1.56 \text{ mc/h} = 1.25 \text{ m}^3/\text{h} \end{aligned}$$

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

#### -Ape pluviale

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

Apele pluviale provenite de pe drumul de acces și suprafețele betonate existente sunt colectate prin rigole deschise amplasate în lateralul drumului de acces și se vor deversa la rețeaua existentă de canalizare urbană existentă în zonă. În măsura în care aceasta nu este încă extinsă preluarea se va face temporar până la extinderea canalizării urbane prin intermediul unui bazin de retenție etansat îngropat și cu capac etans și a unui separator de hidrocarburi etansat îngropat și cu capac etans. Apele pluviale deversate în canalul de desecare se vor încadra în limitele prevăzute prin HG 352/2005 (NTPA 001/2002).

$$\begin{aligned} \text{Debitul total rezultat din precipitații :} \\ Q_{pl} &= 46,71 \text{ l/s} + 9,84 \text{ l/s} = 56,55 \text{ l/s} = 0.057 \text{ m}^3/\text{s} \\ \text{Debitului evacuat anual:} \\ Q &= 25.03 \text{ m}^3/\text{zi} \times 80 \text{ zile/an} = 2002 \text{ m}^3/\text{an} \end{aligned}$$

#### 3.7.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face la rețeaua urbană existentă în zonă prin extinderea acesteia. Soluția de racord aerian sau subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament și racord întocmit de specialiști ai E.N.E.L. Necesarul de energie electrică se stabilește pentru categoria de locuințe, dotări și funcțiuni complementare. Este de preferat a se folosi o soluție de alimentare cu energie cu rețea subterană. Dacă se pune problema instalării unor posturi de transformare se vor folosi posturi mici la nivelul terenului amplasate pe zonă verde a drumului sau pe stalpi.

#### 3.7.4 Rețele de telecomunicații

Pentru consumatorii ce urmează să apară în zonă se va realiza un racord subteran la cablul telefonic pe lângă drumurile amenajate.

Racordul se va asigura într-un câmin subteran de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri până la centralele noilor abonați.

Pentru acestea se vor obține avizele de la ROMTELECOM S.A. pentru traseele cablurilor și se vor comanda documentațiile pentru racordarea centralelor la rețelele TC existente în zonă cea mai apropiată.

Traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu drumurile de acces, în zonele verzi pe aceeași parte cu cele ale instalațiilor electrice de distribuție.

Lucrări necesare:

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

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

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

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

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: **P.U. Z., DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU**  
**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA ZONA TORONTAL;**  
**CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Amplasament: **Timisoara zona Torontal, Identificat cu CF. 403995 nr.**  
**topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Pr. Nr.: 01/2012 UAT  
Benef: DUMITROV MARIA; TOADER ADRIAN MARIUS; ANTAL OLGA CLAUDIA

3.7.6 Pentru alimentarea centralelor de incalzire se vor utiliza butelii proprii montate pe lotul personal sau combustibil lichid sau solid. In zona nu exista retea de gaze naturale. In momentul in care reseaua va fi realizata se vor trece centralele pe gaze naturale. Fiecare solutie in parte va fi studiata si adoptata pe baza unor proiecte de specialitate ce urmeaza a se realiza de proiectanti specializati si autorizati si dupa obtinerea avizelor necesare pentru fiecare caz particular.

3.7.7 Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele si containere amplasate la fiecare casa in parte intr-un loc special amenajat in zona cai de acces. Pubelele vor fi ridicate si golite periodic de catre intreprinderea de salubritate specializata, pe baza unui contract de servicii intre locatari si acesta intreprindere de salubritata.

### 3.8 Protectia mediului

1.a) Planul urbanistic zonal se refera la lotizarea terenului si creaza cadrul pentru ridicarea locuintelor individuale pentru dezvoltarea unei mici zone rezidentiale. Dupa lotizarea terenului, fiecare locuinta poate fi construita independent, fara sa intervina conditionari temporale. Se vor realiza un numar de 10 parcele destinate amplasarii de locuinte si functiuni complementare. terenul in afara acestor parcele este destinat cailor de comunicare (adica drumuri), zone verzi si zone edilitare.

Pe amplasamentul studiat nu se intredeve dezvoltarea altor activitati cu caracter industrial.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede si echiparea edilitara a amplasamentului studiat, prin extinderea retelelor de utilitati, apa, canal, energie electrica, gaz metan, telefonie.

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

c) P.U.Z. nu prevede realizarea unor obiective care sa desfasoare activitati cu impact asupra mediului, ci se refera doar la constructia de locuinte individuale, realizate sistematizat, cu o arhitectura moderna si unitara si care dispun de servicii centralizate in concordanta cu dezvoltarea durabila. Se prevede obligativitatea bransarii acestora la final la reseaua de canal din sistemul centralizat.

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

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

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

a) Pe parcursul executiei locuintelor individuale si a functiunilor complementare, impactul asupra mediului va fi generat de activitatile de constructie specifice (zgomot, praf) datorita lucrarilor de excavatii si transport materiale. Aceste efecte isi inceteaza influenta in momentul in care se finalizeaza construirea zonei.

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

c) Proiectul nu are efect transfrontiera.

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

e) Locuintele propuse sunt in regim de mica inaltime si nu au efect negativ asupra populatiei din zona, ci din contra vor avea un aspect placut.

f) Terenul propus pentru construirea zonei rezidentiale este in prezent teren arabil, fara un potential agricol deosebit, nu se incadreaza in zona protejata, nu se prevede desfasurarea unor activitati cu impact semnificativ asupra mediului care sa conduca la depasirea valorilor limita standardizate de calitate pentru nici unul din factori de mediu.

Terenul este impartit in 10 parcele cu suprafete cuprinse intre 400 si 1100mp, ocupate partial de suprafete construite, urmind ca restul sa fie destinate dezvoltarii zonelor verzi si cailor de acces.

g) Amplasamentul studiat nu face parte din zona protejata.

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

Pe parcursul executiei locuintelor individuale si a functiunilor complementare, impactul asupra mediului va fi generat de activitatile de constructie specifice (zgomot, praf) datorita lucrarilor de excavatii si transport materiale. Aceste efecte isi inceteaza influenta in momentul in care se finalizeaza construirea zonei.

In zona nu se pun probleme speciale de protectie a mediului prin constructia de locuinte si functiuni complementare. In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- racordul la utilitatile urbane.

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

- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager, nu se va interveni in zonele plantate cu alei din beton turnat, acestea se vor realiza din dalaje de piatra naturala, grasbeton lemn.

- Zonele ramase libere dupa iplantarea constructiilor se vor planta

- Nu se vor admite incinte betonate sau pavate integral. Se vor realiza numai alei de acces.

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



**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
 TNA 381  
 Tel: 0722293775.  
 E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: **P.U. Z., DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU**  
**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA ZONA TORONTAL;**  
**CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
 Amplasament: **Timisoara zona Torontal, Identificat cu CF. 403995 nr.**  
**topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
 Pr. Nr.: 01/2012 UAT  
 Benef: DUMITROV MARIA; TOADER ADRIAN MARIUS; ANTAL OLGA CLAUDIA

- Protectia calitatii apelor :
- Protectia aerului.

Spatiile de locuit sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii , ale caror capacitate de evacuare a gazelor narse in atmosfera este redusa, sub nivelul de  $V_{med}$ .  $V_{med} = 0.1$  mc / ora.

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

Diametrul cosului:  $D_{n\cos} = 100$  mm.

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

- a) priza directa de aer
- b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu urmatoarele caracteristici :

Cos de evacuare noxe :

Inaltimea cosului = 0.8 m de la limita coame cladirii Diametrul cosului min. = 100 mm Pozitia cosului : +5° ( scos pe fatada) si pana la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala

- Gospodarirea deseurilor

Deseurile manajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre intreprindere specializata, pe baza unui contract de servicii.

Bilantul de deseuri

Conform tabel :

Bilantul de produse folosite intr-un an si cantitate de pierderi calculate:

Nr. Crt.	Denumirea Produselor principale	U.M.	Cant. produse consumate/an	Denumire deseuri	U.M. deseuri / an	Gr. Specif. kg/mc
1	Ambalaje de la bauturi racoritoare	kg	2970	butelii plastic	89,1	
2	Ambalaje de la bauturi imbuteliate	kg	990	ambalaj sticla	29,7	
3	Ambalaje paste alimentare	kg	1584	pungi plastic	47,52	
4	Diverse ambalaje si deseuri de birou	kg	18810	hartie	564	
5	Lemn, ambalaje si suportii	kg	23760	lemn, sticla	1425,6	
6	Ambalaje din plastic goale	kg	1980	plastic	59,4	
7	Siropuri, conserve de ulei , etc	kg	495	menajere	14,85	
8	Cafea, cacao	kg	539	menajere	16,17	
9	Carne, caseina	kg	1980	menajere	5,94	
10	Ciocolata, dulciuri	kg	297	menajere	0,891	
11	Faina, produse prafosae	kg	10296	menajere	30,888	
12	Textile, tesaturi	kg	741	textile	22,23	
13	Margarina, etc...	kg	247,5	menajere	7,425	
14	Uleiuri minerale	kg	1237,5	menajere	37,125	
15	Diverse produse alimentare in vrac	kg	29700	menajere	891	
	Numar de locuitori:		55			
	TOTAL :	kg		1,5	4863	
	TOTAL :	mc			243	

Deseurile rezultate sunt in medie de 62.6 mc / luna, compuse din :

ambalaje si pierderi fractionale de produse, care se pot usor colecta in containere de 1.2 – 2 mc, sau prin amplasarea de pubele la fiecare locuinta, in spatii special amenajate prin proiect.

### 3.9 Obiective de utilitate publica

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

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

### 3.10 Protectia impotriva incendiilor.

Date generale despre constructii.

Constructiile au regim max de S+P+2E+M/Er (pentru parcela cu functiuni complementare) cu o inaltime la coama de c.c.a 12 m la cornisa si se vor executa intr-o zona care in prezent nu este populata si nici nu este amenajata cu carosabil pentru trafic greu.

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: **P.U. Z., DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU**  
**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA ZONA TORONTAL;**  
**CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Amplasament: **Timisoara zona Torontal, Identificat cu CF. 403995 nr.**  
**topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Pr. Nr.: 01/2012 UAT  
Benef: DUMITROV MARIA; TOADER ADRIAN MARIUS; ANTAL OLGA CLAUDIA

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

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

Acoperisul este format din sarpanta din lemn si invelitoare ceramica.

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

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

Performantele la foc ale cladirilor:

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

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

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

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

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

### 3.11 Cadrul legal

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 54 / 1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 82 / 1998 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele
- H.G. 525 / 1996 privind regulamentul general de urbanism
- Codul civil
- O.M.S. 536 / 1997 privind igiena si modul de viata a populatiei
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății
- O.Comun 214 / RT / 16NN martie 1999 Ape.Paduri; Pr.Med. ; MLPAT.
- HG 1076/2004 stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe

### 4. Concluzii masuri in continuare

- Prevederile prezentului studiu. vor determina oportunitatea realizarii PUZ

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare, drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrari in zona a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu constructii si a pastra un caracter rezidential peisager cu zone plantate abundent si constructii putine.

- In zona se observa o dezvoltare de constructii de locuinte, Aceasta duce la concluzia din punct de vedere urbanistic ca si dezvoltarea unor constructii rezidentiale de locuinte in zona este oportuna. Pe terenul luat in studiu proprietarul doreste sa realizeze o parcelare destinata constructiei de locuinte individuale. Cladirile vor avea un regim de inaltime preponderent de S+P+E+M/Er si doar in zona cu functiuni complementare de max. S+P+2E+M/Er, Terenul se va dezmembra cu parti aferente fiecarei locuinte. Casele vor cuprinde functiunile specifice locuintelor, garaje si spatii de parcare proprii, terase catre zonele verzi plantate, centrale termice proprii, racorduri la apa si canal, spatii de depozitare a pubelelor de gunoi.

- Exista posibilitatea ca in zona sa apara dorinta realizarii de spatii comerciale in acest caz acestea se vor putea realiza pe loturile proprietate respectand aceleasi conditii de ocupare a terenului si regim de inaltime ca si la locuinte cu aceleasi conditii de amenajari peisagere si racord la utilitati. Aceste spatii comerciale vor putea realiza doar un comert de mica amploare vanzare cu amanuntul de produse alimentare, sau servicii ca: mici cabinete medicale, birouri individuale de avocatura, etc. Se vor respecta normele de liniste specifice zonelor de locuinte si se va solicita acordul vecinilor. pentru alte functiuni decat cele de locuit se vor respecta si realiza parcuri in concordanta cu R.G.U. Deasemenea se vor respecta normele legale specifice respectivelor functiuni.

intocmit,  
arh. Mihai Zegrea

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: **P.U. Z., DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA ZONA TORONTAL;**  
**CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Amplasament: **Timisoara zona Torontal, Identificat cu CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Pr. Nr.: 01/2012 UAT  
Benef: DUMITROV MARIA; TOADER ADRIAN MARIUS; ANTAL OLGA CLAUDIA

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**P.U. Z., DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA ZONA TORONTAL; CF. 403995 top 403995 cu top vechi 23406; 23407; 23408**

### **CAPITOLUL 1 BAZA LEGALA**

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza în conformitate cu Legea 50 / 1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si H.G.R. nr. 525 / 1996 republicata ( cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata.

Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, în vederea urmaririi si aplicarii lor.

### **CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA**

#### **Art.1. Utilizari permise conform RLU aferent PUG actual:**

Profil functional admis :

- locuinte
- unitati de servicii
- sedii, reprezentante firme, cabinete de avocatura, medicina, etc, institutii.
- spatii comerciale si de alimentatie publica
- constructii cu functiune mixta compusa din functiunile enumerate mai sus
- constructii specifice echiparii tehnico – edilitare. necesare deservirii zonei (ex. gospodaria de apa, P.T. si S.R.M.S.)
- constructia oricaror tipuri de retele urbane se va admite realizarea lor prioritar in solutie ingropata si doar in cazuri exceptionale in solutie aeriana.
- circulatii auto, pietonale, parcaje, garaje, parking.
- spatii verzi, plantatii de protectie.

#### **Art.2. Utilizari permise cu conditii conform RLU aferent PUG actual:**

Profil functional admis cu conditionari, si anume acordul vecinilor pentru schimbare de functiune.

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

- functiuni de genul pensiune etc. cu conditia sa nu afecteze sonor sau in vreun alt fel vecinatatile si cu acordul vecinilor.

- functiunea de cazare publica, cu conditia absentei în vecinatate a unor alte functiuni care sa o deranjeze sau pe care s-o deranjeze.

#### **Art. 3. Interdictii definitive conform RLU aferent PUG actual:**

Tipul interzis de ocupare si utilizare a terenului:

- **locuinte colective.**
- constructii industriale, si de depozitare
- constructii care adapostesc orice activitati poluante nocive sau imorale;
- constructiile pentru echipare cu instalatii tehnologice, altele decat cele prevazute a deservi zona cu utilitati.

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: **P.U. Z., DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU**  
**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA ZONA TORONTAL;**  
**CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Amplasament: **Timisoara zona Torontal, Identificat cu CF. 403995 nr.**  
**topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Pr. Nr.: 01/2012 UAT  
Benef: DUMITROV MARIA; TOADER ADRIAN MARIUS; ANTAL OLGA CLAUDIA

- constructiile nespecifice echiparii edilitare, în interiorul perimetrelor de protectie ale retelelor, forajelor de apa potabila sau gospodariei de apa.
- depozite de deseuri
- constructii de orice fel in zonele de protectie ale retelelor magistrale de gaze naturale si energie electrica.
- pavarea sau betonarea integrala a spatiilor si terenurilor neconstruite pe parcele rezultate dupa implantarea constructiilor.
- amplasarea constructiilor in afara limitelor de implantare mentionate in documentul graphic.

### **CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.**

##### **Art. 4. Orientarea fata de punctele cardinale.**

Spatiile pentru functiuni care pretind un iluminat natural, vor fi orientate în asa fel încat sa beneficieze de lumina naturala, cu respectarea normativelor în vigoare.

Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica sa aiba asigurata iluminarea naturala.

##### **Art. 5. Amplasarea fata de drumurile publice de interes judetean.**

Constructiile vor fi amplasate la limita indicata în documentul graphic.

##### **Art. 6. Amplasarea fata de aliniament.**

Constructiile trebuie sa fie amplasate:

- La aliniamentul indicat în planșa "Plan de situatie reglementari urbanistice – zonificari pl.nr.03. UAT". Se va respecta o retragere fata de aliniamentul stradal de 5m si se va respecta o limita minima de minim 7 m fata de limita din spate al parcelei a parcelei dar acolo unde este prevazut mai mult se va respecta distanta cf. plansei de reglementari urbanistice.

- In modul in care sunt parcele actualmente sunt nedivizibile
- Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica în situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

##### **Art. 7. Amplasarea în interiorul parcelei.**

Distanta de retragere fata de frontul stradal 5m. Distanta minima de la o constructie pana la cel mai apropiat punct al limitei laterale se va face cu respectarea codului civil in vigoare.

Distanta minima de la o constructie pana la limita posterioara a parcelei este egala cu jumatate din înaltimea constructiei dar nu mai puțin de 7 m zonei de implantare a constructiilor indicate în documentul graphic. Se va tine cont de prevederile codului civil normelor de insorire si a RGU.

Cladirile vor fi amplasate individual pe lot sau cuplate pe limita de proprietate cu respectarea distantelor prevazute in codul civil si cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale interventii.

Amplasarea constructiilor unele în raport cu altele pe aceeasi parcela se va face tinand cont de profilul functional al cladirilor, în asa fel încat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor învecinate care pretind iluminare naturala.

La amplasarea constructiilor în interiorul parcelelor în care exista retele edilitare ce deservesc zona se interzice edificarea constructiilor în zona retelelor, cu respectarea zonei de protectie a acestora si a dreptului de servitute impus.

Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante aflate în vigoare la data realizarii lor, impuse de functiunile pe care le adapostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate în prezentul regulament.

Frontul stradal al parcelei va fi de minimum 15 m.

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.**

##### **Art. 8. Accese carosabile.**

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz în etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: **P.U. Z., DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA ZONA TORONTAL;**  
**CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Amplasament: **Timisoara zona Torontal, Identificat cu CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Pr. Nr.: 01/2012 UAT  
Benef: DUMITROV MARIA; TOADER ADRIAN MARIUS; ANTAL OLGA CLAUDIA

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Se va asigura prin intermediul drumurilor, accesul la orice lot aflat in imediata vecinatate a zonei care pana la realizarea investitiilor din zona putea fi accesat prin intermediul drumurilor de exploatare.

Accesul la cladiri va fi situat si dimensionat in functie de functiune în asa fel încat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

Pentru drumurile care se termina în fundaturi este necesara amenajarea acestora în asa fel încat sa permita întoarcerea autovehiculelor ce asigura securitatea zonei.

Se vor asigura parcare si gararea autovehiculelor pe terenurile proprietate, raportat la functiunile propuse cf. R.G.U. Parcare in lungul drumului fiind temporara ocazionala.

#### **Art. 9. Accese pietonale.**

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri.

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA.**

#### **Art. 10. Realizarea de retele si instalatii tehnico-edilitare.**

Lucrarile de echipare cu retele tehnico – edilitare în zonele cu conditionare a constructiilor se vor face cu avizul detinatorilor de utilitati.

Nu vor fi date în functiune constructiile realizate, pana cand nu vor fi racordate la retelele edilitare: alimentare cu apa, canalizare (fosa septica) dupa caz, alimentare cu energie electrica.

#### **Alimentarea cu apa si canalizarea**

Este obligatorie bransarea la reseaua de **alimentare cu apa** a tuturor constructiilor ce prin specificul lor o necesita.

Canalizare apelor uzate si evacuare ape pluviale:

- **ape uzate** bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate ce se va realiza în zona este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protectia mediului. Se vor respecta solutiile indicate de R.A. APELE ROMANE si Inspectoratului pentru Protectia Mediului, urmand ca odata cu extinderea retelei urbane sa se instituie obligativitatea bransarii tuturor constructiilor existente si viitoare la reseaua de canalizare menajera.

- **ape pluviale** orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata în asa fel încat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent in zona.

#### **Retele electrice si de telecomunicatii**

##### **Alimentarea cu energie electrica**

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute în asa fel încat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei înconjuratoare. Alimentarea cu energie electrica se va face preferabil subteran. Se va amplasa un post de transformare in zona pentru deservirea zonei respectiv a eventualelor extinderi ce se vor realiza.

##### **Telefonie**

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute în asa fel încat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei înconjuratoare.

##### **Retele termice, alimentare cu gaze**

Centralele si punctele termice vor fi inglobate in cladire, concepute în asa fel încat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjuratoare. Alimentarea acestora se va face de la reseaua urbana de gaze naturale in momentul in care aceasta se va realiza. Pana atunci se vor folosi centrale termice cu combustibili alternativi sau cu rezervoare proprii de gaze lichefiate. La amplasarea oricaror instalatii de incalzire se vor respecta normele si conditiile tehnice de utilizare si functionare cu respectarea legislatiei specifice in vigoare. Amplasarea acestora se vor realiza pe baza unor proiecte intocmite de specialisti, realizarea lor se va face ce catre firme autorizate si se vor obtine avizele specifice acestor instalatii.

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

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: **P.U. Z., DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU**  
**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA ZONA TORONTAL;**  
**CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Amplasament: **Timisoara zona Torontal, Identificat cu CF. 403995 nr.**  
**topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Pr. Nr.: 01/2012 UAT  
Benef: DUMITROV MARIA; TOADER ADRIAN MARIUS; ANTAL OLGA CLAUDIA

Firidele de bransare vor fi amplasate în asa fel încat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si împrejuririlor.

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR.**

#### **Art. 12. Parcelarea.**

Conform Art. 30- R.G.U.

Frontul stradal al parcelei va fi de minimum 15 m.

#### **Caracteristici ale terenurilor:**

Terenurile sunt construibile daca prezinta urmatoarele caracteristici:

- Suprafata minima: 400 mp
- Latimea minima a frontului parcelei la stradal: 15,0 m

Pentru a fi construibil un teren trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

#### **Art. 13. Înaltimea constructiilor.**

Regimul de înaltime al constructiilor propuse este conditionat de ratiuni functionale, de incadrare urbanistica in zona sau de marcarea unor puncte de interes în zona.

Se vor respecta urmatoarele prevederi:

##### ***Pentru locuinte***

Regim inaltime maxim S+P+E+M/Er

Hmax cornisa 12,00m

##### ***Pentru locuinte si functiuni complementare***

Regim inaltime maxim S+P+2E+M/Er

Hmax coama 12,00m

La toate constructiile se va admite doar un singur nivel de mansarda.

#### **Art. 14. Aspectul exterior al constructiilor.**

Conform art. 32 din R.G.U.

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este în masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, peisajelor urbane.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si în armonie cu acestea.

Sunt interzise imitatiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare în timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisa utilizarea lor improprie .

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente în exteriorul cladirii sau pe împrejuriri. Exceptie o fac zidariile de piatra aparenta, caramida aparenta special executata in acest sens sau elemente din lemn natur tratat in sensul imaginii de lemn aparent.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si în concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto, pietonal si nu va obtura sau stanjeni in vreun fel constructiile de locuinte din apropierea lui.

#### **Art. 15. Procentul de ocupare a terenului si procentul de utilizare al terenului.**

##### ***Pentru locuinte***

POT maxim 35%

CUT max 0,9

##### ***Pentru locuinte si functiuni complementare***

POT maxim 40%

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**  
TNA 381  
Tel: 0722293775.  
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: **P.U. Z., DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU**  
**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA ZONA TORONTAL;**  
**CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Amplasament: **Timisoara zona Torontal, Identificat cu CF. 403995 nr.**  
**topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**  
Pr. Nr.: 01/2012 UAT  
Benef: DUMITROV MARIA; TOADER ADRIAN MARIUS; ANTAL OLGA CLAUDIA

CUT max 1,6

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI, ALEI, DALAJE**

#### **Art. 16. Parcaje**

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata în interiorul fiecărei parcele. Autorizatia de construire poate fi refuzata în situatia imposibilitatii rezolvării stationării autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.

Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 / 1996 republicata si a normativelor în vigoare.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament în spatii pentru garaje sau parcaje.

#### **Art. 17. Spatii verzi.**

Spatii verzi si plantate minim 5% din suprafata terenului

Un spor de suprafete de spatii verzi o constituie gradinile din spatele constructiilor cat si zonele din fata constructiilor.

Se interzice betonarea sau asfaltarea sau dalarea integrala a spatiilor neconstruite aferente cladirilor

Aleile si parcajele personale sunt de preferat a se realiza cu sisteme ecologice inierbate

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 / 1991 republicata cu actualizarile ulterioare.

Arborii existenti vor fi pastrati la maximum. Constructiile trebuie sa fie amplasate în asa fel încat sa respecte plantatiile existente.

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat cu spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 100mp de teren neconstruit.

Se vor amenaja plantatii de aliniament si protectie, în special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate în functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei înconjuratoare.

#### **Art. 18. Împrejmuiri.**

Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural si trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

Sunt de preferat imprejmuirile cu plantatii sau in a caror componenta intra si plante

Se interzice utilizarea sirmei ghimpate a cioburilor de sticla sau alte asemenea materiale la imprejmuiri.

### **3.6. REGULI CU PRIVIRE LA PROTECTIA MEDIULUI.**

#### **Art. 19. Protectia calitatii factorilor de mediu.**

Amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fi interzise în zona reglementata activitatile economice, neeconomice sau de orice natura susceptibile a polua aerul, apa sau solul.

Constructiile care prin natura functiunilor pe care le adapostesc sunt provocatoare de zgomot sau echipamente vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislatia sanitara si de mediu in vigoare pentru zone de locuinte si functiuni complementare. (exemplu de poluanti sonori restaurante, alimentatie publica, echipamente de aer conditionat etc.) In ipoteza ca una din functiunile admise in zona este susceptibila de a provoca zgomote se vor cere studii si avize specifice care sa demonstreze ca s-au luat masuri de protectie la zgomot prin proiectare.

Se vor realiza plantatii de protectie acolo unde sunt prevazute sau suplimentar acolo unde este cazul.

#### **Art. 19. Gestionarea deseurilor.**

Deseurile rezultate în urma activitatilor ce urmeaza a se desfasura în hale vor fi adunate în containere specializate si transportate periodic în zona special amenajata pentru depozitarea gunoiului aferenta localitatii.

**Mihai Anton Zegrea**  
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**TIMISOARA**

TNA 381

Tel: 0722293775.

E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare: **P.U. Z., DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU**  
**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, TIMISOARA ZONA TORONTAL;**  
**CF. 403995 nr. topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**

Amplasament: **Timisoara zona Torontal, Identificat cu CF. 403995 nr.**  
**topografic 403995 cu top 23406; 23407; 23408**

Pr. Nr.: 01/2012 UAT

Benef: DUMITROV MARIA; TOADER ADRIAN MARIUS; ANTAL OLGA CLAUDIA

întocmit

arh. Mihai Zegrea