

# **RADU BOTIS**

birou individual de arhitectura

300687 Timișoara str. Martir Andrei Istvan, nr. 16, bl. 65, sc. E, ap. 10, tel. 0723 53 86 87

T.N.A. 4219 C.N.P. 1780118354748 cont BRD RO10BRDE360SV25900483600RON

pr. nr. UTZ 177/08

## **FOAIE DE GARDĂ**

Denumirea proiectului	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</b>
Beneficiari	<b>Sc GAD PROPERTIES srl</b>
Faza de proiectare	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. –</b>
Proiectant general	<b><u>Radu Botis Birou Individual de Arhitectura</u> 300687 Timișoara str. Martir Andrei Istvan, nr. 16, bl. 65, sc. E, ap. 10</b>
Data	<b>aprilie, 2008</b>

# **RADU BOTIS**

## **birou individual de arhitectura**

300687 Timișoara str. Martir Andrei Istvan, nr. 16, bl. 65, sc. E, ap. 10, tel. 0723 53 86 87

T.N.A. 4219 C.N.P. 1780118354748 cont BRD RO10BRDE360SV25900483600RON

---

### **MEMORIU GENERAL**

#### **1. INTRODUCERE**

##### **1.1. Date de recunoastere a P.U.Z.**

- Denumirea lucrării **PLAN URBANISTIC ZONAL  
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
PARCELELE CAD. 16999/2/2, 17000/2, 17002-  
17003/1/2, 17002-17003/2, 17004, 17007, 17008/2,  
17023/1, 17024, 17032 INTRAVILAN TIMISOARA,  
jud. Timiș**
- Beneficiari **Sc GAD PROPERTIES srl**
- Proiectant general **Radu Botis Birou Individual de Arhitectura  
300687 Timișoara str. Martir Andrei Istvan, nr. 16,  
bl. 65, sc. E, ap. 10**
- specialist RUR **Radu Botis Birou Individual de Arhitectura  
300687 Timișoara str. Martir Andrei Istvan, nr. 16,  
bl. 65, sc. E, ap. 10**
- Subproiectanți ****SC GEOLINK SRL**  
Timișoara, str. E.Zola ,nr.92  
Ing. Hudema Cristian**
- SC DELTA PROJECT SRL**  
Ing. Florescu Constantin**
- Proiect nr. **UTZ 177/2008**
- Data elaborării **aprilie 2008**

## 1.2 *Obiectul PUZ*

Obiectul documentației de față îl constituie 10 parcele de teren aflate în zona centrală a intravilanului municipiului Timișoara.

*Regimul juridic* al terenurilor luate în studiu se prezintă astfel:

- Teren și construcții în str. I Văcărescu, nr. 1-5, nr. cad. 16999/2/2, 17000/2, 17002-17003/1/2, 17002-17003/2, 17004, 17007, 17008/2, 17023/1, 17024, 17032 din CF cu nr. 146231/A Timișoara, bun comun, cumparare nr. 44689/2007.
- Suprafața totală a terenului este de **10 569 mp.**

*Regimul economic* al terenului: teren Cc intravilan.

Lucrarea are drept scop extinderea zonei de locuințe colective, servicii publice și centre de cartier creată în partea centrală a intravilanului localității Timișoara.

Documentația prevede: trasarea viitoarelor drumuri, profilarea lor în funcție de trama stradală existentă a localității, propunerea unor posibile clădiri gândite în vederea dezvoltării zonei de locuințe, servicii către populație și centru de cartier, toate acestea fiind puse în relație cu parcelele existente, cu maniera în care acestea pot coopera și cu evoluția evidentă de dezvoltare a unei importante zone rezidențiale în municipiul Timișoara.

Planul urbanistic zonal de față propune o parcelare a terenului în vederea constituirii unei singure parcele, destinate construirii de locuințe individuale, Instituții-Servicii, zone verzi, precum și terenul ce se va ceda pentru realizarea de drumuri.

Planul Urbanistic Zonal cuprins în prezenta documentație este întocmit în conformitate cu Legea nr.50/1991 republicată și Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 privind Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal, ținând cont și de Ordinul nr.536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea "Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației", prezenta documentație tratând următoarele categorii de probleme, enunțate de către beneficiar:

- parcelarea în conformitate cu R.G.U. și prevederile C.L. Timișoara;
- stabilirea regulilor urbanistice de amplasarea construcțiilor în cadrul parcelei și a procentelor de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu R.G.U. și prevederile C.L. Timișoara;

- stabilirea soluțiilor de principiu a echipării cu utilități a noii parcelări;
- stabilirea soluțiilor de principiu a profilelor stradale noi create în conformitate cu prevederile legale existente în domeniu și prevederile C.L. Timișoara;
- stabilirea mișcării proprietarilor asupra terenului studiat, în vederea realizării ansamblului rezidențial propus.
- ambientarea zonei, soluții de principiu: spații verzi, iluminat public.

Zona, în conformitate cu P.U.G. al Intravilanului municipiului Timișoara, este destinată locuirii precum și centrului de cartier.

Odată cu aprobarea sa, Planul Urbanistic Zonal devine un instrument de lucru la îndemâna factorilor de decizie locali și care poate sta la baza elaborării și aprobării tuturor proiectelor de dezvoltare propuse de diferiți beneficiari cum ar fi colectivități sau persoane particulare, administrație centrală și locală, agenți economici, etc.

### **1.3. Surse documentare**

#### *1.3.1. Studii și proiecte elaborate anterior PUZ*

1. *Planul Urbanistic General Intravilanului municipiului Timișoara*
2. *pînă la ora actuală, nu există în cvartalul propus spre studiu documentații de urbanism aprobate, de care să ținem seama.*
3. *Planșe cadastrale cu intravilanul municipiului Timișoara.*

#### *1.3.2. Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu PUZ*

1. *Date topografice și cadastrale sc.1:1000 proiect întocmit de SC GEOLINK SRL Timișoara.*
2. *P.U.Z. ISPAN MARTIN, referitor la parcela cadastrală A24/1, elaborator SC DANCU & ASOCIAȚI SRL Timișoara*

Pentru nevoile documentației au fost folosite copii ale documentației menționate.

#### *1.3.3. Date statistice*

La ora actuală terenul este destinat producției și este complet depopulat. Propunerea aduce un număr posibil de aproximativ 650 de locuitori.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. *Evoluția zonei*

Terenul face parte din intravilanu municipiului Timișoara. Terenul este construibil.

### 2.2. *Încadrarea în localitate*

Terenul luat în studiu este situat în zona centrală a intravilanului municipiului Timișoara, cu destinație propusa prin PUG de locuire și funcțiuni complementare locuirii, fiind legat prin **str. Iancu Văcărescu** și **B-dul 16 Decembrie** de restul localității.

Limitele terenului sunt:

la Vest:            parcele cadastrale Cc 16 999/2/1, 17 001 - 8  
la Nord:            parcele cadastrale Cc 16 999/1, 17 033  
la Est:              **str. Iancu Văcărescu**, respectiv parcele cadastrale Cc 17 027 - 031  
la Sud:              **B-dul 16 Decembrie**, respectiv parcele cadastrale Cc 17 009, 17 022, 17 023

### 2.3. *Elemente ale cadrului natural*

Zona este lipsită de factori de poluare, neexistând în vecinătate agenți cu degajări de noxe, produceri de zgomote sau alte elemente ce nu sunt compatibile cu o zonă rezidențială.

Terenul este relativ plan și orizontal având stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere seismic, terenul se încadrează în zona D cu  $T_s=1,0s$  și  $K_s=0,16$  echivalent gradului 7 M.K.S. de intensitate seismică față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției.

Adâncimea de îngheț conform prescripțiilor este de 0,80 m.

### 2.4. *Circulația*

Accesul în zonă se poate face astfel:

- de la sud, pe **B-dul 16 Decembrie**
- de la est, pe **str. Iancu Văcărescu**

Analiza circulației din zona studiată a relevat o serie de disfuncționalități de natură strict legată de circulație dar și privind legătura normală a zonei cu restul localității, expuse în continuare:

- Zona este lipsită de irigare cu circulații.
- Circulația pietonieră și ciclistă nu este prevăzută pe nici una dintre căile de acces în zonă.
- Zona nu are prevăzute parcaje.

## **2.5. Ocuparea terenurilor.**

### *2.5.1. Funcțiunile care ocupă zona studiată*

La ora actuală, folosința terenului este producție. Clădirile sunt complet dezafectate, respectiv în diferite stadii de degradare.

### *2.5.2. Relaționări între funcțiuni*

Funcțiunea existentă nu se regăsește în PUG

### *2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Actualmente, terenul are un POT de 58,50% și un CUT de 1,90. regimul maxim de înălțime este P+4E, adică 18,70 m.

### *2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine*

Propunerea vine să întregască zona cu funcțiuni deja existente.

### *2.5.5. Asigurarea cu spații verzi*

Actualmente, nu există spații verzi.

### *2.5.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată*

Stabilitatea terenului este asigurată. Nu există alte riscuri naturale în zonă.

### *2.5.7. Principalele disfuncționalități.*

Terenul este lăsat în paragină, clădirile sunt în diferite stadii de degradare, până dispariție completă. Funcțiunea existentă nu se mai regăsește în PUG, respectiv, din cauza contextului economic, nu există interes pentru repornirea producției. Majoritatea clădirilor sunt amplasate pe limita de proprietate, constituind sursă de discomfort pentru vecini.

În continuare, enumerăm:

- o Disfuncționalități privind circulația auto și pietonală (profile stradale neconforme cu normele în vigoare și necesitățile zonei, circulație auto insuficientă, circulație pietonală și ciclistă inexistentă)
- o Lipsa serviciilor în zonă.
- o Spații de parcare inexistente.
- o Lipsa zonelor verzi amenajate.
- o Neutilizarea potentialului real al terenului

## **2.6. Echipare edilitară**

### *2.6.1. Stadiul echipării edilitare*

*Căi de comunicație:* la ora actuală, accesul la parcela în discuție se face de la sud de pe **B-dul 16 Decembrie**, iar de la est de pe **str. Iancu Văcărescu**.

Zona suferă în mare parte de lipsa principalelor utilități. Prin PUZ se propune echiparea cu utilitățile existente în localitate.

*Alimentarea cu apă potabilă și canalizarea* se vor realiza în sistem centralizat.

*Rețeaua de canalizare menajeră* se va realiza în sistem centralizat.

*Rețeaua de canalizare pluvială* se va realiza în sistem centralizat. Se vor prevedea de asemenea, bazine de retenție, apa din acestea fiind apoi folosită pentru udatul zonelor verzi.

*Rețelele de transport energie electrică:* există pe căile majore de circulație, respectiv pe parcela în discuție.

*Încălzire:* există racord la rețeaua publică, dar clădirile nou construite se vor alimenta din rețele proprii.

*Alimentare cu gaz metan:* rețeaua de gaz este prezentă pe căile majore de circulație.

*Telefonie, alte instalații:* Rețelele de telefonie, cablu TV, fibră optică există pe căile majore de circulație.

### **2.6.2. Principalele disfuncționalități**

Se apreciază că disfuncționalitățile cele mai evidente sunt funcțiunea incompatibilă (producția), neutilizarea potențialului maxim al terenului, lipsa circulațiilor auto și pietonale, lipsa dotărilor.

### **2.7. Probleme de mediu**

La ora actuală, terenul luat în studiu este în folosință economică - producție, neexistând un micro-ecosistem valoros. De asemenea el nu conține nici un fond construit, care să susțină folosința actuală. Terenul este relativ plan și orizontal având stabilitatea generală asigurată, neexistând vreun risc natural sau antropoc.

Toate aceste prevederi nu aduc riscuri pentru zonă.

De asemenea, rețelele edilitare prevăzute în zonă, se încadrează în avizele specifice solicitate: alimentarea cu apă se face prin foraje cu stații de pompare, avizate de A.N. Apele Române, A.N.I.F și A.N. Protecția Mediului, rețeaua majoră de canalizare pozată pe arterele majore de circulație este direcționată spre Calea Aradului și preluată de rețeaua de canalizare a Municipiului Timișoara, aflată în administrarea SC AQUATIM SA (proiect în fază S.F.-elaborator SC DELTA PROIECT SRL Timișoara), astfel că nu se acceptă fose septice în această zonă; apele pluviale de pe traseele rutiere sunt preluate prin rigole deschise incluse în profilele stradale și direcționate spre bazine de retenție dimensionate pentru a prelua zone cât mai mari.

Pentru toate aceste soluții există avize favorabile A.N. Apele Române, A.N.I.F., A.N. Protecția Mediului. Apele pluviale de pe parcelele destinate construirii sunt păstrate în interiorul fiecărei parcele, prin bazine proprii de stocare, această apă fiind folosită la udarea spațiilor verzi și fluxuri mici de apă nepotabilă (toaletă, etc), după caz. Această soluție este de asemenea inclusă în avizele specifice obținute și va fi impusă ca și condiție la faza de Certificat de Urbanism pentru Construire.

Rețelele majore de alimentare cu gaz metan pentru zonă sunt deja la faza P.T. Rețelele de alimentare cu energie electrică și iluminat stradal sunt prevăzute în toate arile parcelate din zonă, fie prin extinderi directe, fie prin preluări din rețelele de înaltă tensiune cu ajutorul posturilor de transformare, după caz.

Nu există în zonă valori de patrimoniu ce necesită protecție.

Nu există în zonă potențial balnear sau turistic.



Toate aceste aspecte relevă faptul că evaluarea impactului pe care îl produce aplicarea P.U.Z. este neglijabil din punctul de vedere al mediului, având în vedere următoarele:

- o Nu sunt prevăzute implantări de surse de poluanți sau care ar putea modifica condițiile de mediu existente caracterizate prin încadrarea într-o atmosferă orășenească în devenire.
- o Nu sunt evidențiate riscuri naturale existente.
- o Sistemul căilor de comunicații, și echipare edilitară, existente și proiectate nu prezintă riscuri pentru zonă

## **2.8. Opțiuni ale populației**

S-a manifestat tendința deținătorilor de terenuri din Timișoara de a construi locuințe colective și clădiri de birouri, pentru a veni în întâmpinarea cererii crescînde de astfel de spații.

Tema de proiectare propusă de către beneficiar se suprapune peste reglementările P.U.G.ului și este în concordanță cu Hotărârile Consiliului Local Timișoara, și a Consiliului Județean Timiș.

Această tendință de a da suprafețelor de teren cu destinația inițială de producție o altă funcțiune, se manifestă extrem de puternic și este necesar ca documentațiile ce vor structura evoluția viitoare a comunei să țină seama de aceste intenții.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Pentru nevoile prezentului PUZ a fost considerată necesară întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a lucrării „Date topografice și cadastrale sc.1:1000” prin care în afara suportului topo au fost evidențiate datele principale privind situația parcelară și a proprietăților.

Concluzia principală a studiului a fost aceea că lucrările preconizate prin PUZ au în vedere numai terenuri ce se află proprietatea beneficiarului.

### 3.2. *Prevederi ale PUG. Prevederi ale C.L. Timișoara. Prevederi ale C.J.Timiș.*

Planul Urbanistic General conține unele referiri și recomandări privind UTR49 a intravilanului municipiului Timișoara, în care se află terenul studiat, printre care se amintesc:

- Zona este destinată pentru construirea de clădiri care să adăpostească funcțiuni mixte – depozitări, prestări servicii.
- De asemenea avizul de oportunitate nr. 3 din 18.03.2009 avizează favorabil funcțiunea de locuințe colective, servicii și funcțiuni complementare.

Consiliul Județean Timiș face referire la viitoarea zonă metropolitană Timișoara, prin H.C.J nr.            din            , din care spicuim:

- În extravilanele localităților sau intravilanele extinse, în cadrul P.U.Z. se va respecta procentul de 18-20 % pentru rezolvarea căilor de circulație (funcție de poziția amplasamentului). Din terenurile rămase de amenajat se va rezerva un procent de min 5% pentru dotări socio-culturale și min 5-7% pentru spații verzi.
- Propunerile de amenajare a zonei construite se vor face numai în spiritul creării unei diversități a spațiului urban și conferirea unei identități proprii fiecărei zone (piețe, scuaruri, alveole, retrageri de fronturi stradale, trasee inedite ale căilor de circulație);
- În zonele rezidențiale lotizarea terenurilor se va face pornind de la parcela minimă de 500 mp, recomandabil 1000 mp, cu creierea unei game variate de suprafețe, pentru a răspunde obținerii populației.

În conformitate cu RGU, stabilim:

- anexa 2, pct. 2.1 - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) – **POT 40%**
- anexa 3, pct. 3.10 - Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor
- anexa 4, pct. 4.11.3 - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
  - o accese carosabile pentru locatari;
  - o accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - o accese la parcaje și garaje.
- anexa 5, pct. 5.11.1- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

- anexa 6, pct. 6.8 - Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.

De asemenea, la elaborarea proiectelor pentru Autorizația de construire se va ține seama de: RGU, art. 17, 18, 23, 24 respectiv Ord. 563/1997, art. 2, 3, 4, 5, 16, 17.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

În zonă nu există elemente ale cadrului natural ce merită a fi menținute.

Se propune plantarea unui arbore de talie medie la fiecare 150 mp de parcelă.

Se interzice forarea de noi puțuri fără avizul A.N.-Apele Române.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare asigurării traficului auto și pietonal al teritoriului studiat.

Potrivit datelor rezultate din dezvoltarea studiului a rezultat că modernizarea circulației din zonă atât carosabilă inclusiv parcaje cât și pietonieră constituie una din principalele probleme care este necesar a fi rezolvate având implicații majore atât din punct de vedere funcțional cât și privind creierea unei ambianțe urbane corespunzătoare unei zone rezidențiale.

Disfuncționalitățile de circulației au fost prezentate la cap. 2.4. rezolvările propuse urmărind, în măsura posibilului eliminarea, în cea mai mare parte sau totală a acestora.

#### **3.4.1. Transportul în comun.**

Transportul în comun este prezent pe cele două artere majore adiacente terenului.

### 3.4.2. Circulațiile auto

Pornind de la accesul existent în incintă, propunem un carosabil de 6,00 m care să permită accesul auto și pietonal la toate clădirile. Se va respecta zona de protecție a carosabilului de 0,5 m care va fi liberă.

Nu sunt prevăzute locuri de parcare la nivelul solului.

Noile prospecte obținute și propuse respectă normele P.S.I. în vigoare. În acest scop s-a obținut avizul P.S.I. ce se anexează în copie.

### 3.4.3. Circulația pietonală, ciclistă, handicapați.

Pe toate arterele de circulație auto sunt prevăzute circulații pietonale.

Accesul în toate instituțiile publice cât și serviciile către populație a persoanelor cu handicap va fi cerut prin Certificatul de Urbanism. De asemenea trecerile de pietoni vor fi adaptate și persoanelor cu handicap. (coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc.)

Se vor consulta și planșele cu profile stradale.

## 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL

### 3.5.1. Zonificare, principii de rezolvare urbanistică

Potrivit temei lansate de către beneficiar obiectul principal al studiului îl constituie lotizarea terenului în conformitate cu prevederile R.G.U. ale R.L.U. și P.U.G. al municipiului Timișoara, prevederile C.L. Timișoara, și celelalte norme în vigoare din domeniu, în vederea locuirii și funcțiunilor complementare.

Astfel s-a obținut o parcelă, destinată **construirii de locuințe colective, Servicii către populație, zone verzi**, precum și **terenul** pentru realizarea de **drumuri publice**.

Principiul de rezolvare urbanistică a urmărit îndeaproape rezolvarea circulațiilor, precum și principiul unificării zonelor funcționale (centru de cartier, locuire, zone verzi).

Estimările prevăd un număr de 200 apartamente de 1, 2 și 3 camere, ceea ce înseamnă un număr de 650 persoane, respectiv 13 000 mp destinați spațiilor comerciale și birourilor. De asemenea, se propune o parcare subterană de

aproximativ 5 000 mp, pentru 200 autoturisme.

În conformitate cu Normele locale privind determinarea numărului locurilor de parcare, Anexa 2, estimăm:

- Pentru locuințe: 200 ap x 1,25 parcaje/ap = 250 parcaje
- Pentru sedii de firme, birouri: 9 000 mp x 1parcaj/90 mp = 100 parcaje
- Pentru comerț: 4 000 mp x 1parcaj/20 mp = 200 parcaje

### 3.5.2. Propuneri de intervenții privind fondul construit.

Singura clădire existentă se va demola, starea acesteia și funcțiunea nou-propusă nejustificând păstrarea ei.

### 3.5.3. Reglementări

Reglementările sunt prezentate în planșele cuprinse în documentație și în Regulamentul Local de Urbanism care însoțește partea scrisă a acesteia.

### 3.5.4. Bilanț teritorial

SUPRAFETE - TOTAL	mp.	%
Total zonă studiată - înscris în C.F.	10 569	99,93
Total zonă studiată - măsurat în teren	10 576	100,00
Locuințe+activități economice	3 619	20,00
Spații verzi	5007	29,69
Drumuri, platforme, parcaje	1 950	18,44
P.O.T. max. total		34,22%

SUPRAFETE - UTR1 ZONA SERVICII	mp.	%
Total zonă activități economice	3 269	100,00
Activități economice	2 158	66,0
Spații verzi	727	22,24
Drumuri, platforme, parcaje	384	11,75
P.O.T. max. Servicii		66,0 %
SUPRAFETE - UTR2 ZONA LOCUIRE	mp.	%
Total zonă locuire	7 307	100,00
Locuințe	1 461	20,00
Spații verzi	4 280	58,57
Drumuri, platforme, parcaje	1 566	21,43
P.O.T. max. Locuire		20%

Circulația terenurilor.

SUPRAFETE	mp	%
Total zonă studiată - înscris în C.F.	10 569	99,93
Total zonă studiată - măsurat în teren	10 576	100,00
Suprafața de parcelat	8 626	81,56
Suprafață drumuri, platforme, parcaje	1 950	18,44

### 3.5.5. Indici Urbanistici

Procentul de ocupare a terenului propus în zonă respectă anexa 2 din R.G.U.

Procentul de ocupare a terenului s-a calculat pentru zonă de tip rezidențială. Spațiul verde e particular.

**POT maxim admis este de 20% pentru zona de locuințe.**

**POT maxim admis este de 66,0 % pentru zona de instituții-servicii, funcțiuni complementare**

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### 1. Alimentare cu apă

Se va studia memoriul tehnic pentru edilitare, anexat.

#### 2. Canalizare menajeră

Se va studia memoriul tehnic pentru edilitare, anexat.

#### 3. Canalizare pluvială

Se va studia memoriul tehnic pentru edilitare, anexat.

#### 4. Rețea de curent electric

Rețeaua de curent electric se va extinde ca soluție globală conform planșei de utilități aceasta fiind doar o soluție de principiu. Pentru execuție se va face un proiect de specialitate, pentru care se va obține un Certificat de Urbanism și o Autorizație de Construire separate.

#### *Lucrări necesare:*

- a) Extinderea rețelei electrice stradale de joasă tensiune existentă; pe aceeași stâlpi se vor monta și corpurile de iluminat stradal;
- b) Realizarea branșamentelor electrice aeriene sau subterane pentru racordarea individuală a caselor și a celorlalte obiective, cu montarea blocurilor de protecție și măsură aferente.

Proiectul pentru alimentarea cu energie electrică a zonei se va elabora de către S.C. "ELECTRICA" S.A. –Sucursala de Distribuție și Transport Timiș, la care se va lansa comandă în acest sens. În paralel cu rețeaua electrică se va amplasa și rețeaua TV în cablu.

#### *5. Rețea de gaz metan*

Rețeaua de gaz metan se va extinde conform planșei de utilități aceasta fiind doar o soluție de principiu. În faza studiată, se propune alimentarea cu gaze naturale ale consumatorilor casnici de rețeaua existentă în comună în urma unui proiect realizat de specialitate avizat de către Distrigaz Nord , pentru care se va obține un Certificat de Urbanism și o Autorizație de Construire separate.

#### *6. Telecomunicații*

Se propune extinderea rețelelor telefonice din zonă.

Rețelele de telefonie se vor proiecta de către ROMTELECOM S.A. pentru care se va obține un Certificat de Urbanism și o Autorizație de Construire separate.

#### *7. Alimentare cu căldură.*

Datorită inexistenței unei rețele centralizate de alimentare cu căldură, se propune ca alimentarea cu căldură să se realizeze prin centrale proprii cu gaz metan, varianta cea mai practică și mai plauzibilă.

#### *8. Gospodărie comunală.*

Deșeurile rezultate în urma aplicării P.U.Z.ului rămân la nivelul celor menajere și vor fi selectate la producător și eliminate prin întreprinderea de salubritate orășenească după depozitarea lor intermediară în recipiente și spații controlate organizate corespunzător, sarcină ce revine întreprinderii.

La fazele următoare de proiectare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă privind racordarea la utilități edilitare, apă-canal, gaze, electrice, etc.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI.**

#### *3.7.1 Date generale.*

1) Așa cum s-a precizat, documentația de față propune transformarea unei zone cu folosință actual producție, într-o zonă cu caracter rezidențial. (locuințe, servicii către populație, dotări de cartier-instituții), în contextul întregirii zonei rezidențiale din arealul studiat.

Această dezvoltare urbană are la bază Planul Urbanistic General la intravilanului municipiului Timișoara, elaborat de SC IPROTIM SRL. Se anexează extrasul din P.U.G.

2) Din punctul de vedere al mediului, nu există nici un element de interes.

Evoluția probabilă, în cazul neimplementării Planului Urbanistic Zonal, a zonei poate avea următorul scenariu: zona va rămâne în paragină până în momentul în care presiunea financiară va fi suficientă, moment în care își va schimba funcțiunea.

3) există o caracteristică a terenului agricol și anume absorbția apei în sol ,pe care existența unei zone rezidențiale o reduce cu până la 50 %, cantitate de apă ce necesită a fi preluată și evacuată corespunzător, prin soluția de rezolvare a apelor pluviale. O altă caracteristică a acestei transformări o constituie, ridicarea temperaturii microclimatului, cu 1-2 gd.Celsius, datorită suprafețelor betonate, asfaltate, sau acoperișurilor. Acest aspect poate fi contracarat prin impunerea unor plantații de aliniament pe arterele de circulație , precum și prin obligativitatea ca min 20 % din suprafața unei parcele de teren să fie destinată plantării cu arbori de talie medie. Aceste prevederi sunt cuprinse în regulamentul de urbanism anexă la prezenta documentați.

Totuși aceste aspecte au un caracter minor din punct de vedere al impactului asupra mediului și au un rol de adaptare a mediului natural la o atmosferă normală, civilizată a unei zone rezidențiale.

4) nu există în zonă arii de protecție specială sau arii speciale de conservare, în termenii O.G. 236/2000, și completări prin L.462/2001.

5) obiective de protecție a mediului stabilite la nivel național, comunitar sau internațional, precum și modul în care s-a ținut cont de ele. nu există



6) potențialele efecte (secundare, cumulative, sinergetice) semnificative asupra mediului, pe termen scurt mediu și lung pot fi sintetizați astfel:

- pe termen scurt și mediu factorii biodiversitatea, populația, sănătatea umană, flora, și valorile materiale vor crește.

- pe termen lung, factorii biodiversitate, populație, sănătatea umană, flora, aerul, valorile materiale, patrimoniul cultural arhitectonic, peisajul, vor avea un progres simțitor, iar factorul apă freatică se va diminua într-un ritm nesemnificativ; factorii climatici nu vor avea modificări semnificative datorate implementării Planului Urbanistic Zonal.

7) în context transfrontieră implementarea P.U.Z.-ului este practic nesemnificativă.

8) efectele produse asupra mediului prin implementarea P.U.Z.-ului pot fi concluzionate sub următoarele aspecte: rămânerea la suprafața solului pentru un timp relativ mai îndelungat a apelor pluviale, încălzirea microclimatului cu 1-2 gd. Celsius, datorată suprafețelor reflectante betonate, asfaltate sau a acoperișurilor (înclinate sau plane), reducerea florei datorate acțiunii de construire, și implicit a umidificării aerului, epuizarea însă într-un ritm foarte lent a resurselor de apă freatică, apariția unei cantități de deșeuri menajere în cea mai mare parte.

Soluțiile pentru reducerea, prevenirea și compensarea efectelor asupra mediului sunt detaliate în memoriul de edilitare.

În plus, propunem:

- se impun pe fiecare traseu de circulație plantații de aliniament cu arbori de talie medie, și zone verzi plane, precum și o suprafață de min 20% din fiecare parcelă destinată zonelor verzi și arborilor de talie medie (min. un arbore de talie medie la 150 mp) prin regulamentul de urbanism. Această măsură va reduce cantitatea de apă ce ajunge simultan pe sol, scade temperatura microclimatului, și umidifică aerul. S-au propus și zone verzi publice compacte, destinate loisirului, locurilor de joacă pentru copii, etc, precum și zone verzi compacte aflate noilor Instituții-Servicii.
- Pentru epuizarea cât mai îndepărtată a resurselor apei feratice se recomandă folosirea apei de ploaie, pentru activități ce nu necesită apă potabilă (toaletă, udatul zonelor verzi, etc.)
- Deșeurile menajere vor fi selectate la producător, în recipiente separate, și preluate în această formă de către Instituția de Salubritate (Retim SA). De asemenea sunt prevăzute în spațiul urban locuri de depozitare special amenajate pentru depozitarea deșeurilor, segregate pe materiale (aluminu, sticlă, hârtie,

plasticuri), în vederea preluării spre reciclare a acestora de către Organismele specializate (Adam –Muller Guttenbrun Recycling, etc.)

9) motivele pentru care s-au ales aceste metode au ținut cont de următorii factori: imposibilitatea tehnică a SC AQUATIM SRL de a prelua apele pluviale din localitate, precum și adoptarea acestor soluții de către unele din Statele Comunității Europene (Franța, Germania, etc.).

10) programul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului și deci nu este nevoie de monitorizare a efectelor implementării P.U.Z.-ului.

11) Realizarea lucrărilor prevăzute în PUZ nu produc un impact negativ asupra condițiilor de mediu existente în sensul că nu amplifică sursele de poluare existente care rămân la nivelul actual respectiv nesemnificative, ci încearcă să prevină, să reducă și să contracareze influențele negative asupra mediului, rezultând dintr-un mod de locuire urban, nu sunt de presupus riscuri naturale majorate ca urmare a execuției lucrărilor prevăzute de PUZ.

### **3.7. Obiective de utilitate publică**

Se vor definitiva donațiile pentru drumuri, în urma dezmembrării, efectuate pe baza PUZ ului aprobat.

## **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **4.1. Înscierea în prevederile PUG**

Se apreciază că propunerile prezentate se înscriu în prevederile Planului Urbanistic General, eforturile proiectantului fiind îndreptate către realizarea în condiții cât mai normale a funcțiunii principale : locuirea.

Regulamentul urban aferent PUZ preia și dezvoltă regulamentul aferent PUG, și prescripțiile la nivel județean și local cu măsuri detaliate avînd ca obiect conformarea întregului ansamblu rezidențial nou creat.

### **4.2. Categori și priorități de intervenție.**

Se vor stabili în funcție de solicitările ulterioare.

#### **4.3. Lucrări în continuare**

Pentru dezvoltarea acțiunilor modernizare și ambientare a spațiului urban nou constituit este apreciată ca necesară întocmirea următoarelor lucrări care pot condiționa aplicarea prezentului PUZ

- Întocmirea proiectelor de execuție pentru extinderea tuturor rețelelor din zonă.
- Întocmirea proiectelor pentru realizarea circulațiilor și a elementelor de ambientare.
- Întocmirea proiectelor în fază PAD și PAC privind zona verde destinată loisirului.
- Întocmirea proiectelor de investiții pentru obiectivele menționate în proiectele în fază PUD.

#### **4.5. În atenția autorităților locale**

Se amintesc următoarele principii rezultate din "La Charte urbaine europeene" – CPLRE Stasbourg 17 – 19 martie 1992

- Autoritățile publice trebuie să asigure dezvoltarea economică a localității
- Dezvoltarea economică și dezvoltarea socială sunt indispensabile
- Colaborarea între sectorul public și sectorul particular este o componentă importantă a creșterii și dezvoltării economice a localității.

Strategia realizării obiectivelor cuprinde:

- ordonarea prioritară justă și logică a proiectelor de care este nevoie
- identificarea surselor și a structurilor de finanțare necesare pentru elaborarea și execuția proiectelor
- implicarea resurselor umane (populație localnică, sezonieră, factori interesați), mass media, în acțiunea complexă de implementare a proiectelor propuse.
- examinarea periodică a stadiilor și dezvoltarea capacității de neadaptare la condițiile schimbate pe parcurs.
- cetățenii au dreptul de a fi consultați asupra oricărui proiect major care afectează viitorul colectivității
- deciziile politice locale trebuie să se bazeze pe o planificare locală și regională condusă de echipe de profesioniști
- alegerea soluțiilor politice trebuie să conducă la procesul decizional

## **5. ANEXE**

### **5.1. Documente**

Se anexează următoarele documente:

- Certificatul de Urbanism nr. 1705 din 21.04.2009, emis de Primăria Municipiului Timișoara.
- Memoriu tehnic edilitar cu breviar de calcul.
- Regulament local de urbanism.
- Avizele obținute și prezentate separat cu borderou.

Intocmit, arh. Radu Botis

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexa la

## PLANUL URBANISTIC ZONAL

„PARCELELE CAD. 16999/2/2, 17000/2, 17002-17003/1/2, 17002-17003/2, 17004, 17007, 17008/2, 17023/1, 17024, 17032 Cc intravilan Timișoara”

### I DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în același timp cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

#### 2. Baza legală a elaborării

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului dintre care se menționează: Codul Civil, Legea 18/1991 a fondului funciar (cu modificările și completările ulterioare), Legea 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, Legea 69/1991 privind administrația publică locală (republicată și cu modificările ulterioare), Legea 10/1995 privind calitatea în construcții (cu modificările ulterioare), Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (cu

modificările și completările ulterioare), Legea 219/1998 privind regimul concesiunilor, Legea 137/1995 privind protecția mediului (cu modificările și completările ulterioare), Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară (cu modificările și completările ulterioare), Legea 84/1996 privind îmbunătățirile funciare, Legea 82/1998 pentru aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

Conținutul documentației este conform cu reglementarea "Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM – 007 – 2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10 04 2000

În aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept completare a celor din anexă și vor fi respectate potrivit prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescripții legale în vigoare la eliberarea unei Autorizații de Construire nu poate fi justificată prin prevederi diferite ale regulamentului.

### **3. Domeniu de aplicare al Regulamentului local de urbanism**

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al localității Timișoara, jud. Timiș, constituită din parcelele cadastrale cu nr.cad.: **16999/2/2, 17000/2, 17002-17003/1/2, 17002-17003/2, 17004, 17007, 17008/2, 17023/1, 17024, 17032** Cc intravilan Timișoara, în suprafață totală de **10569 mp**, identificate prin **CF nr. 146231/A Timișoara** .

Prevederile PUZ-ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Timișoara preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în PUG, pentru realizarea unei politici urbanistice unitare la nivelul întregii localități.

## **II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.**

#### **Art.1 Terenuri agricole din extravilan.**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor , spre a evita prejudicierea

activităților agricole. Prin aprobarea PUZ, terenul ce face obiectul prezentei documentații, se introduce în intravilan, cu interdicție temporară de construire până la scoaterea terenului din circuitul agricol.

#### **Art.2** Terenuri agricole din intravilan.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective : valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Pentru autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

#### **Art.3** Resursele subsolului.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliul județean Timiș sau consiliul local Giarmata, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliul județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Timiș.

#### **Art.4** Resursele de apă și platforme meteorologice.

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

**Art.5** Zonele cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

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

Consiliul județean Timiș va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

**Art.6** Zonele construite protejate.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței

## **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

**Art.7.** Siguranța în construcții.

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerate ca prioritare fără ca enumerarea să fi limitativă:

Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții.

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții.

HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

**Art.8** Expunerea la riscuri naturale.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora,



este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin hotărâre a consiliului județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

#### **Art.9** Expunerea la riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

#### **Art.10** Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministrului Industriei și Comerțului nr.1587 din 12 septembrie 1997.

#### **Art.11** Asigurarea echipării edilitare.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

**Art.12** Asigurarea compatibilității funcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. 3 a prezentului Regulament.

## **6. Reguli de amplasare, retrageri minime obligatorii, stilistica arhitecturală**

**Art.13.** Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare al terenului pentru această zonă cu caracter mixt **P.O.T. = max 66,0 %** pentru subzona de activități economice și **P.O.T. max = 20%** pentru subzona de locuire.

**Art.14.** Coeficientul de utilizare al terenului pentru această zonă cu caracter mixt **C.U.T. = max 4,00** pentru subzona de activități economice și **C.U.T. = max 1,40** pentru subzona de locuire.

**Art.15.** Înălțimea construcțiilor

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, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Din pricina arhitecturii specifice zonei, cu înălțimi mari ale nivelelor clădirilor existente, se va ține seama în primul rând de înălțimea la cornișă și la coama acoperișului, decît de numărul de nivele.

Regimul de înălțime general maxim impus construcțiilor este de **S+P+4E** (conform Avizului nr. 197/U/10.09.2009), dar nu mai mult de 18,00 m pentru subzona de locuire, respectiv **S+P+8E+2Er** (conform adresei 1952/02.11.2009 a DCCPCN Timiș), dar nu mai mult de 37,00 m pentru subzona de activități economice.

**Art.16.** Aspectul exterior al construcțiilor

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.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Este preferabilă realizarea de construcții cu învelitori tip terasă. Se recomandă

utilizarea de terase circulabile, parțial înverzite.

#### **Art.17. Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, fiind prioritare condițiile tehnologice specifice ale activităților.

#### **Art.18. Amplasarea față de aliniament**

Clădirea principală se poate amplasa pe aliniament. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

#### **Art.19. Amplasarea în interiorul parcelei**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și distanțele minime, necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- Distanța minimă față de limitele laterale va fi de 8,00 m, dar nu mai puțin de ½ din înălțimea clădirii.
- În cazul clădirii de activități economice, se acceptă calcan, cu condiția ca regimul de înălțime pe limita laterală să nu depășească S+P+3E.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 8,00 m de limita din spate a parcelei.
- În cazul clădirilor destinate locuirii, se vor căuta soluții pentru creșterea gradului de intimitate, atât al beneficiarilor proiectului, cât și al vecinilor, prin evitarea, unde este posibil, a amplasării golurilor principale spre limitele de proprietate, utilizarea privirii piezișe, a paravanelor, vegetației etc.

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

#### **Art.20. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

În ceea ce privește numărul și configurația acceselor acestea se vor adapta

funcțiilor concrete ce vor ocupa zona dar se vor respecta următoarele reguli: pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare, în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor; pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

#### **Art.21. Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

#### **Art.22. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele, sau dacă nu există și până la apariția rețelelor publice în localitate cu avizul Agenției pentru protecția mediului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după realizarea rețelelor tehnico-edilitare, și a racordării acestora la rețelele publice existente.

#### **Art.23. Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza recomadabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție prevăzute în proiectul tehnic al echipărilor edilitare în interiorul fiecărei parcele. Apa stocată va putea fi folosită pentru udarea spațiilor verzi și la circuite casnice care nu necesită apă potabilă.

#### **Art.24. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

### **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

#### **Art.25. Parcelarea**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții: front la stradă de minimum 35 m; suprafața minimă a parcelei obținute în urma dezmembrărilor ulterioare va respecta Regulamentul General de Urbanism de la vremea respectivă ; adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Sunt admise comasări și dezmembrări pentru maxim trei parcele. Comasarea a mai mult de trei parcele se poate face doar în urma elaborării și aprobării unui PUD pentru zona respectivă.

Regulamentul de Urbanism este făcut pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regăsi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri.

PUD-urile ulterioare nu pot modifica POT-ul și CUT-ul specificate în actualul regulament.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri.**

### **Art.26.Spații verzi**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 20% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 35% din suprafața totală a terenului.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 300 mp de teren.

Este obligatorie amenajarea și plantarea a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

### **Art.27. Împrejuriri**

La limita de proprietate dinspre stradă împrejurirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 2,00 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm. Recomandăm, totuși, lipsa împrejuririi.

Pe limitele laterale, începînd de la aliniamentul clădirii și pînă la limita de proprietate din spate și pe limita de proprietate din spate sunt permise și împrejuriri opace, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

## 11. Reguli cu privire la parcaje, garaje, anexe

### Art.28. Parcaje

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

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegația permanentă a consiliului județean Timiș sau de către primarul orașului Timișoara, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, astfel: un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>; un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m<sup>2</sup>; un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m<sup>2</sup>; un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>;

- pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute minim 1,2 parcaje pentru fiecare unitate locativă.

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi doar folosindu-se pavaje permeabile și numai afectând până la 20% din totalul de zonă verde.

Parcările pentru autoturisme amenajate pe spațiul public sau în zonele verzi vor fi realizate din pardoseli absorbante.

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### Unități și subunități funcționale

Terenul studiat face parte, conform PUZ-ului Director dintr-o zonă mai amplă cu caracter economic.

În zona studiată sunt propuse următoarele unități și subunități funcționale:

1. **A.E.** – Zona pentru activități economice
2. **L.** – Zona pentru locuire
3. **C.** – Zona pentru căi comunicație rutieră
3. **S.P.** – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție

## **1 A.E. – Zona pentru activități economice**

### **1.1 Delimitare.**

Zona pentru activități economice constituie principala zonă funcțională a prezentului proiect și este delimitată la sud și est caile de acces existente (b-dul 16 Decembrie, str. Văcărescu). La nord este subzona S.P.-Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție iar la vest subzona de locuire.

### **1.2 Caracteristici.**

Constituie obiectul principal al prezentei documentații, constituită din terenuri destinate în principal activităților economice, birouri, comerț.

### **1.3 Reglementări.**

#### *Funcțiunea dominantă a zonei.*

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de activități economice, comerciale, servicii, birouri, activități ce necesita procedura simplificată din punct de vedere al obținerii avizului de protecție a mediului.

#### *Funcțiunile complementare admise ale zonei.*

Este permisă construirea de clădiri pentru comerț, servicii, grupuri sociale, cabinet medical, prestări servicii.

Este permisă realizarea de mici dotări de comerț alimentar și nealimentar și a dotărilor de alimentație publică.

Este permisă utilizarea unor spații pentru construirea de locuințe cu caracter temporar, de genul locuințelor de servicii și protocol, spații de odihnă și recreere pentru personal, spații de cazare în regim hotelier.

#### *Funcțiunile nepermise în zonă.*

Nu este permisă construirea de locuințe, în afara celor de serviciu.

Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală din localitate.

Zonele impermeabile de tipul teraselor, locurilor de parcare, platformelor de orice fel, adunate la suprafața construită la sol nu pot depăși 78% din suprafața terenului pentru parcela respectivă.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Este interzisă orice intervenție a proprietarilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.



## **1 L. – Zona pentru locuire**

### **1.1 Delimitare.**

Zona pentru locuire constituie zona funcțională cea mai întinsă a prezentului proiect și este delimitată de jur împrejur de limitele de proprietate, mai puțin spre est, unde se află zona de activități economice.

### **1.2 Caracteristici.**

Este constituită din terenuri destinate activității de locuire colectivă.

### **1.3 Reglementări.**

*Funcțiunea dominantă a zonei.*

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de locuire colectivă.

*Funcțiunile complementare admise ale zonei.*

Este permisă construirea parcaje la subsol, spații tehnice și de deservire specifice locuirii.

Este permisă existența de mici funcțiuni complementare, care să nu afecteze caracterul – birouri de proiectare, cabinete stomatologice, etc..

*Funcțiunile nepermise în zonă.*

Orice funcțiune care să perturbe caracterul dominant de locuire este interzisă.

Zonele impermeabile de tipul teraselor, locurilor de parcare, platformelor de orice fel, adunate la suprafața construită la sol nu pot depăși 45% din suprafața terenului pentru parcela respectivă.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Este interzisă orice intervenție a proprietarilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.

## **3 C. – Zona pentru căi comunicație rutieră**

### **2.1 Delimitare.**

Zona se rezumă la terenul destinat tuturor căilor de acces auto și pietonale.

### **2.2 Caracteristici.**

Zona este destinată asigurării accesului auto și pietonal la toate parcelele noi propuse.

#### 4.2.3 Reglementări.

Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deserveșc.

Sunt permise amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces, cu condiția ca acestea să nu împieteeze în vreun fel desfășurarea traficului, sau accesul la vreo parcelă din drumul public. Acestea se vor realiza din fondurile investitorilor interesați.

Pentru toate căile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;
- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:
  - categoria traseului carosabil;
  - zona funcțională pe care o străbate;
  - dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
  - realizarea fâșiilor de protecție.

#### 4 S.P. – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție

##### 3.1 Delimitare.

Zona de față este împărțită în șase subzone, conform planșei.

##### 3.2 Caracteristici.

Zona verde a fost astfel amplasată pentru crește gradul de intimitate și confort al beneficiarilor, respectiv al locatarilor de pe parcelele învecinate..

##### 3.3 Reglementări.

Sunt permise amplasarea de mobilier urban specific, elemente urbane pentru publicitate și altele asemenea.

Sunt permise amplasarea de rețele tehnico-edilitare și construcții edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (stații pompare, posturi de transformare, firide electrice și de telecomunicații, cabine de portar, bariere, etc) cu condiția ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi amenajate. Sunt permise amenajări destinate percajelor cu condiția ca să fie de tip dale înierbate și să nu depășească 20% din suprafața destinată zonei verzi respective .

Sunt permise amenajări peisagere de orice fel.

Sunt interzise orice alt tip de construcții.

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

#### **IV. DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 25.** Prezentul regulament, parte integrantă a PUZ " LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PARCELELE CAD. 16999/2/2, 17000/2, 17002-17003/1/2, 17002-17003/2, 17004, 17007, 17008/2, 17023/1, 17024, 17032 Cc intravilan Timișoara, jud. Timiș" intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

Intocmit, arh. Radu Botis

Specialist RUR, arh. Radu Botis

