

**ELABORARE PUZ PENTRU ZONA REZIDENTIALA CU  
DOTARI SI SERVICII PUBLICE  
BIA BENEA DOINA, TIMISOARA, SR. GLAD NR.71**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrarii: ELABORARE P.U.Z PENTRU ZONA  
REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII  
PUBLICE

Beneficiar: LUNCAN LIVIU SI LUNCAN MURA

Amplasament: TIMISOARA, STR. GARANA, PARCELA  
1676/3/8/3

JUD. TIMIS

Proiectant general: B.I.A. DOINA BENEA

Data elaborarii: 11. 2018

#### **1.Obiectul PUZ:**

Documentatia PUZ-lui propune realizarea unei parcelari pentru locuinte cu dotari si servicii publice, pe un teren de 10000mp, situat in Timisoara pe strada Garana, cartier Plopi.

Puz-ul va constitui suportul tehnic, juridic si institutional pentru realizarea investitiei, stabilind conditiile pentru utilizarea functionala a terenului in raport cu parcelele si strazile adiacente, avand in vedere reglementarile din PUZ PLOPI SUD, aprobat(HCL 35/2002) si PUG Timisoara.

Puz-ul va stabili modul de ocupare a terenului, conditiile de realizare a constructiilor, a infrastructurii rutiere si edilitare.

### **1.1. Surse documentare**

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:
- P.U.G. Timisoara, pr. IPROTIM si NOUL PUG TIMISOARA;
- Alte P.U.Z. –uri: PUZ PLOPI SUD, aprobat(HCL 35/2002)
- Studiu de Oportunitate nr.16/11.05.2017

Se au in vedere recomandarile administratorilor de drumuri, gestionarilor de retele, alte organisme teritoriale interesate si parerile localnicilor.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei.**

Categoria functional existent pe terenul beneficiarului, conform PUZ aprobat prin HCL 35/2002 plopi sud Zona propusa pentru unitati agricole /locuire.

### **2.2. Incadrarea in localitate**

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Parcela este situata in partea de est a municipiului Timisoara, UTR 36, in intravilan.

Parcela se invecineaza cu :

- strada Garana la vest,
- parcela agricola la nord A1676/3/8/2,
- De 1678 la est,
- parcela Agricola la sud A1678.

### **2.3. Elementele cadrului natural**

Elementele cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica sunt relieful , clima si riscurile naturale (incendii, fenomene meteorologice, etc.).

#### **RELIEF**

Terenul face parte din campia de vest si are: altitudini cuprinse între 100 și 150m, o slabă fragmentare și o energie redusă de relief.

#### **CONDIȚII GEOTEHNICE :**

Conform studiilor geotehnice, stratificațiile solului sunt următoarele:

- sol vegetal ( 0,2 - 0,8 m. ), local în perimetrul laocalității de 2,1m.
- pământuri argiloase, cuprind argile, argile prăfoase , prafuri argiolase pastic

vârtoase, pastic vîscoase - tari, umede și foarte umede.

O caracteristică importantă este contracția pământului argilos, în special în zonele de cîmpie înaltă, funcție de gradul de umiditate, recomandându-se ca **adâncimea de fundare să fie de 2 - 2,5Kgf/cmp.**

Conform “ Normativului pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social - culturale, agrozootehnice și industriale - Indicativ P - 100 - 1992 , municipiul Timisoara se încadrează în zona D, din punct de vedere al valorilor coeficienților  $K_s$ , ceea ce înseamnă  $K_s = 0,16$ , iar din punct de vedere al perioadelor de colț  $T_c$  ( sec), în zona  $T_c = 1,0$ .

Municipiul Timisoara se încadrează în zona de intensitate seismică grad VII ( exprimată în grade MSK ).

#### HIDROLOGIE :

Apele subterane se întîlnesc la adîncimi mici de 5 - 10m  
Regimul de alimentare a apelor este pluvial.

Apele de suprafață sunt reprezentate prin raul Bega.

Canalele existente nu sunt întotdeauna eficiente, fapt ce determină un exces de umiditate.

#### CLIMA :

Zona luata in studiu este sub dominarea circulației vestice, de nuanță atlantica, dar se resimt puternic și influențe mediteranene.

Nu sunt excluse, însă , influențele anticlonului Siberian, mai ales iarna, cu direcție din Nord, Nord - Est și din Est.

Temperaturile medii anuale sunt de  $11^{\circ}\text{C}$ , temperaturile medii lunare sunt de  $-2^{\circ}\text{C}$  pentru luna Ianuarie și de  $+21^{\circ}\text{C}$  pentru luna Iulie.

- Cantitatea de precipitații multianuală este de 598. cu maximum înregistrat în luna Iunie.
- Numărul zilelor de îngheț în medie, variază între 90 - 100 zile.
- Zăpada prezintă grosimi medii cuprinse între 20 - 30 cm.
- Precipitațiile sub formă de ninsori se înregistrează în perioada noiembrie - ianuarie.
- Vanturile dominante sunt cele din Nord - Est, Est și Sud - Est.

#### SPAȚII VERZI

Specii ierboase intalnite in gradinile oamenilor, limitrofe, precum si pe parcela in cauza sunt : Calamagrostis epigeios, Agropiron repens, Artemisa vulgaris, Falcaria vulgaris, Hibiscus trionum, etc.

Riscuri naturale și antropice ( industriale ):

-zona nu a fost afectata de inundații produse prin scurgerea torenților;

-dintre riscurile antropice sunt : deșeurile tehnologice solide, apele reziduale industriale, particulele rezultate în urma arderii combustibililor.

#### **2.4. Circulația**

Aspectele critice privind desfășurarea circulației rutiere și pietonale se referă la strada prin care se ajunge la parcela, strada Garana, strada nemodernizată.

Scurgerea apelor pluviale se face în regim natural sau prin șanțurile și rigolele existente de-a lungul străzii.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Principala caracteristică a terenului era cea agricolă.

*Pe teren se află o construcție folosită temporar pentru cazare și depozitarea uneltelor, care urmează să se demoleze după aprobarea P.U.Z.-lui.*

#### **2.6. Echiparea edilitară**

##### **Alimentare cu apă și canalizare**

Terenul propus este racordat la rețeaua strădală de alimentare cu apă din strada Garana.

Evacuarea apelor pluviale se realizează spre zona verde.

##### **Rețele electrice**

Terenul dispune de rețea de distribuție de joasă tensiune.

Rețea de alimentare de joasă tensiune se găsește pe strada Garana.

Parcela în studiu nu este afectată de linia electrică de 220kV, existentă, zona de siguranță de 37,5m de o parte și de alta a liniei de 220kV atinge parcela, **iar la edificarea construcțiilor, se va ține seama de cele menționate în adresa nr.12030/10.10.2018 emisă de TRANSELECTRICA S.A.**

##### **Telefonizare**

Terenul nu este racordat la nici o rețea de telefonie fixă.

##### **Rețele de gaz**

Parcela nu este afectată de zona de siguranță a conductei de transport gaze naturale.

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

Conform Ordinului comun al MAPPM(NR.214/RT/1999)-MLPAT(NR.16/NN/1999) și ghidului de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului incluse în Planul Urbanistic General.

- Relatia cadru natural- cadru construit  
Se propune o parcelare de 9 loturi pentru locuinte, doua zone verzi si o parcela pentru dotari, pe un teren plat.  
Pentru acest teren se propune interdictie de construire pana la aprobarea P.U.Z-ului.
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice.  
Riscurile antropice sunt date de posibila neglijenta a viitorilor locuitori fata de cadru natural.  
Principalele surse de poluare pentru acest teren sunt :
  - strada de acces nemodernizata, sursa de praf,
  - traficul auto generator de zgomot si gaze de esapament
  - parcelele agricole limitrofe, generatoare de praf in conditii de vant,

Cu toate acestea solul, apa, aerul se găsesc sub limita admisibilă de poluare.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

O parte din optiunile populatiei si punctele de vedere ale administratiei locale au fost sintetizate in P.U.Z. si PUG.

## **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

Propunerea preia profilele stradale din p.u.d.-urile, p.u.z.-rile aprobate anterior,(Buciuman) de exemplu cel situat in strada A. Peteanu.

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

Modernizarea infrastructurii(modernizarea tramei stradale existente, propuneri de srazi noi de acces la parcele, extinderea retelelor de alimentare cu apa, canalizare, electrice) la toate loturile, vor avea un impact important in valorificarea terenurilor si a dezvoltariilor viitoare.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

- Propunerile din P.U.Z. se regasesc in PUZ PLOPI SUD, aprobat(HCL 35/2002) si PUG Timisoara.

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

Amplasarea unor locuinte intr-o zona libera de constructii si in apropiere de alta zona de locuire si relationarea acestora cu cadrul natural, amplifica zona si sporesc confortul prin utilitatile care se extind.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Prospectul stradal, va avea o latime de 12m, cu partea carosabila de 6m, delimitata plantatii de aliniament(1,50m) si trotuare(de 1,50m).

Strada propusa de acces la parcele va avea prospect de 12mp, partea de drum, s-a propus pe parcela beneficiarului, astfel incat sa poata fi circuabila independent de drumul, care se propune pe parcela vecina, cu trotuar pe ambele parti ale strazii.

**In cazul de fata accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor se face din strada Garana.**

**Gabaritul minim de trecere al autospecialelor este de 3,80m latime si 4,20m inaltime. Se va avea in vedere ca poarta de acces pentru autovehicole la loturi sa permita aceasta.**

### **3.5.Zonificarea functionala- reglementari,**

In prezent terenul de 1ha, este liber cu exceptia unei constructii, care urmeaza sa se desfiinteze.

Prin P.U.Z. se propune parcelarea lui in 9 loturi destinate constructiei de locuinte in regim izolat sau cuplat, o dotare si o zona verde fragmentata in doua parcele.

Accesul la parcele se face prin intermediul unei stazi propuse cu prospect de min 12m-14m, (8,5 m din prospectul stradal situat pe parcela beneficiarului).

**Indicatori urbanistici propusi pe terenul beneficiarului:**

**Pentru locuinte:**

**POT maxim =35%**

**CUT maxim =1,05**

**Regim de inaltime S+P+1E+M**

**Pentru dotari si servicii:**

**POT maxim =35%**

**CUT maxim =1,25**

**Regim de inaltime S+P+2E**

**H coama max=11m**

**H cornisa maxim=8m**

**Spatii verzi- minim 20%.**

Locuintele sunt retrase de la aliniamentul stradal la 5m de acesta.

### Bilant teritorial

Zone funcționale	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața(mp)	Procent % din total teren	Suprafața(mp)	Procent % din total teren
<b>LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</b>	-	-	<b>5030,85</b>	<b>50,31</b>
<b>DOTARI</b>			<b>615,20</b>	<b>6,15</b>
<b>ZONA VERDE</b>			<b>2000,00</b>	<b>20</b>
<b>STRAZI</b>	-	-	<b>2353,95</b>	<b>23,54</b>
<b>TOTAL P.U.Z.</b>	<b>10000</b>	<b>100,00</b>	<b>10000</b>	<b>100,00</b>

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru asigurarea condițiilor de funcționare în condiții optime se necesită asigurarea cu apă potabilă, cu rețea de canalizare ape uzate menajere și cu rețea de canalizare ape pluviale.

#### 3.6.1. Descrierea succintă a obiectelor, care formează sistemul de alimentare cu apă și canalizarea

##### *Alimentarea cu apă*

a) o conductă de aducțiune pentru apa potabilă din sistemul de alimentare cu apă a localității, se va realiza din polietilena, PE-ID, PE 80, PN 6, De 125 x 7.1 mm;

b) rețeaua de distribuție se va realiza din teavă de polietilenă PE 80, De 110 PN 6, echipată cu hidranți de incendiu supraterani.

##### *Canalizare ape uzate*

a) rețea de canalizare ape uzate cu De 250 mm realizată din tuburi de PVC multistrat, SN 8

### ***Canalizare ape pluviale***

- a) rețeaua de rigole stradale pentru colectarea apelor pluviale
- b) un bazin de stocare

### ***Alimentarea cu apa***

Asigurarea necesarului de apă se va realiza prin racordul la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului prin extinderea rețelei de alimentare cu apă până la zona studiată .

a) o conductă de aducțiune pentru apă potabilă din sistemul de alimentare cu apă a localității, se va realiza din polietilenă, PE-ID, PE 80, PN 6, De 125 x 7.1 mm;

b) rețeaua de distribuție se va realiza din teavă de polietilenă PE 80, De 110 PN 6, echipată cu hidranți de incendiu supraterani.

$Q_{zi\ med}=16,55\text{mc}/z_i=0,19\text{l/s}$ ;

$Q_{zi\ max}=19,03\text{ mc}/z_i=0,22\text{l/s}$ ;

$Q_{orar\ max}=2,22\text{mc}/h=0,61\text{l/s}$ .

### ***Canalizarea menajera***

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva prin racord la sistemul centralizat de canalizare al municipiului, prin extinderea rețelei de canalizare până la zona studiată.

Debitele caracteristice de ape uzate menajere evacuate sunt:

$Q_{zi\ med}=13,24\text{mc}/z_i=0,15\text{l/s}$ ;

$Q_{zi\ max}=15,22\text{ mc}/z_i=0,18\text{l/s}$ ;

$Q_{orar\ max}=1,77\text{mc}/h=0,49\text{l/s}$ .

### ***Canalizarea pluviala***

Apele pluviale rezultate de pe suprafața studiată vor fi colectate prin intermediul rețelei de rigole de incintă, trecute printr-un decantor –separator de produse petroliere și descarcate într-un bazin de retenție ( bazin de compensare)  $V=115\text{mc}$ .

Apele pluviale colectate vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi și igienizarea suprafețelor betonate.

Debitul de ape pluviale va fi:  $Q_{pluvial}=138\text{l/s}$ ,  $V_{anual}=5920\text{mc}/an$ .

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

Pentru noile obiective se considera ca vor apărea consumatori casnici pentru mici gospodării apreciate la cca 80 Kw(10Kw/gospodarie) și iluminat stradal de cca 10 kW.



Pentru alimentarea cu energie electrica a acestor consumatori insumand o putere instalata  $P_i=90\text{kW}$  si o putere simultan absorbita apreciata la  $P_s=180\text{kW}$ , se impune construirea unui post de transformare de 250 kVA. Amplasarea noului post de transformare se va face in centrul de consum. Alimentarea postului de transformare si racordarea noilor consumatori la acest post prin retele de joasa tensiune si bransamente individuale face obiectul unor documentatii ce se vor elabora de catre S.C. Enel- S.A.

Se apreciaza ca noul post de transformare poate fi racordat la retelele existente din zona.

Noul post de transformare va fi de tip PTA-20/0,4Kv-250kVA amplasat in centrul de consum.

Aceste retele de distributie de joasa tensiune vor fi prevazute si cu iluminat public cu lampi gen PVB(Malaga).

Racordarea noilor obiective la reseaua de distributie se vor face prin bransamente mono sau trifazate prin blocuri de masura (BPM;BPMT).

Costurile lucrarilor de bransare se vor suporta individual de fiecare beneficiar.

## **Telecomunicatii**

Pentru noii abonati telefonici urmeaza sa se prevada o retea de telecomunicatii prin extinderea retelelor de telecomunicatii existente in teritoriu. Acest lucru se va rezolva de catre noii abonati direct cu TELECOM sau cu alt operator de pe piata.

In zona studiata se va extinde reseaua CATV etc.

## **Alimentarea cu gaze naturale**

In municipiu exista retele de gaze naturale care pot fi extinse pentru alimentarea locuintelor prevazute a se construi.

In acest PUZ sunt prevazute 12 parcele pe care urmeaza sa se construiasca 9 locuinte unifamiliale, o dotare si doua zone verzi.

Fiecare casa se prevede a fi alimentata cu gaze naturale la bucatarie si CT cu un debit minim necesar de  $4,05\text{ Mmc/h}=198,45\text{Nmc/h}$ .

Pentru alimentarea acestor parcele pe care se va construi case de locuit, se propune extinderea de retele de presiune redusa de polietilena PE 90mm.

De asemenea se va prevedea cate un bransament de gaze naturale cuplat cu un post de reglare masurare la fiecare parcela, precum si cate o instalatie de utilizare gaze naturale.

Pentru executarea acestor lucrari, la fazele urmatoare se vor solicita avize de la operatorul de gaze naturale.

Extinderea de retele precum si bransamentele si instalatia de utilizare se vor executa pe baza avizelor eliberate de E-ON GAZ si se vor intocmi conform NT-DPE- 01/2004.

### **Gospodaria comunală**

Se impune sortarea deșeurilor și revalorificarea lor, unele ca materii prime, combustibil sau îngrășământ pentru sol.

Gunoii menajer este colectat, transportat, sortat si depozitat la deponiile ecologice , de RETIM.

### **3.7. Protectia mediului**

Propuneri si masuri pentru diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare :

- se propune un sistem de rigole și canale eficiente ( profil transversaal și pante corespunzătoare), care să preia surplusul de apă și să-l conducă la emisar.

- plantații de aliniament, spații verzi in fața caselor, grădini;

- modernizarea strazii de acces, strada Garana(prospect de 12,5m), modernizarea strazii limitrofe cu canalul(prospect de 9m);

- depozitarea deseurilor menajere in pubele;

- racordarea la retelele edilitare din zona;

***Se prevede 20% spatiu verde(zona verde loturi independente).***

***Pe fiecare parcela se construieste 35% si se prevede min 20%, spatiu verde amenajat cu iarba, plante, arbori etc.***

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Strada propusa si retelele edilitare sunt obiective de utilitate publica de interes local .

### **4.Concluzii**

Zona amplasamentului are functiune de locuire cu functiuni complementare.

Intocmit  
Arhitect Doina Benea

### FOAIE DE CAPAT

- Pr. Nr.: 18/2017
- Denumirea lucrarii: ELABORARE P.U.Z PENTRU ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII PUBLICE
- Beneficiar: LUNCAN LIVIU SI LUNCAN MURA
- Amplasament: TIMISOARA, STRADA GARANA F.N.  
A1676/3/8/3
- Faza: P.U.Z.
- Proiectant general: B.I.A. DOINA BENEA
- Data elaborarii: noiembrie 2018

## **BORDEROU,**

### **A. PIESE SCRISE**

1. FOAIE DE CAPAT
2. BORDEROU
3. FOAIE DE SEMNATURI
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. C.U.
6. AVIZ DE OPORTUNITATE
7. PLAN DE ACTIUNE

### **B. PIESE DESENATE**

1. INCADRAREA IN ZONA
2. SITUATIA EXISTENTA
3. REGLEMENTARI URBANISTICE
4. PLAN MOBILARE
5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA SI  
SITUATIA JURIDICA A TERENURILOR
6. PLAN CVARTAL

ARH. DOINA BENEA

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA DOINA BENE  
STR. GLAD NR. 71, TIMISOARA; TEL: 0730310982

FOAIE DE SEMNATURI,

SEF. PROIECT

ARH. BENE DOINA

URBANISM

ARH. BENE DOINA

EDILITARE

DR.ING. POPESCU ADRIAN



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. PENTRU ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII PUBLICE**

Regulamentul Local de Urbanism, R.L.U., aferent P.U.Z., reprezinta o piesa importanta in aplicarea PUZ-ului, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU(permisiuni si restrictii)sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000, actualizat in 2017.

Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile Regulamentului Local de Urbanism, aferente PUG TIMISOARA, pentru zona ce face obiectul PUZ.

PUZ-ul si RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

### **I. Dispozitii generale**

Rolul RLU si baza legala a elaborarii au fost amintite mai sus, iar domeniul de aplicare este parcela A1676/3/8/3, situata in intravilan.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului sunt cele amintite in RLU aferent PUG TIMISOARA

### **III. Zonificare functionala**

Unitati si subunitati functionale

Unitatile functionale sunt :

L- Zona pentru locuinte si functiuni complementare

C - Cai de comunicatie, (trama stradala existenta limitrofa si propusa.

P - Zona de plantatii de aliniament, zona verde;

IS- Servicii

### **IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale**

Parcela studiata face parte din subzona functionala LM, din cadrul zonei de locuit- subzona cu locuinte individuale propuse cu regim mic de inaltime (S+ P+1E+M).

L - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE  
CAPITOLUL 1.GENERALITI: CARACTERUL ZONEI

**Art.1-Tipurile de subzone functionale;**

Zona de locuit are o singura subzona, LMb-subzona locuintelor propuse cu S+ P+1E+M niveluri, terenul studiat fiind liber de constructii.

**Art. 2. Functiunea dominanta a zonei este locuirea.**

**Art. 3. Functiunile complementare admise ale zonei sunt:**

Alaturi de functiunea dominanta a zonei, sunt admise in cadrul constructiilor pentru locuit sau dezvoltate separat, pe parcele distincte urmatoarele:

- Institutii publice si servicii( min 5%),  
(comert alimentar si nealimentar - pravalie, bacanie, farmacie, librerie, etc.  
alimentatie publica si cazare(pizzerie, birt, pensiune), etc.  
birouri firma, cabinete medicale, gradinite, s.a.m.d.)
- spatii verzi amenajate ( min 20%), oglinzi de apa(bazin retentie apa pluviala), loc de joaca pentru copii, mobilier ;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- retele tehnice edilitare si constructii aferente.

CAPITOLUL 2. - UTILIZARE FUNCTIONALA

**Art. 4. Utilizari permise:**

Este permisa construirea de locuinte unifamiliale si garaje aferente;  
Este permisa utilizarea unei parti din locuinta sau utilizarea constructiei in intregime pentru functiunile complementare admise la punctul 3, cu conditia respectarii P.O.T. max si obtinerea acordului vecinilor implicati, asigurandu-se locuri de parcare corespunzatoare in cadrul parcelei.

**Art. 5. Utilizari permise cu conditii.**

Este permisa amenajarea unor spatii pentru alimentatie publica de mica capacitate, spatii de cazare, birouri, cabinete medicale etc. in cadrul locuintelor sau independent pe parcela distincta, cu conditia asigurarii locurilor de parcare pe parcela corespunzatoare fiecarei functiuni,



si cu conditia respectarii P.O.T. max 35%si obtinerea acordului vecinilor implicati.  
Activitatile desfasurate in cadrul functiunilor propuse nu vor polua fonic sau de alta natura zona.

#### **Art. 6. Interdictii temporare.**

S-a stabilit interdictie temporara pentru terenul aflat in studiu pana la aprobarea PUZ-ului.

#### **Art. 7.Utilizari interzise**

Este interzisa amplasarea unor ateliere de productie, service auto, spatii pentru alimentatie publica si cazare de capacitati mari etc., care polueaza zona fonic, chimic etc.

#### **Art.8. Procentul de ocupare a terenului**

Procentul maxim de ocupare a terenului =35% pentru locuinte si CUT=1,05, iar pentru zona de dotare POT=35% si CUT=1,25.

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

#### **3.1.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale se face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice:**

- asigurarea insoririi
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea confortului psihologic, adica perceperea mediului ambiant din spatiile inchise
- asigurarea unor cerinte specifice functiunii cladirii.

Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmareste respectarea normelor de igiena legate de insorire, iluminat natural, ventilatie si vizibilitate.

Locuintele individuale vor fi orientate astfel incat pentru cel putin jumătate din numarul incaperilor de locuit, sa se respecte durata minima de insorire, de 1 1/2 h la solstitiul de iarna.

#### **Art. 9. Amplasarea fata de aliniament**

Se propun cladiri, pentru care retragerea minima obligatorie fata de

aliniament va fi de 5m.

### **Art. 10. Amplasarea în interiorul parcelei**

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limita laterala si posterioara a parcelei, conf. Codului civil, cat si distantele minime de interventie in caz de incendiu.

Se va pastra servitutea de vedere, distanta de min 2,00m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate. Distanta constructiilor fata de fundul parcelei va fi de 10m in cazul tuturor constructiilor.

In raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate:

-insiruite, adica cuplate pe ambele laturi la calcane, cu constructiile de pe parcelele invecinate cu conditia de a avea un acces auto pe parcela la nivelul parterului cu gabarit de 3,80mx4,20m.

-cuplate, alipite la calcane pe una din limitele laterale ale parcelei;

-izolate, cu retrageri fata de vecinatati.

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelei sunt conf. Codului civil, si normelor de protectie împotriva incendiilor, dar nu mai putin de 3m, fata de una din limitele laterale în cazul locuintelor cuplate sau izolate.

Se vor respecta normele de însorire si iluminat natural.

Se admite ca distanta minima între constructiile de pe aceeași parcela sa fie jumătatea înaltimii constructiei celei mai înalte, dar nu mai mica de 3,00m .

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

Art. 11. Accese carosabile

Parcelele vor avea obligatoriu, un acces auto la parcela cu latimea minima de 2,5m.

Accesele la caile publice trebuie sa fie amenajate în functie de importanta traficului în asa fel încât sa fie asigurata securitatea circulatiei generale.

Fundaturile trebuie sa permita în partea lor terminala întoarcerea vehiculelor.

**Art. 12. Accese pietonale**

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si si destinatiei constructiei.

In cazul de fata caile de acces auto din drumul public vor fi insotite de trotuare, sau se prevad alei pietonale separate.

### **3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitare**

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente, la instalatiile de apa, de canalizare si de energie electrica.

(2) De la dispozitiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale , pentru locuintele individuale, in urmatoarele conditii:

a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile aliniatului (1) cu avizul administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente , fie sa construiasca noi retele.

(4) Prevederile aliniatului (2) si (3) se aplica in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

### **Art. 15. Realizarea de retele tehnico edilitare**

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu autoritatile locale.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

### **Art. 16. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

(1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, cand legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la aliniatul (1) si (2), indiferent de modul de

finantare, intra in proprietate publica.

### **3. 4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

#### **Art. 16. Parcelarea**

Se vor identifica conditiile de construibilitate ale terenurilor:

- Sa fie ferite de riscul surparii si alunecarii
- Sa fie ferite de riscul inundatiilor
- Sa fie ferite de influenta nocivitatilor provenite de la obiective economice si alte surse de poluare.
- Sa permita dezvoltarea normala a plantatiilor de protectie
- Sa permita realizarea în conditii igienice a alimentarii cu apa si evacuării apelor uzate

Valorificarea maxima a cadrului natural.

#### **Art. 17. Înălțimea constructiilor**

Stabilitatea regimului de înălțime al constructiilor, se face conform studiului de oportunitate:

Pentru locuinte:

Regim de inaltime S+P+1E+M

Pentru dotari si servicii:

Regim de inaltime S+P+2E

H coama max=11m

H cornisa maxim=8m

#### **Art.18. Aspectul exterior al constructiilor**

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie, si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.

### **3. 5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spatii verzi si împrejuriri**

#### **Art.20. Parcaje**

Amplasarea garajelor se face de regula înglobat în clădirea principală. Nu se admite amplasarea garajelor izolate decât dacă respectă o retragere minimă de 5,0 m față de aliniament.

Garajele vor fi amplasate fie în subsolul clădirii.

Pentru locuințele individuale cu lot propriu se prevede minim un loc de parcare pe parcelă și unul în garaj.

Pentru terenurile pe care se amplasează clădiri cu destinații diferite, 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.

#### **Art. 21. Spatii verzi**

Se prevăd min 20% spații verzi și plantate, din suprafața terenului.

Se propun plantatii de aliniament de-a lungul strazilor, peluze și plantatii în interiorul parcelelor.

#### **Art. 22. Împrejuriri**

(1) În condițiile prezetului RGU există două categorii de împrejuriri;  
-opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale , asigurarea protecției vizuale;  
-transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor-cca1,80m înălțime .

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigent ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioară a parcelei vor fi opace/transparente cu înălțimea maximă de 2m.

**P - ZONA VERDE (SCUARURI), PLANTATII DE ALINIAMENT, CAPITOLUL I.**

**- GENERALITATI**

#### **Art. 1. Tipurile de subzone functionale:**

Zona P este reprezentată de următoarele subzone:

Ppb-spatii verzi de aliniament propuse  
Pspb-zona verde amenajata, cu/fara dotari - propusa

**Art. 2. Functiunea dominanta- spatii verzi, agrement**

**Art. 3. Functiunile complementare admise ale zonei sunt :**

Constructii si amenajari specifice functiunii de agrement în functie de programele respective.  
stationare autovehicule  
rețele tehnico edilitare

## CAPITOLUL 2. - UTILIZARE FUNCTIONALA

**Art.4. Utilizari permise**

Pentru spatiile verzi de aliniament stradal Ppb:

-gazon, flori, copaci, obiectede mobilier urban(stalpi de iluminat, semnalizare auto, cosuri de gunoi).

Amenajarea de spatii verzi si functiuni complementare acestora, amenajari pentru recreere, inclusiv dotarile aferente Pspb,

**Art. 5 Utilizari permise cu conditii**

Suporturile pentru reclame sunt permise in spatiile verzi de aliniament cu conditia de a nu obtura imagini de perspectiva asupra unor obiecte de arhitectura sau de a nu agresa cadrulul natural.

**Art. 6 Utilizari interzise**

Se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele mentionate mai sus la art.4.

## CAPITOLUL 3 - PRIVIND CONDITIILE DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

**3. 5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje si împrejmuiuri**

**Art. 20. Împrejmuiuri**

Împrejmuirile realizate pe limitele parcelelor destinate zonei verzi si de agrement vor fi transparente sau din bucsus, tuya, hibiscus sau alti arbusti.

## CC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

### CAPITOLUL I - GENERALITATI

#### **Art. 1. Tipurile de subzone functionale.**

Trama stradala propusa pentru deservirea parcelelor are simbolul CCb si face parte din zona pentru cai de comunicatie rutiera CC.

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier public de toate categoriile, clasificate in strazi de categoria I-IV(intravilan), in cazul de fata categoria a III a (strazile de acces la parcele) .

Zona drumurilor publice in intravilan este alcatuita din carosabil (6m), trotuare(1,5m) de o parte si de alta a carosabilului) si suprafete de teren necesare amplasarii lucrarilor anexe(rigole, spatii verzi, semnalizari rutiere iluminat si retele publice(1,5m de o parte si de alta a carosabilului) in cazul strazilor secundare.

#### **Art. 2. Functiunea dominanta a zonei.**

Cai de comunicatie si constructii aferente.

Zona este compusa din terenuri pentru:

#### **Art. 3. Functiunile complementare admise ale zonei sunt:** retele tehnico-edilitare

### CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizarile permise în zona sunt:

spatii de stationare;

alveole carosabile pentru transportul în comun, statii autobuz

trotuare, alei pentru ciclisti;

refugii si treceri pentru pietoni;

lucrari de terasament;

zone de protectie împotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive.

#### **Art.5. Utilizari permise cu conditii**

Nu este cazul.

#### **Art.6. Interdictii temporare**

In cazul in care este necesara intocmirea unei documentatiide specialitate pentru realizarea tramei stradale noi.

### **Art.7. Interdictii definitive**

S-au stabilit interdictii definitive de construire in zona de siguranta a drumurilor , adica zona destinata amplasarii semnalizarii rutiere, a plantatiilor, rigolelor etc.

### CAPITOLUL 3 - PRIVIND CONDITIILE DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR AFERENTE.

Nu este cazul.

Se considera o unitate teritoriala de referinta.

-UTR 1-pentru zona de locuinte si functiuni complementare.

INTOCMIT

ARH. BENEA DOINA