

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
Ansamblu locuinte individuale si colective,  
Timișoara, Str. I. Slavici nr. 104

Denumirea proiect : PLAN URBANISTIC ZONAL,  
Ansamblu locuinte individuale si colective,  
Timișoara, str . I. Slavici nr. 104

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z. )

Nr proiect : 4/2011

Beneficiar : CIUCUR DANIEL

Proiectant : FALNITA CARMEN IULIANA  
Birou Individual de Arhitectura

- Martie 2011 -

## **LISTA DE RESPONSABILITĂȚI**

---

proiect 4 / 2011

- Proiectant general: FALNITA CARMEN IULIANA  
Birou Individual de Arhitectura
- Șef de proiect: Arh.Carmen FALNITA
- Arhitectură și urbanism: Arh. Carmen FALNITA
- Lucrari edilitare : S.C. LIDER PROJECT S.R.L.  
Ing Alina Suciu
- Drumuri : S.C. CosMun WEST S.R.L.  
Ing Doru Munteanu

## **Părți Scrise**

Certificat de Urbanism

Extras CF

Aviz prealabil de oportunitate

Aviz CTATU

Aviz sanitar

Aviz unic

- Romtelecom S.A.
- R.A. Transport
- R.A. Aquatim
- E.ON Gaz Romania S.A.
- Enel Electrica Banat S.A.
- Colterm S.A.

Aviz protectia civila

Aviz securitate la incendiu

Aviz directia de mediu

Aviz directia transporturi (aviz de principiu)

Aviz comisia de circulatie

Foaie de capăt

Listă de responsabilități

Borderou

Memoriu urbanism

Regulament local de urbanism

## **Părți desenate**

- 01.a- Planșă – Incadrarea in zona - Studiu de cvartal [Sc. 1:2000]
- 02- Planșă - Situația existentă - Parcela studiată [Sc. 1:500]
- 02.1- Planșă - Situația existentă - cvartal – poze - Parcela studiată
- 03 - Planșă - Reglementări urbanistice - Parcela studiată [Sc. 1:500]
- 04. - Planșă – Propunere mobilare- Parcela studiată [Sc. 1:500]
- 05- Planșă – Proprietatea asupra terenurilor – Parcela studiată [Sc. 1:500]
- 06 Planșă – Propunere mobilare – cvartal [Sc. 1:1000]
- 01 – ED - Planșă – Plan de reglementari – Lucrari edilitare
- 1 – Plan situatie – CosMun WEST



### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Suprafața studiată este de 2841,00mp conform CF –ului nr. 412912 ( vechi 1324), nr. topo 1216/80-82, iar suprafața măsurată este de 2814mp, fiind delimitată la sud-est de str. Ion Slavici iar pe celelalte laturi, de proprietăți private cu funcțiunea de locuințe individuale, în regim de înălțime max. P+2E. Terenul este integral proprietate privată conform CF anexat. Accesul pe parcelă se face din str. I. Slavici. Forma terenului poate fi asimilată cu un dreptunghi de ~ 25m x 112m, cu latura scurtă orientată spre str. I. Slavici.



Fondul construit existent constă în casa familială – regim de înălțime P. Structura de rezistență este mixtă – zidăria de cărămidă și văiușă, unele într-o stare necorespunzătoare din punct de vedere al conformării la cerințele de stabilitate. Construcția existentă urmează a fi demolată, documentațiile tehnice necesare desființării urmând a face obiectul unor proiecte ulterioare. Suprafața totală ocupată la sol este de 164 mp, stabilind un POT existent = 6 %. CUT existent = 0,06

Amplasamentul este asigurat din punct de vedere al dotărilor utilitare, fiind prezente rețele municipale de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și telefonie.

### 4. REGLEMENTĂRI

Pe parcela studiată se propune demolarea construcției existente și realizarea unui ansamblu de clădiri de locuințe individuale și colective cu regim de înălțime maxim P+1E. Clădirile vor fi amplasate în lungul parcelei având acces prin intermediul unui drum de incintă cu parte carosabilă de 6m și cu un loc de întoarcere. De asemenea pe teren vor fi amplasate locuri de parcare în conformitate cu normele în vigoare. Accesul principal se va face din str. I. Slavici printr-un racord la drumul public. Pe amplasament sunt prevăzute zone verzi conform normelor de protecție a mediului. Prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL se stabilește un POT max. = 40 % și un CUT max. = 1.

#### 4.1. Funcționalitate, amplasare și conformare:

Pe terenul studiat se va propune funcțiunea de locuințe individuale și colective mici și funcțiuni complementare acestora, Prin prezenta documentație se reglementează indicatorii urbanistici maximi și indicatorii specifici pentru propunerea de mobilare a terenului din strada Ion Slavici nr. 104.

Se propun astfel clădiri de locuințe individuale și colective în regim de înălțime P+1E.

Ansamblul de locuințe va fi compus din corpuri de clădiri dispuse cuplat. Vor fi construite 5 corpuri clădiri tip duplex. Pentru fiecare locuință se va alocă un loc de parcare. Drumul de incintă va asigura și posibilitatea de intervenție în caz de incendiu pentru toate construcțiile propuse.

La strada Ion Slavici se propune un al 6 corp de clădire. Aceasta va fi tip vilă cu unul/două apartamente la etaj și altul la parter.

Deci pe întreaga parcelă se propun 12/13 apartamente.

Necesarul locurilor de parcare este asigurat și prin propunere, astfel pentru fiecare apartament se propune un loc de parcare și un supliment de 15% deci 14 locuri parcare.

Disponerea construcțiilor ține cont în varianta propusă de distanțele între clădiri și de necesitatea asigurării spațiilor verzi conform normelor în vigoare.

Constructia amplasata la str. I. Slavici se va alinia la frontul existent in zona, accesul pe parcela fiind propus adiacent acesteia, complet deschis. O abordare similara este valabila si in cazul ultimei constructii din nord-vestul parcelei – a carei amplasare se va distanta de limita de proprietate din nord-vest cu min. 6,00 m.

#### 4.2. Regim de inaltime:

Regimul maxim de inaltime propus pe amplasamentul studiat este P+1E.

#### 4.3. Amplasarea constructiilor pe parcela:

Constructiile vor fi amplasate in interiorul zonei de implantare a constructiilor, evidentiata in plansa de reglementari urbanistice.

#### 4.4. Limite de implantare a constructiilor. Distanțe. Retrageri:

Avand in vedere necesitatea pastrarii frontului existent la str. I. Slavici, limita de implantare a cladirilor la strada este chiar limita de proprietate. Limitele laterale de implantare sunt de asemenea date de limita de proprietate cu conditia impusa ca orice constructie alipita de limita sa se realizeze prin intermediul unui calcan. Fata de limita posterioara se impune o retragere de min. 5 m. Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform normativului P 118/1998.

#### 4.5. Mod de utilizare al terenului:

Suprafața construită la sol a clădirilor propuse va fi de 781mp., respectând procentul de ocupare al terenului maxim conform R.L.U. (zone pentru locuire). În studiu s-a ținut cont și de suprafețele necesare spațiilor verzi ( 711mp ) pentru acest tip de funcțiune, precum și de necesarul numarului de locuri de parcare 14 locuri.

#### 4.6. Indici urbanistici:

Pentru zona de locuinte, indicii urbanistici propusi de utilizare ai terenului sunt:

POT max = 40 %

CUT max = 1

#### 4.7. Bilant teritorial:

<b>BILANT TERITORIAL</b>				
	<b>EXISTENT</b>	<b>%</b>	<b>PROPUS</b>	<b>%</b>
LOCUINTE INDIVIDUALE	164 mp	6 %	-	-
LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE			781 mp	28%
CIRCULATII SI PARCARI			1322 mp	47%
SPATII VERZI AMENAJATE	-	-	711mp	25%
TEREN CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN	2654 mp	94 %	-	-
<b>TOTAL S. masurata</b>	<b>2814 mp</b>	<b>100 %</b>	<b>2814 mp</b>	<b>100 %</b>

Numar total de apartamente: 12

#### 4.8 Masuri de protectie civila:

Conform **HG 37/ 2006**, pentru cladirile de locuit multietajate, cu regim de inaltime mai mic de D+P+4E, nu este necesara construirea unui adapost de protectie civila.

## **5. LUCRARI RUTIERE. ACCESE. PARCAJE**

Accesul este asigurat printr-un racord la str. I. Slavici. In interiorul parcelei se va amenaja o strada cu o latime de 6m prevazuta cu un loc de intoarcere. Acesta va deservi si autospecialelor de interventie in caz de incendiu. Parcajele vor fi amplasate perpendicular cu drumul de incinta care va fi prevazut un numar de locuri de parcare, stabilite conform estimarilor de necesitate. Daca se constata insuficienta acestora se vor suplimenta astfel incat sa corespunda normelor specifice in vigoare

La solicitarea Directiei de Urbanism a PMT, s-a realizat un studiu de cvartal, pentru a analiza posibilitatea proiectarii unui drum de legatura intre str. I. Slavici, in continuarea drumului de incinta propus prin prezenta documentatie si intreg cvartalul. Studiul vine in sprijinul solutiei de urbanism propuse si va asigura in viitor premisa unei abordari similare pentru documentatii de acest tip.

In cazul de fata s-a rezumat strict zona de interes cu evidentierea unei posibilitati de continuare a drumului proiectat care sa faca legatura dintre str. I. Slavici si str. edificatoare propusa prin studiul de cvartal. Proiectat initial ca un drum de incinta de 6m, si un trotuar de 1,50 m. Drum de incinta va fi utilizat ca drum cu doua sensuri ce va vace legatura intres str. I. Slavici si drumul edificator propus pe intreg cvartalul astfel incat va produce o aerisire in trefic. Strada edificatoare propusa pe cvartal va ave un prfil de 12m ce se incadreaza in regulamentele de urbanism locale.

Drumul edificator ce a fost propus pe cvartal este amplasat astfel in cat nici o constuctie din constructiile ce se afla in acest moment pe cvartal sa nu fie demolata. Parcelele propuse pentru o eventuala densificare a cvartalului au o suprafata cuprinsa intre 429mp.si 753 mp. POT –ul maxim pentru aceste parcele este propus a fi de max. 40% si cu un CUT de max. 2. Totodata datorita lipsei de spatii verzi neamenajate de pe intreg UTR-ul se propune amenajarea unui mic parc cu o suprafata de aproximativ 3240 mp.

## **6. REȚELE EDILITARE**

### **6.1. Alimentarea cu apă**

In prezent constructia existenta este alimentata cu apa dintr-un foraj propriu.

Alimentarea cu apa potabila a constructiilor propuse in prezentul PUZ se va realiza prin intermediul unei extinderi de retea de apa, material PEID, PN 10, Dn 125mm, de lungime aproximativa 130m ce se va lega la retea de apa,  $\Phi 200$ , existenta pe strada Ion Slavici.

La aceasta extindere de retea de apa se vor racorda cele 6 bransamente de apa, aferente constructiilor propuse, material PEID  $\Phi 32$ mm.

### **6.2. CANALIZAREA MENAJERĂ:**

Apa uzata menajera in prezent este evacuata intr-o fosa septica amplasata pe parcela. Odata cu realizarea constructiilor din prezentul PUZ aceasta va fi dezafectata.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere si pluviale, provenite de la constructiilor propuse in prezentul PUZ cat si pentru evacuarea apelor pluviale la conducta de canalizare stradala este necesar realizarea unei extinderi de retea de canalizare si a 6 racorduri de canal. Extinderea de retea de canalizare propusa se va executa din



material PVC-KG, D200mm, pe o lungime aproximativa 100m si se va descarca in caminul de vizitare existent, situat in apropierea limitei de proprietate.

### **6.3. Alimentare cu gaz:**

Pentru alimentarea cu gaze naturale a locuințelor, se propune un branșament comun cu contorizare generala și o instalație de utilizare gaze naturale interioara cu subcontorizare pe fiecare cladire, respective apartament in parte.

### **Instalatii de incalzire:**

Se propune ca încălzirea și prepararea apei calde menajere să se facă cu centrale termice proprii pentru fiecare locuinta in parte.

### **6.4. Instalatii electrice:**

Alimentarea cu energie electrică a fiecărei locuinte collective din rețeaua furnizorului se va realiza conform unui aviz de racord ce se va elibera de S.C. Electrica la cererea beneficiarului și conform unui studiu de soluție ce se va intocmi la comanda beneficiarului. Racordul electric se va realiza prin intermediul unei firide de branșament (FB) amplasate la parter în exterior. Din firida de branșament (FB) se alimentează tabloul electric general (TEG), iar din tabloul electric general se alimentează toate receptoarele.

### **6.5. Instalații de telefonie:**

Imobilul se va branșa la rețelele de telecomunicații ale operatorilor din zonă. În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

## **13. SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU**

Se respecta in proiectarea constructiilor si se vor respecta in timpul lucrarilor de executie „Normele de protectie a mediului inconjurator”, conf. Legii nr. 137/ 1995.

### **7.1. Protectia calitatii apei:**

Nu vor rezulta ape reziduale poluate.

### **7.2. Protectia aerului:**

Nu vor exista surse de poluare a aerului.

### **7.3. Protectia impotriva zgomotelor si vibratiilor:**

Prin specificul functiunii nu exista sursa de zgomot sau vibratii.

### **7.4. Protectia impotriva radiatilor:**

Nu va exista nici o sursa de radiatii.

### **7.5. Protectia solului si a subsolului:**

Funcțiunea propusa, nu constituie sursa de poluare pentru sol si subsol.

### **7.6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:**

Obiectivul nu va pune in pericol flora si fauna, terenul destinat construirii obiectivului nefiind parte dintr-o zona protejata.

**7.7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:**

Nu este cazul

**7.8. Gospodarirea deseurilor:**

Deseurile si resturile menajere se vor colecta in pubele, stocate in zone special amenajate, langa fiecare constructie in parte, de unde vor fi preluate periodic de o firma locala specializata si autorizata. Proprietarii vor fi raspunzatori de mentinerea curateniei si vor trebui sa respecte prevederile normelor in vigoare.

**7.9. Protectia termica:**

Inchiderile exterioare vor fi astfel proiectate si realizate incat sa se asigure un confort termic ce se incadreaza in prescriptiile normativelor in vigoare.

**7.10. Masuri privind protectia muncii:**

Pe toata durata lucrarilor de executie, constructorul are obligatia de a respecta toate prevederile privind protectia muncii.

## **8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Tipul de proprietate asupra terenurilor pentru

### **PLAN URBANISTIC ZONAL – ANSMABLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE, Str. I. Slavici nr. 104, TIMIȘOARA, JUDEȚUL TIMIȘ**

se va structura astfel:

- Spatii destinate vânzării, concesiunii, inchirierii - 1874 mp.
- Teren destinat amenajării circulatiilor - 940 mp.

**8.1. Circulatia terenurilor**

In urma reglementărilor propuse au rezultat următoarele:

Din suprafața de teren proprietatea beneficiarului de 2814 mp.

940mp. se vor amenaja ca strada si sunt propusi a trece in domeniul public al Municipiului Timisoara.

Restul de 1874mp destinati construirii, amenajarii si utilizarii de catre persoane fizice sau juridice raman proprietate privata.

Astfel s-a propus amenajarea terenului proprietatea beneficiarului in acord cu conditonalitatile din avizul de oportunitate si avizul CTATU anexate prezentei documentatii.

## **9. CONCLUZII**

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

- încadrarea în PUG al Municipiului Timisoara;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele revazute prin tema;
- studiile topografice si geotehnice intocmite de proiectanti autorizati.

Prezentul studiu de oportunitate are un caracter de reglementare ce explicita

prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Amplasarea unui ansamblu de locuinte individuale si colective pe terenul propus presupune o planificare functionala care se incadreaza in caracterul rezidential al zonei si vine in sprijinul solicitarilor de locuinte din aceasta perioada. Consideram ca din punct de vedere al calitatii investitiei si al oportunitatii socio-economice, tema proiect propusa se constituie intr-o perspectiva realista si necesara de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra cartierului si, la nivel global, implicit asupra municipiului Timisoara.

ÎNTOCMIT  
Arh.urb Carmen Falnita

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## ***P.U.Z. – ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE***

***Strada Ion Slavici, nr. 104, Timisoara***

### ***CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE***

#### ***Rolul regulamentului local de urbanism***

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, in suprafata de 2841mp.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z. – ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE, Strada Ion Slavici, nr. 104, Timisoara

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprobă impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

#### ***Domeniul de aplicare***

Terenul studiat in PUZ apartine unei singure unitatii teritoriale de referinta (UTR), cu prescriptii specifice.(LM –locuinte individuale si collective mici)

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

P.U.Z. – ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE, Strada Ion Slavici, nr. 104, Timisoara se va integra in documetațiile superioare de urbanism si va avea o valabilitate propusă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timisoara.

## **Capitolul 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmurile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile.
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie.
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93; și asigurarea platformelor de intoarcere;

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min.1.20 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor.

## **Capitolul 3 ZONIFICAREA TERITORIULUI**

### **Zone si subzone functionale**

Zonele functionale s-au stabilit conform cerintelor documentatiei si sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI din P.U.Z. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

La nivelul terenului studiat s-a delimitat un singur UTR

- **LM - locuinte individuale si colective cu functiuni complementare  
functiuni complementare maxim S/D+P+2E**

## **Capitolul 4 PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

### **UTR- LM - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MIC DE INALTIME**

#### **1. Generalitati**

**Art. 1.** Functiunea dominanta a zonei este de locuințe individuale si colective mici **LM**

#### **2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei :**

##### **Art. 2. Utilizari permise**

- se vor construi locuințe tip duplex in sistem cuplat
- se vor construi locuinte colective mici (maxim S/D+P+2E) maxim 3 familii/unitate
  
- constructii pentru circulatia auto, stationari auto si circulatie pietonala;
- constructii pentru retelele tehnico-edilitare;

- amenajari de spatii verzi, pentru sport, recreere si protectie.

#### **Art. 3. Utilizari permise cu conditii**

- realizarea de mici ateliere sau mica productie casnica sunt permise in conditiile in care sunt cuplate cu functiunea de locuire
- conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit iar la faza de autorizare se vor respecta indicatorii urbanistici (POT, CUT, H maxim)impusi de prezentul regulament si se va prezenta acceptul notarial al tuturor vecinilor implicati.
- utilizarea la parterul clădirilor de locuit a unor spații pentru funcțiuni complementare respectiv activități compatibile cu locuirea ca de exemplu: servicii comerciale, de consultanță, prestări servicii (de exemplu vânzare produse alimentare și nealimentare preambalate, farmacie, cabinet avocațial, birou proiectare, croitorie, cabinet medical, cabinet veterinar pentru animale de companie, birouri, sedii de firme, etc. etc) cu conditia nederanjarii zonei de locuit
- utilizarea spatiului verde din spatele constructiei aferente fiecarei constructii de catre proprietarul locuintei in cauza cu conditia ingrijirii acestuia.

#### **Art. 4. Utilizari interzise**

- constructii cu functiune comert en-gros, cresterea animalelor de productie, constructii industriale, depozite de deseuri, service-uri auto
- construcții care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote sau imorale;
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru: largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulatiile publice rutiere: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;
- dezmebrarea terenului reglementat.

### **3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:**

#### **Art.5- Caracteristici ale parcelelor (Suprafete, Forme, Dimensiuni).**

Nu este cazul, deoarece nu se propune parcelarea terenului .

Front la stradă existent de 25m.

#### **Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii**

**LM** – Construcțiile se vor amplasa cuplat conform cu alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice adică la minim **5,5 m.** distanță o unitate față de celalată .

Retragerea fata de limita din spate a terenului va fi de min 8,5m.,iar la alinimament cladirile se vor amplasa pe limita cu acesta.

Se va respecta o limita minima de **5 m** față de limita N-V a terenului, iar fata de limita de N-E se va respecta o retragere de min **8 m.**

Construcțiile anexe se pot amplasa pe limita cu parcela vecină, cu condiția să nu depășească înălțimea de maximum 3,50 m și pe cât posibil acestea se vor cupla.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală. De asemenea se vor respecta distanțele impuse prin Codul Civil iar în situația depășirii a două niveluri se va respecta distanța minimă de  $\frac{1}{2}$  din H cornisa față de limitele laterale.

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

Se va asigura acces unic carosabil din trama stradală proiectată prin drumul de incintă propus de-a lungul laturii de N-E.

Accesul pe parcela va avea 8m. latime.

Drumul de incintă va avea o latime de 6m, și va fi amplasat retras față de limita de N-E a parcelei la 0,65m. față de aceasta. De asemenea pe partea de N-V se va poziționa și trotuarul de 1,5m latime.

#### **Art.8 Staționarea autovehiculelor**

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul fiecărei parcele. Sunt prevăzute un nr de 14 locuri de parcare, amplasate între cele 6 unități de locuit, pentru fiecare apartament și un spor de 15%.

Calculul locurilor de parcare a fost estimativ, pentru un nr estimat de 12 apartamente. La faza de proiect tehnic se va obține din nou avizul comisiei de resort pentru nr de apartamente rezultat și nr de locuri de parcare aferente.

Dacă la faza ulterioară se dorește să se construiască pe locurile de parcare dintre unități garaje acest lucru se poate face direct prin obținerea autorizației de construire, deoarece POT-ul și zona de implementare maxime permit acest lucru.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.

#### **Art. 9 Regimul maxim de înălțime este**

**H maxim = S/D+P+2E** iar propunerea are

H = P+1E

**H maxim la cornișă = 10,5 m.** iar propunerea are

H cornișă = 6,5m.

#### **Art.10 Aspectul exterior al clădirilor**

Fatalele posteriore si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala. Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

Acoperirea se recomandă a fi tip șarpantă.

Coama principala(cladirea amplasata pe aliniament) se recomanda a fi paralela cu domeniul public. In condiții justificate vor fi acceptate și acoperirile in terasa

Se interzice folosirea de materiale strălucitoare.

Se recomandă culorile calde pentru finisajele exterioare, sau folosirea culorilor naturale ale materialelor ( aparente).

#### **Art.11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara –**

Nu vor fi date "in funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare (fosă septică) după caz, alimentare cu energie electrică.

Este obligatorie branșarea la rețeaua de **alimentare** cu **apă** a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesita.

Canalizare apelor uzate și evacuare ape pluviale:

- **ape uzate** branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbana ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului. Se admite pentru prima etapă rezolvarea evacuării apelor uzate in zona, în tancuri septice, respectiv fose septice vidanjabii (numai cu caracter temporar), cu avizul prealabil al R.A. APELE ROMÂNE și Agenției pentru Protecția Mediului, urmând ca odată cu extinderea rețelei urbane să se instituie obligativitatea branșării tuturor construcțiilor existente și viitoare la rețeaua de canalizare menajeră si desființarea foselor temporare.

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

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrica se va face subteran.

Telefonie

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Se vor realiza de preferința rețele subterane

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate in clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.



Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente nepoluante și agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

### **Art. 12 Spații libere și spații plantate**

Spatiul verde amenajat este figurat pe planșa Propunere de Mobilare, anexata documentației.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele personale este de preferat a se realiza cu grasbeton.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată.

Se va trata ca **spațiu verde cel puțin 25% din suprafața totală a terenului., conform condițiilor din Avizul de Oportunitate nr. 01/17.06.2010**

Se va putea amenaja un loc de joacă pentru copii și o piscină cu condiția ca acestea să fie în folosința comuna.

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de mediu.

### **Art. 13 Imprejurimi**

Imprejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 m. din care un soclu opac de 0,60 m și o parte semitransparentă (maxim 20% opacitate)

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m.

Ingradirea se va realiza perimetral suprafeței totale a terenului. Între clădiri se recomandă a se folosi materiale

### **1. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.**

#### **Art. 14 Procentul de ocupare maxim al terenului**

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

**P.O.T maxim = 40%**

P.O.T. propus = 28%

#### **Art. 15 Coeficient de utilizare maxim al terenului**

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

**C.U.T.= 1**

CUT propus = 0,6

Intocmit:

Urb. Carmen **FALNIȚA**

## **BORDEROU AVIZE**

- 01) Certificat de urbanism nr. 3097 din 15.07.2010
- 02) C.I. CIUCUR DANIEL
- 03) Extras CF nr. 412912 Timisoara, nr cad. 1216/80-82
- 04) Declaratie notariala nr. 570/9.05.2011 ---donare drum
- 05) Declaratie notariala de acord vecini de la nr. 106
- 06) Declaratie notariala de acord vecini de la nr.102
- 07) Plan parcelar vizat OCPI
- 08) Adresa nr. UR2011-007505/18.04.2011 –
- 09) Decizia de incadrare mediu nr. 63/ 28.04.2011
- 10) Aviz de Oportunitate nr. 01/2010
- 11) Aviz CTATU-nr 11/ 24.03.2011
- 12) TAXA RUR
- 13) Adresa Serviciul juridic nr. SC 2011-5226/07.04.2011
- 14) Adresa Serviciul Administrare Fond Funciar nr. DO 2011-630/07.04.2011
- 15) Adresa Serviciul Administrare Patrimoniu nr. DP 2011-001614/16.03.2011
- 16) Aviz Tehnic Aquatim nr.7958/DT-ST/14.04.2011
- 17) Directia de Sanatate Publica a Judetului Timis nr. 565/c/07.09.2010
- 18) Studiu Geotehnic nr. 813/2008
- 19) Aviz Unic nr. 1320/4.X.2010
- 20) Aviz Pompieri nr. 833286/ 10.09.2010
- 21) Aviz ISU nr.834509/10.09.2010
- 22) Aviz Comisia de Circulatie nr. RE2010-006036/28.10.2010
- 23) Aviz Directia de Mediu PMT nr. 1663/2010.11.18
- 24) Aviz Directia Tehnica PMT nr. 1540/25.11.2010