

F O A I E D E C A P A T

denumire proiect	: P. U.Z. – CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
loc construcție	: jud. TIMIS, loc. TIMI OARA, str. Barzava nr. 1B
beneficiar	: S.C. REDI COMPANY S.R.L.
faza	: PLAN URBANISTIC ZONAL
proiectant general	: s.c. TECTONICS ART s.r.l. Timisoara, b-dul Eroilor 10-12, sc.A, ap.1 director : arh.Marius NICORICI-CALANCE

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Borderou
3. Colectiv de elaborare
4. Tema de proiectare
5. Memoriu justificativ
6. Certificat de Urbanism – copie
7. Extras CF
8. Aviz Unic
9. Aviz Comisia de Circulatie
10. Aviz Drumuri si Mediu Urban
11. Aviz Sanitar
12. Aviz Pompieri

### PIESE DESENATE

1. Plan de incadrare in localitate – zonificare functionala
2. Plan incadrare in PUG- plansa re folosibila
3. Plan de incadrare in zonă Plan de situatie – situatia existenta..... 01 – A
4. Plan de situatie – tipuri de proprietate si circulatia terenurilor ..... 02 – A
5. Plan de situatie- reglementari urbanistice..... 03 – A
6. Plan de situatie - coordonator retele ..... 04 – A

intocmit,  
ing.Bianca Popescu

## MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.Z

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date generale :

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| • Denumirea proiectului : | <b>P.U.Z. – CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE</b> |
| • Beneficiar:             | S.C. REDI COMPANY S.R.L.                             |
| • Proiectant general      | SC TECTONICS ART SRL Timisoara                       |
| • Amplasament             | TIMI OARA , str. Barzava nr. 1B                      |
| • Faza de proiectare      | <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>                         |
| • Data elaborarii         | aprilie 2009   |

#### 1.2. Obiectul documentatiei

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire a obiectivelor ce urmeaza a se amplasa in zona studiata , in vederea avizarii acestora in Consiliul Local .

- rezolvarea circulatiei, accese,parcaje
- dimensiunile, functiunile si aspectul arhitectural al obiectivelor
- integrarea si armonizarea cu constructiile existente
- echiparea edilitara

Obiectivul documentatiei consta in :

- stabilirea modului de amplasare a constructiilor pe teren
- stabilirea regimului de inaltime a constructiilor si a gradului de ocupare a terenului

### 2. INCADRAREA IN LOCALITATE

#### 2.1. Situatia obiectivului in cadrul localitatii

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Timisoara, str. Barzava, CF 411312 Timisoara, jud.Timis, la confluenta zonei rezidentiale vechi (cartier Blascovici) cu zona noua de constructii, situata in partea nordica a municipiului Timisoara.

#### 2.2. Prevederi ale documentatiilor de urbanism elaborate anterior

Pentru zona studiata se aplica prevederile P.U.G. Timisoara, respectiv interdictie de construire pana la elaborarea unui Proiect Urbanistic Zonal care sa stabileasca regimul de inaltime, P.O.T. si C.U.T. si circulatiile auto si pietonale in zona.

### 3. SITUATIA EXISTENTA

#### 3.1. Accesibilitatea la calle de comunicatie

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Timisoara , are o forma dreptunghiulara cu front stradal de 17.98 m la strada.

Terenul are o suprafata totala de 500 mp, conform extras C.F. 411312 Timisoara.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Barzava , drum cu 2 benzi de circulatie, cu imbracaminte din asfalt.

#### 3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Terenul este plan, parcela studiata avand suprafata de 500 mp, cu nr. top. 19799/11 Timisoara.

Vecinatatile sunt la :

- Nord - strada
- Est - proprietate privata
- Vest - proprietate privata
- Sud - proprietate privata

#### 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul este amenajat ca si zona verde si este liber de constructii.

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul architectural urbanistic

Construcțiile ce se vor realiza pe terenul studiat vor fi evidenciate atât prin finisajele moderne cât și prin volumetrie.

### 3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul aflat în studiu este proprietate privată.

### 3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

#### a. Date geologice și geomorfologice

Amplasamentul se află în municipiul Timișoara, are o suprafață relativ plană și nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală. Terenul face parte din câmpia joasă TIMIS-BEGA.

#### b. Date geologice

Zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri cu extindere la peste 200m adâncime. Fundamentul cristalin-granit se află la circa 1400-1700m adâncime și este strabatut de o rețea densă de microfalii.

#### c. Date hidrogeologice și hidrologice

Apa subterană nu a fost interceptată până la adâncimea de fundare investigată de 1,00m. Nivelul maxim al apelor freatice poate urca până la cota de 1,40m, dar nu prezintă agresivitate față de betoane.

#### d. Stratificatia terenului

Au fost realizate un sondaj geotehnic până la adâncimea de 1 m față de cota terenului natural și o dezvelire de fundație rezultatele fiind următoarele:

- 0,00m - 0,70m umplutura
- 0,70m - 2,70m praf argilos, gri, plastic consistent

#### e. Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m

#### f. Condiții de fundare

Terenul bun de fundare îl constituie stratul alcătuit din praf argilos, gri, plastic consistent aflat începând cu adâncimea de 0,70 m față de cota terenului natural; de aceea fundarea în teren natural se poate face la cota minimă  $D = -0,80m$ , dar și la adâncime mai mare funcție de structura viitoarelor construcții.

#### g. Intensitatea seismică

Din punct de vedere seismic, normativul P100/92 încadrează amplasamentul studiat în zona "D" cu perioadă de colt  $T_c = 0.7$  sec. și un coeficient seismic  $K_s = 0,16$ , echivalentul gradului de intensitate seismică 7,5MKS față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției în cauză

### 3.7. Echiparea edilitară

#### 3.7.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată alimentarea cu apă se va face de la rețeaua orasului. Racordul de apă este din teava de polietilenă de înaltă densitate Dn 125mm.

#### 3.7.2. Canalizare menajeră

Scurgerea apelor uzate se va realiza la rețeaua orasului

#### 3.7.3. Alimentarea cu apă caldă

Alimentarea cu apă caldă se va face prin prepararea apei calde menajere în centrala termică proprie alimentată cu gaz metan.

#### 3.7.4. Alimentarea cu energie electrică

Zona este dotată cu rețele electrice la care se va racorda noul obiectiv prin bransament electric trifazat pe care-l va proiecta S.C. Enel Electrica S.A.

#### 3.7.5. Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețea de gaze naturale în teava polietilenă de înaltă densitate.

#### 3.7.6. Alimentarea cu energie termică

Alimentarea cu energie termică a construcției se va face de la centrala termică proprie cu combustibil gazos.

#### 3.7.7. Telefonizarea

În zona nu există cablu  $T_c$ , fibre optice în șapatură. Telefonizarea se va face prin intermediul bransamentului racordat la terminalul propriu.

#### 4. REGLEMENTARI

##### 4.1. Obiective solicitate prin tema program

- realizarea unei constructii pentru locuinte colective avind un regim de inaltime D+P+2E+Er,
- amenajarea acceselor si a intoarcerii utilajelor de stins incendii
- se vor amenaja zone verzi cu peluze si arbusti decorativi

##### 4.2. Functionabilitatea , amplasarea si conformarea constructiilor

Toate obiectivele se vor realiza in incinta imprejmuita si amenajata.

##### 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

Constructia realizeaza o suprafata construita  $S_c = 173 \text{ mp}$  si  $S_d = 300 \text{ mp}$ .

##### 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

In cadrul parcelei se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distantele fata de vecinatati.  
Accesul auto se va realiza dintr-o banda de acces, lata de 3.50 m ce va asigura accesul la proprietate.  
Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor se va face dinspre strada.

##### 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente, mentinute

Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cat si volumetria si imaginea lor vor fi cele specifice sec.

XXI.

##### 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul.

##### 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei

Nu este afectata circulatia in zona.

###### 4.7.1. Accesele carosabile in interiorul zonei

Accesul auto se va realiza dintr-o banda de acces, lata de 3.50 m ce va asigura accesul la proprietate.  
Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor se va face dinspre strada.

###### 4.7.2. Parcaje la sol

Se vor amenaja 15 locuri de parcare in subsolul imobilului.

###### 4.7.3. Circulatia pietonala

Trotuarele se vor pastra si se propune decaparea materialului bituminos si refacerea lor cu dale pietonale.

###### 4.7.4. Spatii verzi

Zonele ramase libere, precum si zona de separare intre drumul de acces la proprietati cit si in incinte vor fi amenajate ca spatii verzi, prevazandu-se imbracarea cu pamant vegetal si insamantarea cu ierburi perene.  
Pe laturile proprietatii se vor planta copaci ornamentali.

##### 4.8. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta

Nu este cazul.

##### 4.9. Solutii de reabilitare ecologica si diminuare a poluarii

Se vor planta arbori si arbusti decorativi pe laturi si perimetral.  
Se va realiza mobilier urban : jardiniere si cosuri de gunoi, semnale.

##### 4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea obiectivului

Nu este cazul.

##### 4.11. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea zonelor verzi

Cum mai toata zona a fost teren agricol, lipsa plantatiilor impuse ca la intocmirea proiectelor tehnice de executie sa fie studiata si amenajarea peisagistica a parcelei prin utilizarea de arbori, arbusti, plante pitice cu caracter decorativ, specifice zonei si rezistente la praf : tuia, jnepeni, tisa, brad, molid, mesteacan.

##### 4.12. Profituri transversale caracteristice

Alcatuirea profilului transversal se face in conformitate cu STAS 10111/3- Elemente geometrice a drumurilor de acces.

In incinta :- lucrarile de drumuri de acces si platformele carosabile vor avea o imbracaminte din corpi prefabricate de beton si vor fi incadrate de zone verzi.

##### 4.13. Lucrari necesare de sistematizare verticala

In cadrul P.U.Z. a fost necesara si analiza lucrarilor de sistematizare verticala, caracterizate prin inscrierea convenabila a constructiilor existente si a celor proiectate in teren natural.

La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala s-au avut in vedere urmatoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii propuse, corelate cu amenajarile terenului studiat ;
- asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata si subterane;
- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizarii verticale a zonei cuprinse in P.U.Z. fundamenteaza solutia de amplasare a constructiilor si de amenajare a teritoriului.

##### 4.14. Regimul de construire

Constructiile preconizate a se realiza in aliniament la frontul stradal.

Regimul de inaltime este de D+P+2E+Er

P.O.T. max. = 35%

C.U.T. max. =3

#### 4.15. Asigurarea utilitatilor

##### 4.15.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa rece a obiectelor sanitare si echipamentelor centralei termice si canalizarea menajera si pluviala se vor realiza prin racorduri la retelele de apa si canalizare existente in incinta, cu respectarea datelor din avizele eliberate de detinatorii de utilitati.

Reteaua de apa ce urmeaza a se extinde se va executa din teava de polietilena de inalta densitate Pn 3.5 atm si se va echipa cu hidranti de incendiu suprateran. Reteaua de hidranti de incendiu va fi alimentata de la gospodaria de apa amplasata conform Planului de situatie.

Apa calda de consum menajer este asigurata de schimbatorul de caldura cu acumulare, alimentat cu agent termic produs de cazanele ce se vor monta in centrala termica.

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale se face gravitational, in sistem separativ. Apele uzate menajere vor fi preluate prin tuburi de PVC - U sau polipropilena tip Pp si dirijate in exterior la caminele de racord.

##### 4.15.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a viitorilor consumatori se va face conform avizului de solutie si a proiectului tehnic intocmit de S.C. Enel Electrica S.A. la comanda beneficiarului.

In principiu se propune racordarea in bucla prin LES 1kV la instalatiile electrice de joasa tensiune ale furnizorului, existente in zona.

La obiective se vor prevedea blocuri de masura si protectie monofazate, echipate cu grupuri de masura pentru contorizarea consumului de energie electrica.

Instalatiile electrice la consumator se vor detalia la fazele urmatoare de proiectare.

##### 4.15.3. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a viitorilor consumatori se va face conform avizului de solutie si a proiectului tehnic intocmit de S.C. Distri-Gaz S.A. la comanda beneficiarului.

##### 4.15.4. Alimentarea cu caldura

Solutia de proiectare adoptata pentru incalzire este cu corpuri statice.

Energia termica necesara incalzirii imobilului si prepararii apei calde menajere este asigurata de cazane echipate cu panou de distributie, dispozitive de reglare si siguranta si cu arzatoare automatizate, montate in centrala termica amplasata in spatiul special amenajat.

Circulatia agentului termic se face cu pompa de circulatie montata pe conducta, asigurand pentru instalatie regimul de debit si presiune corespunzator.

Presiunea in instalatie este asigurata de vasul de expansiune inchis, cu membrana, montat pe conducta de intoarcere a agentului termic. Apa calda menajera se obtine cu schimbator de caldura cu acumulare.

Sistemul de evacuare al gazelor este cu tiraj natural.

Instalatia de incalzire se va proiecta in conformitate cu STAS 1907/2-97. sistemul de incalzire folosit este mixt, bitubular, cu distributie ramificata. Conductele sunt din teava de polipropilena- tubulatura rigida.

##### 4.15.5. Telefonizare

Telefonizarea obiectivelor se va realiza prin racordarea la retelele Tc. Existente in zona.

Se va comanda documentatie de specialitate pentru lucrarile de protectie a retelelor Tc. Afectate de viitoarele constructii.

#### 4.16 Bilantul teritoriului

BILANT TERITORIAL COMPARATIV					
Nr. Crt.	Functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Teren pentru constructii locuinte si functiuni complementare.	0	0	175	35
2.	Zona circulatii auto si parcaje	0	0	175	35
3.	Zona verde	500	100	150	30
TOTAL zona studiata		500			

#### 4.17. PROTEC IA MEDIULUI

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfortsi va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 5% la locuinte si 20% la functiuni complementare din suprafata ramasa dupa cedarea drumurilor ocupata de spatii verzi. Se prevad plantari de zone verzi, punerea in valoare a cadrului natural existent si amenajarea de gradini suspendate pe terasele imobilelor proiectate.

Spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi si plante decorative

Odata cu realizarea urbanizarii zonei propuse este necesara asigurarea utilitatilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apa si canalizarea. Prin adaptarea solutiei de canalizare si alimentare cu apa in etapa viitoare in sistem centralizat, solutia ce se propune este conforma cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlata a deseurilor: colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe parcela, controlat, in containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana: nu e cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu e cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore

#### TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTEN IALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOT RĂRII 1076 din 08/07/2004)

##### 1. Caracteristicile planurilor i programelor cu privire în special la :

1.a. Solu iile de urbanism propuse creeaz densificarea zonei de locuit. Fiind P.U.Z. pentru zon de locuinte intr-o zona cu utilitati , nu sint necesare extinderi de retele, factor benefic la nivelul întregii comune .

1.b. Se încadreaz în P.U.G. Timisoara ca si functiune

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosin teren construitibil,

1.d. Propunerile documenta iei de urbanism de densificare a zonei de locuit nu afecteaz mediul.

1.e. Prin canalizare i alimentare cu ap în sistem centralizat existent, solu ia ce se propune pentru etapa imediat următoare este conform cu normelor europene actuale.

##### 2. Caracteristicile efectelor i ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la :

2.a. Propunerile promovate prin documenta ia de fa produc ni te efecte ireversibile. Creste regimul de inaltime al constructiilor in zona, dar schimbarea se produce in sens pozitiv. Se creeza noi locuinte fara a fi necesare extinderi de retele de utilitati publice .

2.b. Nu e cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Nu e cazul.

2.e. Nu exist riscuri pentru s n tatea uman .

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. - nu sunt zone naturale speciale i nici patrimoniu natural care s fie afectat.

2.f.ii - nu e cazul. Nu se dep esc standardele i valorile limit de calitate a mediului .

2.f.iii - nu e cazul.

2.g. Nu e cazul.

#### 4.17. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru toate lucr rile rutiere propuse se va pastra accesul pietonal si auto existent pe parcela . Se vor asigura zonele de protec ie necesare fa de strada .

#### 5. CONCLUZII

##### 5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivelor propuse se va valorifica potentialul terenului la capacitate maxima fara a necesita modificari de infrastructura zonala ( alimentare apa-canal si energie electrica).

Prin plantarile si amenajarile ce se vor face se va asigura un aspect ingrijit al zonei.

##### 5.2. Masuri ce decurg in continuare a P.U.Z.

Pe baza documentatiei de fata, aprobata de organele abilitate in acest sens, a aprobarilor si avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. **1825 din 24.04.2009** , emis de Primaria Municipiului Timisoara se va trece la elaborarea proiectului pentru obtinerea Autorizatiei de Construire.

Intocmit,  
Arh. Marius Nicorici Calance

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism ( denumit prescurtat RLU) aferent PUZ **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE**, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ el intarind si detaliind reglementarile din PUZ

RLU aferen PUZ constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizar area executarii constructiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentatii.

#### 2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau urmatoarele acte normative si legislative:

- Legea 50/ 91republicata, cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii
- LEGEA NR. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare
- Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996
- Legea 54/1998 privind circulatia juridicala a terenurilor
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM - 007 - 2000)
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. - 010 - 2000)
- Legea 215/2001 a administratie publice locale
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publica
- HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- HG 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica
- Codul civil
- PUG Timisoara
- Studiu geotehnic

#### 3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat in suprafata de 500 mp situat in Timisoara, str. Barzava nr. 1B.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone fuctionale .

### II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism aferent PUZ se aplica pe teritoriu delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari urbanistice ce face parte integranta din prezentul regulament astfel:

- Nord - proprietate privata
- Est - strada
- Vest - proprietate privata
- Sud - proprietate privata

Parcela cu suprafata totala de 500 mp este situata adiacent strazii Barzava intr-o zon a predominant rezidentiala. Functiunile complementare locuirii , respectiv cele de locuire temporara, sunt in concordanta si cu arhitectura imobilelor invecinate.

Constructia ce se va construi pe terenul studiat se va inscrie armonios, ca si accent, in zona atat ca volumetrie cat si ca finisaje utilizate .

Terenul este integral proprietate privata .



#### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT**

##### 4.1 Utilizari premise :

Funcțiunea principală a zonei este **LOCUIRE** iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația. Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, sunt:  
-principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului în vederea prevenirii riscurilor ecologice  
-înălțurarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediu și sănătatea oamenilor  
-amenajarea cf. normelor sanitare și de mediu a platformelor pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere inerte  
-crearea unui program-cadru prin care să fie implicate inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

##### 4.2 Utilizari premise cu conditionari :

##### 4.3 Utilizari interzise :

#### **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executării construcțiilor care prin natură și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.

Se va respecta legislația în vigoare privind autorizarea.

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

##### **art.1.) ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

Se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord. Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire 1,00 – 1,30h.

##### **art.2.) AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea de locuire este permisă cu respectare zonei rezervate prospectului strădal delimitat conform legii.

##### **art.3.) AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**

Amplasarea față de aliniament se va face cu o retragere 3.00 m cf. Plansa U03- Reglementari Urbanistice

##### **art.4.) AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.**

- a. Distanța față de limita de separare a terenurilor, va fi de minim 1,90m.
- b. Clădirile principale se vor amplasa la minim **10.00 m** față de limita posterioară a lotului.

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

##### **art.1.) ACCESE CAROSABILE**

Accesul rutier la proprietăți se asigură din această stradă, racordările necesare aflându-se în incinta proprietăților respective. Se realizează astfel accesul la platforma de parcare precum și la spațiile destinate serviciilor. Îmbrăcămintea drumului de acces este definitivă corespunzătoare unei străzi de categoria a IV a , asigurând o capacitate portantă de 400 Dan/cmp.

##### **art.2.) ACCESE PIETONALE**

Atât în lungul străzii de deservire locală a proprietăților cât și în jurul construcțiilor propuse s-a prevăzut realizarea de trotuare pietonale decalate cu +12 cm. față de carosabil, cu lățimi cuprinse între 1.5 m și 0.90 m având o îmbrăcăminte din dale prefabricate.

La trotuare și spații publice se vor prevedea rampe pentru handicapați

#### **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

##### **art.1.) RACORDAREA LA REțeleLE EDILITARE PROPUSE**

- a) autorizarea executării construcțiilor se vor face doar în cazul existenței posibilităților de racordare la rețelele de apă, canalizare și de energie electrică pînă la finalizarea construcției autorizate .

##### **art.2.) REALIZAREA DE REțele EDILITARE**

- a) Rețele publice edilitare se vor realiza de către autoritățile locale sau beneficiari total sau parțial. Lucrările de racordare și bransament în rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

### **art.3.) PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELOR EDILITARE**

- a) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi), retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii - sunt proprietatea publica a localitatii.

### **art.4.) AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR**

- a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
- c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

### **Art.1. PARCELAREA.**

Nu este cazul.

### **Art.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

Regimul de inaltime maxim este de **D+P+2E+Er**.

### **Art.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- b) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
- c) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocr, nature, in general culori armonizate.
- d) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta.
- e) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect architectural-comformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, palete cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

### **Art.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.).**

P.O.T. - propus este de maxim **35%**

C.U.T. – propus este de 3.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMURI**

### **Art.1. PARCAJE, GARAJE**

S-au dimensionat corespunzator gradului de monitorizare mediu si a noii capacitati functionale Parcajele sunt prevazute cu spatii independente, 8 locuri.

### **Art.2. SPATII VERZI**

Zonele ramase libere vor fi amenajate ca spatii verzi , prevazandu-se imbracarea cu pamant vegetal si insamantare cu ierburi perene.

Pe laturile proprietatii se vor planta arbusti ornamentali.

Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor.

### **Art.3. IMPREJMURI**

- a) Imprejmuirea va avea un soclu de 60 cm si inaltimea totala de 1.80 m. Zona de deasupra soclului va fi semitransparenta

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **1. UTILIZARI PERMISE**

- este permisa constructia de cladiri pentru locuinte cu spatii pentru parcare masini aferente
- spatii verzi parc si plantatii de protectie/aliniament
- circulatii; parcaje si alei
- echipamente tehnico – edilitare ce deservesc zona

### **2.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- este permisa realizarea de spatii de alimentatie publica, de comert, servicii profesionale ( birouri , agentii, reprezentante) cabinete medicale, dotari pentru sport, educatie, cultura, pe parcelele alocate dotari ale zonei de servicii, cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 20 locuri .

- se admit si alte functiuni la parterul cladirilor (servicii, comert etc.) in conditiile in care nu genereaza zgomot , au un program de functionare pina la orele 22 si nu produc trafic intens de autovehicule.

### 3. INTERDICTII TEMPORARE

Nu este cazul.

### 4. UTILIZARI INTERZISE

- este interzisa amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, ateliere, unitati pentru prestari servicii cu exceptia celor amintite mai sus, dotari comerciale mari, depozite, anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe spatiile verzi sau pe cladiri.
- Orice activitati poluante
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele invecinate

### 11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

#### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatilor functionale se definesc :

**L – LOCUIRE D+P+2E +Er, POT = 35% CUT 3**

**C – CALDE COMUNICATIE INTERNE**

**ZV – ZONA VERDE**

#### V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru zona studiata se aplica prevederile P.U.G. Timisoara ,pentru zona UTR 6, respectiv construire cladiri de tip urban, regim de inaltime D+P+2E+Er

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997.

Zona studiata a fost inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta :Locuire pentru care se aplica regulile prezentului Regulament

Intocmit,  
Arh. Marius Nicorici Calance