



**Pr.nr. 87/2012 Faza P.U.Z.**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE**  
**IN REGIM MAXIM DE D+ P+2E**  
**str. DR. GRIGORE T. POPA, nr. 31-35, TIMISOARA**

**Faza de proiectare** : PLAN URBANISTIC ZONAL

**Beneficiar** : GABOR MOISE și soția GABOR GHIZELA LENUȚA  
**Proiectant general** : S.C. " SPATIU U.A.D. " S.R.L. , TIMISOARA  
**Urbanism** : arh. NICOLAE COVACI PREDA

**Proiect numarul** : 87 / 2012

**Data** : SEPT. 2014



**Pr.nr. 87/2012 Faza P.U.Z.**

**FOAIE DE CAPAT**

Denumire proiect : **PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE  
LOCUIŢE COLECTIVE IN REGIM MAXIM DE D+P+2E**

Faza proiect : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Amplasament : str. DR. GRIGORE T. POPA, nr. 31-35, TIMISOARA

Beneficiar : GABOR MOISE și soția GABOR GHIZELA LENUȚA

Proiectant general : S.C. " SPATIU U.A.D. " S.R.L., str. Aștrilor nr.20, Timișoara

Urbanism : S.C. " SPATIU U.A.D. " S.R.L. , TIMISOARA  
Arh. Covaci Preda Nicolae

Adresa sediu : Timisoara str. Astrilor nr. 20 Ap. 10

Nr. proiect : 87/2012

Colaboratori:  
Ridicari topografice : PFA Alinionescu V. Adrian

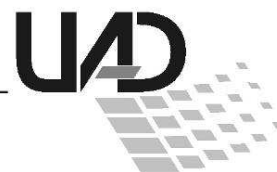
Studiu geotehnic : A.F. BABA & PAUNESCU, Str. Cluj nr. 20 , Timișoara

Lucrari rutiere : SC.C&C PROJECT EXECUTION SRL TIMISOARA

Edilitare : S.C. "ACD INSTAL" SRL  
Ing. Dumitru Dutu

Electrice : Ing. Cornea Emil

Intocmit,  
Arh. Nicolae Covaci Preda



**Pr.nr. 87/2012 Faza P.U.Z.**

## **B O R D E R O U**

### **A. PIESE SCRISE :**

1. Foaie de capat
2. Borderou piese scrise si piese desenate
3. Chitanta taxa
4. Copie aviz oportunitate nr. 19/13.12.2012
5. Informare si consultare Public – Etapa 2 – UR2013-007174 / 03.06.2013
6. Raport de informare si consultare public – Etapa 2 –UR2013-007174 / 11.06.2013
7. Aviz CTATU nr. 08 / 24.07.2014
8. Certificate de urbanism reactualizat 435/28.02.2013 – 28.02.2015
9. Extras de carte funciara
10. Memoriu de prezentare si regulament
11. Studiu geotehnic
12. Aviz unic : - SC. Romtelecom SA  
RA Transport  
SC Aquatim SA  
SC EON Gaz SA  
SC Enel Distributie Banat SA  
SC Colterm SA
13. Aviz tehnic AQUATIM
14. Aviz sanitar,
15. Aviz pompieri
16. Aviz principiu directia de mediu PMT
17. Aviz principiu directia Tehnica a PMT
18. Aviz Comisia de circulatie
19. Aviz de Mediu
20. Declaratii notariale vecini
21. Adeverinte – Directia Patrimoniul, Serviciul Juridic, Agricol.

### **B. PIESE DESENATE:**

- |  |            |            |
|--|------------|------------|
| 1. Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu viza OCPI | sc.1: 1000 |            |
| 2. Plan incadrare in teritoriu                                 | sc.1: 500  | pl.nr. 01A |
| 3. Plan situatia existent                                      | sc.1: 500  | pl.nr. 02A |
| 4. Plan reglementari – zonificare functionala                  | sc.1: 500  | pl.nr. 03A |
| 5. Plan propuneri retele edilitare                             | sc.1: 500  | pl.nr. 04A |
| 6. Pan cu propunere mobilare                                   | sc.1: 500  | pl.nr. 05A |
| 7. Plan cu proprietatea si circulatia terenului                | sc.1: 500  | pl.nr. 06A |

**S.C. SPATIU U.A.D. S.R.L.**  
**urbanism ■ arhitectura ■ design**

TIMISOARA, STR. ASTRILOR NR. 20  
Reg. Com.: J35/242/28.01.2005; Cod Fiscal: RO 17168972  
Tel/Fax 0256 435199; Tel mob. 0744 511090, 0751 221787



**Pr.nr. 87/2012 Faza P.U.Z.**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **I. INTRODUCERE**

#### **1. Date de recunoastere**

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE IN REGIM MAXIM  
DE D+P+2E**

Beneficiar : **GABOR MOISE și soția GABOR GHIZELA LENUȚA**

Extras de carte funciara : 428684

Numar topo : 1842-1847

Suprafata teren : 11.621mp

Proiectant general : **S.C. " SPATIU U.A.D. " S.R.L., str. Aștrilor nr.20, Timișoara**

Urbanism : **șef proiect arh. NICOLAE COVACI PREDA**  
: **arh. CAMELIA COVACI PREDA**

#### **Colaboratori:**

Ridicari topografice : **PFA Alinionescu Adrian**

Studiu geotehnic : **A.F. BABA & PAUNESCU, Str. Cluj nr. 20 , Timișoara**

Lucrari rutiere : **SC.C&C PROJECT EXECUTION SRL TIMISOARA**

Edilitare, : **SC.ACD INSTAL SRL**  
: **Ing. Dutu Dumitru**

Electrice : **Ing. Cornea Emil**

Proiect numarul : **87/ 2012**

Data : **sept. 2014**

#### **2. Obiectul lucrării**

Prezenta documentatie se intocmeste pentru PUZ, in vederea parcelarii si construirii de locuinte colective in regim de **D+P+2E** conform **AVIZ CTATU** cu. **Nr 08/24.07.2014.**

#### **3. Surse de documentare**

Pentru intocmirea documentatiei s-au luat in considerare urmatoarele documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificată.
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- PUG TIMISOARA aprobat prin HCL. 157/2002 prelungit cu HCL. 139/2007;
- PUZ – uri aprobate in vecinatatea zonei.

## II. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 1. Evolutia zonei

Terenul studiat se afla in zona de locuinte individuale , este obtinut prin comasarea a trei parcele cu front stradal mic dar cu o lungime mare in adancime create initial pentru locuinte si gradini.

In zona, in apropiere, au fost interventii majore in perioada dinainte de revolutie prin demolarea fortata a locuintelor individuale si construirea de blocuri – locuinte colective in regim de P+4 iar in perioada actuala datorita dezvoltarilor cererii de locuinte si dorintei de a exploata aceste suprafete rarefiate cu functiuni de locuire au aparut noi constructii moderne de locuinte colective cu regim de inaltime de P+5E+M si P+4E+M.

### 2. Incadrarea in localitate

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii in partea de nord, fiind cuprinsa in PUG. In UTR. 22 – Zona rezidentiala cu functiune dominant de locuire si functiuni complementare.

Terenul studiat are o suprafata de 11621mp , delimitat la partea de nord de strada Dr. Grigore T. Popa cu un front stradal de 51m , lateral la est si vest invecinat cu terenuri cu locuinte spre strada iar in partea de sud se infunda strada Acad. Remus Radulet , strada cu blocuri P+4 din anii '80. si locuinte individuale modernizate dupa revolutie.

Prin avizul de oportunitate se impune studierea unei zone mai largi, cu potential de indesire, definita de urmatoarele strazi: Dr. Grigore T. Popa, str. Martir Ion Miron, str. Linistei, str. Acad. Remus Radulet, str. Martir Dan Carpin, str Gheorghe Ivanescu.

### 3. Elemente ale cadrului natural

In zona nu se evidentiaza elemente deosebite ale cadrului natural.

**Geomorfic**, amplasamentul se afla in campia Banatului, la contactul dintre Campia Timisului cu Campia Muresului la o altitudine de 82m aproximativ. Suprafata relativ plana din aceasta zona a determinat in timp formarea unor cursuri de apa cu numeroase meandre constituind bazine de receptie a aluviunilor.

**Geologic**, pe adancimea care intereseaza in cazul de fata, zona se caracterizeaza prin depozite aluvionare cuaternare recente (hologen superior). Straturile naturale au compozitia specifica zonei Campiei Muresului, fiind alcatuite din intercalatii de prafuri nisipoase si nisipuri argiloase cu un strat superior fertil de tip cernoziom. Conform studiului adancimea de fundare este recomandata a fi de **Df = -1,10m** cu **Pconv=230kPa (2,30daN/cm<sup>2</sup>)**.

**Seismic**, conform normativului P100-1/06 amplasamentul se afla in zona seismica D avand o perioada de control  $T_c=1.0$  si un coeficient seismic  $K_s=0,16$ .

**Adancimea maxima de inghet** , conform STAS 6054/77, este de 60...70cm.

**Apa subterana** nu a fost interceptata in foraje (care s-au executat pana la adancimea de -3,50m). Nivelul apei subterane este fluctuant in timp, putandu-se aprecia ca nivel mediu  $N_{hmed} = -3,50... -3,80m$  fata de nivelul terenului.

#### 4. **Circulatia**

Strada Dr. Grigore T. Popa are un prospect de 15,5 m si sens dublu de circulatie in zona terenului studiat dar are si sens unic de circulatie auto pe o portiune dinspre Calea Aradului spre Calea Lipovei cu un prospect de 7,60m.

In partea de sud strada Acad. Remus Radulet este intrerupta de terenul studiat dar se propune continuarea ei pana in str. Dr. Grigore T. Popa astfel asiguranduse accesibilitate la loturile noi create si posibilitatea extinderii utilitatilor edilitare.

#### 5. **Ocuparea terenurilor**

Terenul in cauza in suprafata de 11621 mp are la strada Dr. Grigore T. Popa o constructie Dp+P+E in suprafata construita de 375 mp si un corp de 6 garaje cu 150 mp, suprafata totala construita fiind de 525 mp rezulta un POT existent = 4,5 %

#### 6. **Echipare edilitara**

Terenul este racordat la retelele edilitare ale localitatii , respectiv la :

- Apa – canal.
- Gaz
- Electricitate
- Telefonie.

Racordurile sunt realizate de pe strada Dr. Grigore T. Popa .

#### 7. **Probleme de mediu**

Pe terenul in cauza si in imediata vecinatate nu sunt semnalate surse de poluare de orice fel.

#### 8. **Optiuni ale populatiei**

In urma informarii populatiei la faza de aviz de oportunitate nu au fost sesizari ale populatiei referitoare la intentia beneficiarului de a dezvolta pe terenul in cauza locuinte colective si de a prelungi str. Acad. Remus Radulet pana in str Grigore T.Popa.

Primăria Municipiului Timisoara, ca autoritate locală are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr.52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică facilitează accesul populatiei la luarea deciziilor în administratia publică la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanismului, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzător în aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizează prin anunturi publice, consultare în diferite faze de elaborare si dezbatere publică.

### III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Avand in vedere atat tendintele de densificare urbana in aceste zone cu densitate de locuire foarte mica si chiar aplicarea acestui concept in apropiere terenului studiat cat si dorinta de a utiliza terenul la capacitate ridicata rezulta oportunitatea realizarii de locuinte individuale sau colective in aceasta zona cu respectarea avizelor si recomandarilor din fiecare etapa parcursa de aceasta documentatie potrivit legilor in vigoare.

#### 2. Prevederi PUG.

In PUG Timisoara aceasta zona LM este cuprinsa in UTR 23 si este prevazuta cu functiuni principale de locuire si functiuni complementare, cu un regim maxim inaltime de P+2 si un POT de 40 %.

#### 3. Valorificarea cadrului natural

Nu sunt elemente de cadru natural de valoare , dar se propun spatii verzi plantate ce vor deveni in timp suprafete verzi valoroase.

Terenul relativ orizontal fara denivelari ofera o libertate de amplasare a constructiilor iar orientarea NE – SV ofera arii largi de orientare a viitoarelor locuinte.

#### 4. Modernizarea circulatiei

Strada Dr. Grigore T. Popa are un prospect de 15,5 m si sens dublu de circulatie in zona terenului studiat dar are si sens unic de circulatie auto pe o portiune dinspre Calea Aradului spre Calea Lipovei cu un prospect de 7,60m.

In partea de sud strada de deservire locala Acad. Remus Radulet este intrerupta de terenul studiat dar se propune continuarea ei pana in str. Dr. Grigore T. Popa cu un prospect de 12m, din care 7,0m carosabil marginit de borduri din beton, cu 1,0m zona verde de o parte si alta si trotuar de 1,5m latime, astfel asiguranduse intregirea tramei stradale si accesibilitate la loturile noi create si posibilitatea extinderii utilitatilor edilitare.

#### 5. Zonificare functional – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Pe terenul studiat pentru a rezolva necesitatea bunei utilizari a terenului in vederea construirii de locuinte colective de mici dimensiuni (D+P+2E), cum a fost recomandat in avizul CTATU, se propune ca o parte din teren sa fie atribuita domeniului public pentru a se prelungi strada Acad. Remus Radulet astfel se pot crea noi loturi pentru construirea de locuinte si se pot extinde retelele edilitare.

Astfel se creeaza o zona cu 4 noi loturi de aproximativ 1650mp ( sau 8 noi loturi de aproximativ 782mp ) si un lot cu constructia existent de 1000 mp, o zona aferenta domeniului public de 2784 mp din care 421,24 mp spatii verzi de aliniament,

2808mp ce va devedi strada si o fasie de teren de 1195mp ce poate intra in combinatie cu parcela vecina pentru a creea un nou front de locuinte individuale pe partea opusa strazii noi create. In cadrul noilor loturi se creeaza zone verzi in total de 707 mp dar si prin procentul de ocupare cu constructii , parcaje si alei , pe un lot se vor asigura minim 25 % spatii verzi amenajate

## **Bilant teritorial**

### **EXISTENT:**

<b>SUPRAFATA TOTALA TEREN :</b>	<b>11.621 mp</b>
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA :	525 mp
SUPR CONSTR DESFASURATA EXISTENTA :	1050 mp
POT existent =	4,5 %
CUT existent =	0,09

### **PROPOS CONFORM AVIZ CTATU :**

Zona locuinte	= 1195,00 mp	POT = 10,30%
Zona locuinte colective	= 6911,00 mp	POT = 59,50%
Zona domeniu public – circulatie strada	= 2808,00 mp	POT = 24,20 %
Din care spatiu verde aliniament	= 421,24 mp	POT = 3,60 %
Zone verzi amenajate	= 703,00 mp	POT = 6,10 %

### **Indici urbanistici propusi:**

<b>POT maxim propus</b>	<b>= 35 %</b>
<b>CUT max propus</b>	<b>= 0.9</b>
<b>Regim maxim de înălțime propus</b>	<b>= D+P+2E</b>
<b>Spatiu verde minim in cadrul loturilor</b>	<b>= 25%</b>

Zona studiată în cadrul P.U.Z. prezintă în momentul de față construcții în regim maxim de P+4E (P+8E din documentatiile de urbanism de pe loturile invecinate).

### **Regimul de aliniere al construcțiilor**

În sensul RGU, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită „la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă de la aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului. Regimul de aliniere al construcțiilor din prezentul P.U.Z. este indicat în planșa 03A, și a fost determinat în funcție de - profilul transversal caracteristic al străzii propuse. Astfel, aliniamentul propus pentru construcții este la 5.00m de la limita domeniului privat. Terenul liber de construcții rezultat prin retragerea aliniamentului, va fi amenajat cu spații verzi, si parcuri dupa caz.

### **Amplasarea constructiilor pe parcelă se va face cu respectarea**

normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr.536/1997 al ministerului Sănătății.

Distanța între construcțiile propuse nu va fi mai mică decât înălțimea la cornisa a construcțiilor evitând astfel umbrirea ferestrelor camerelor de locuit. Înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi de 12, m .



Constructia existenta pe parcela studiata de 9m inaltime, este la nord de constructiile propuse la 14,16m distanta astfel incat nu este umbrita si nu umbreste constructiile noi

Locuinta de la nr 21A str acad. Remus Radulet in regim de Parter cu h maxim de 5,80m este la sud de constructiile propuse, la 7,8m distanta astfel ca nu va fi umbrita de acestea si nici nu poate umbri constructia propusa.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între clădiri conform Normativului P118/1998. Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a căilor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala si a necesarului de parcare.

### **Reglementări – configurare spatială**

Prezenta documentatie studiază terenul din strada Dr. Grigore T. Popa nr. 31 - 35 cu un front stradal de 51m. In lateral la est si vest invecinat cu terenuri cu locuinte spre strada iar in partea de sud se infunda strada Acad. Remus Radulet , strada cu blocuri P+4 din anii '80. si locuinte individuale modernizate dupa revolutie. In perioada actuala datorita dezvoltarilor cererii de locuinte si dorintei de a exploata suprafetele rarefiate din zona, au aparut functiuni de locuire cu constructii moderne de locuinte colective cu regim de inaltime de P+5E+M si P+4E+M.

Prin avizul de oportunitate se impune studierea unei zone mai largi definita de urmatoarele strazi: Dr. Grigore T. Popa, str. Martir Ion Miron, str. Linistei, str. Acad. Remus Radulet, str. Martir Dan Carpin, str Gheorghe Ivanescu, un regim maxim de inaltime de P+2E+M/Ert stabilind un echilibru intre constructiile individuale pe parter si blocurile cu locuinte colective P+4 sistabilind unele principii de urbanizare cu caracter de recomandare si in apropierea parcelei studiate. Prin avizul CTATU se recomanda avand in vedere datele din noul PUG aflat in faze finale de aprobare ca procent de ocupare 35% si regim maxim de inaltime patru nivele astfel D+P+2E.

### **6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Terenul desi este racordat la retelele edilitare ale localitatii , pentru buna functionare a obiectivelor propuse este obligatoriu extinderea structurii retelelor edilitare pe noua strada creata, urmand ca fiecare constructie (parceta) sa dispuna de racorduri noi la aceste extinderi conform plansei 04A.

- **Apa rece pentru consum menajer** – conform avizului AQUATIM se prevede extinderea retelei stradale de apa conform plansei 04A, in baza unei documentatii tehnice avizate de catre AQUATIM si a unei autorizatii de construire emise conf. Legii 50/91 actualizate, prin care se asigura posibilitatea racordarii fiecărei noi parcele create, si se va prevedea la fiecare consumator vas tampon cu nivel liber si statie hidrofor pentru asigurarea presiunii de 2.00 bari .

- **canalizarea apei menajere** - conform avizului AQUATIM apele menajere vor fi preluate , cu respectarea indicatorilor de calitate prevazuti in NTPA 002, in sistemul centralizat de canalizare extins pe noua strada conform avizului AQUATIM, prin intermediul racordurilor fiecărei constructii.

- **Apele meteorice** nu vor fi preluate in sistemul de canalizare propus potrivit avizului . AQUATIM.

Apele pluviale de pe acoperisul cladirii ( S= 240 mp/ constructie) se vor deversa la teren prin intermediul unui sistem de jgheaburi si burlane exterioare, in zonele verzi din fata, respectiv spatele cladirii.

Apele pluviale cazute pe platformele de parcare ecologice, se descarca partial gravitacional in spatiu verde adiacent , iar partial se infiltreaza in teren.

- **Electricitate** - se prevede extinderea retelei de electricitate conform plansei 04A, prin care se asigura posibilitatea racordarii fiecarei noi parcele create.
- **Gaz** – desi avizul de amplasament nu indica trasee de conducte de gaz pe parcela studiata la fata locului se constata ca toate parcelele invecinate sunt racordate la reseaua de gaz chiar si constructia existenta pe terenul in cauza, si pe strazile Dr. Grigore T. Popa si str. Acad. Remus Radulet exista retea stradala de gaz, se poate presupune ca este posibila extinderea acestora si pe strada nou creata astfel incat noile parcele sa dispuna de folosirea gazului pentru consum casnic la bucatarie si pentru incalzire.
- **Telefonie, televiziune, internet.** – se propune extinerea acestor retele la cererea noilor beneficiari ai loturilor.

## 7. Protectia mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul deglobalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin extinderea rețelei de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

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

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelilor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența structurii circulației vechi și intervențiile din perioada comunistă nefinalizate în totalitate. Trecerea și relaționarea acestor două zone revine perioadei actuale.

## **TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI ( conform Hotararii 1076 din 08/07/2004)**

### **1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire la:**

**1.a. Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor :**

Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități în continuare. Prin propunerile din PUZ – locuințe și funcțiuni complementare se vor crea condiții de creștere a calității locuirii cu efect benefic asupra comunității, existând premise și pentru creșterea de noi locuri de muncă.

**1.b. Gradul în care planul influențează alte planuri și programe , inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele:** Se încadrează în prevederile PUG-ului ca zona de locuire cu funcțiuni complementare cu caracter urban datorită amplasamentului și a caracterului locuirii propuse.

**1.c. Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspective promovării dezvoltării durabile:** În prezent în zona există terenuri libere nefolosite sau folosite neadecvat cu poziția în cadrul localității. PUZ-ul vine să întregască o trama strădală și trasee de utilități existente coordonate care deservește construcțiile existente și viitoare în scopul dezvoltării durabile a comunității din zona.

În vederea principiilor dezvoltării durabile s-a avut în vedere și optimizarea densității de locuire corelată cu menținerea , întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori.

S-a optat pentru un procent optim de spațiu verde în corelare cu funcțiunea propusă pe fiecare lot în parte și pe ansamblu.

### **1.d. Probleme de mediu relevante pentru program:**

Se estimează că lucrările de construire propuse prin prezentul plan vor afecta mediul doar pe termen limitat. Funcționarea noilor obiective nu va afecta mediul ci dimpotrivă va aduce un plus calitativ în zona.

**1.e. Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:**

Prin soluțiile de rezolvare a rețelilor de utilități inclusiv a circulației planul este conform cu normele europene actuale.

**2.Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire , in special la:**

**2.a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor :**

Propunerile din prezentul plan urbanistic produc efecte ireversibile prin functiunile propuse.

Interventiile cu efect negativ asupra peisajului se va produce odata cu efectuarea lucrarilor de constructii , caracterizate prin distrugerea elementelor vegetale dar acestea se vor remedia prin luarea de masuri de refacere a covorului verde, prin plantarea de gazon, arbori si arbusti, amenajarea a unor zone ample de zone verzi.

Orice proiect de construire atrage obligatia de a trata ca zona verde amenajata minim 25% din suprafata terenului , si de a planta minim un arbore la 150mp spatiu liber pe fiecare parcela edificabila.

**2.b. Natura cumulative a efectelor:** Nu este cazul.

**2.c. Natura transfrontaliera a efectelor:** Nu este cazul.

**2.d. Riscul pentru sanatatea umana si pentru mediu:** nu exista riscul pentru sanatatea umana si pentru mediu.

**2.e. Marimea si spatialitatea efectelor:** Nu este cazul.

**2.f. Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat :** Nu este cazul.

**2.f.i. Caracteristicile naturale special sau patrimoniu cultural :** Nu sunt caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural care sa fie afectat.

**2.f.i.i. Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului:** Nu este cazul.

**2.f.i.i.i. Folosirea terenului in mod intensiv:** Nu este cazul, nu se propun indici urbanistici din care sa rezulte o folosire intensive a terenului.

**2.g. Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international:** nu este cazul.

## **8. Obiective de utilitate publica**

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public.

Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare si energie electrică, rețea de gaz), care vor deveni publice după realizare.

Terenul pe care se intentioneaza a se realiza strazile va trece in domeniu public.

## **IV. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona studiata s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare.

La baza criteriilor de interventie, reglementări si restrictii impuse au stat următoarele obiective principale:

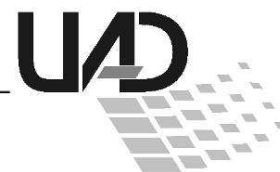
-încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara.

-asigurarea amplasamentului, amenajările necesare pentru obiectivele solicitate prin temă;

-rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General Timisoara.

**Intocmit : arh. Covaci Preda Nicolae**



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. Rolul regulamentului local de urbanism.**

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi, sub formă de prescripții și recomandări, referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat, în vederea urmăririi și aplicării lor.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale documentațiilor superioare de urbanism aprobate.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este aprobat pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, de către Consiliul Local al Municipiului Timisoara.

#### **2. Baza legala.**

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicată, (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată. Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată. Codul Civil. Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației.

Regulamentul local de urbanism va fi în concordanță cu avizele obținute pe parcursul aprobării puzului.

#### **3. Domeniul de aplicare.**

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona propusă a fi reglementată.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

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

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

**1.1.** Autorizarea si executarea constructiilor este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice cadrului urban al localitatii, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

**1.2.** Amplasarea constructiilor se va face avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic. Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

## **2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.**

**2.1.** Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, conductelor de gaz, cailor de comunicatie este interzisa.

**2.2.** Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante fata de retelele edilitare, 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.

**2.3.** Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

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

**3.1.** Orientarea fata de punctele cardinale – Igiena si confortul urban se realizeaza prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural. Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii Ordinului 59/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

**3.2.** Amplasarea fata de drumurile publice – constructiile noi se vor autoriza cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de drumul public, functie de intensitatea traficului si categoria strazii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

**3.3.** Amplasarea fata de aliniament - Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Constructiile trebuie sa fie amplasate la distanta propusa prin PUZ fata de aliniament, respective **5,00m**.

**3.4.** Amplasarea in interiorul parcelei - Toate constructiile vor fi amplasate in zona de implantare a cladirii, definita conform plansei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distante minime, 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. Clădirile se vor amplasa la minim 5,00 m față de aliniamentul stradal.

Retragerile constructiilor față de limitele laterale vor fi la o distanță mai mare sau cel puțin egală cu jumătatea înălțimii la cornișă .

Amplasarea constructiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile constructiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

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

**4.1.** Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apararea contra incendiilor și protecției civile.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.

**4.2.** Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

**4.3.** Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă cu ușurință.

**4.4.** Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

#### **5. Reguli cu privire la echipare edilitară.**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau se vor realiza soluții de echipare în sistem individual și beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

##### **5.1. Realizarea de rețele tehnico edilitare**

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către detinatorul rețelei sau de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

**5.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare** Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

**5.3. Alimentarea cu apă** Este obligatorie racordarea la rețeaua de alimentare cu apă a localității pentru toate construcțiile ce prin specificul lor o necesită, se va prevedea la fiecare consumator vas tampon cu nivel liber și stație hidrofor pentru asigurarea presiunii de 2.00 bari conform avizului AQUATIM.

##### **5.4. Canalizarea apelor uzate și evacuare ape pluviale:**

- ape uzate menajere - Este obligatorie racordarea la rețeaua de canalizare a localității pentru toate construcțiile ce prin specificul lor o necesită.

- apele pluviale de pe construcții vor fi colectate și deversate la teren în spațiile verzi .

- apele pluviale de pe platformele ecologice se vor deversa parțial gravitațional la zona verde adiacentă , parțial se vor infiltra în teren .

##### **5.5. Alimentarea cu energie electrică**

Toate lucrările de extindere a rețelei publice și de bransare se vor realiza de către SC ELECTRICA SA, conform proiectelor realizate de aceasta.

Bransamentele de la rețeaua publică se vor realiza subteran.



**5.6. Telefonie.** Zona va fi dotată cu rețele telefonice subterane, ce se vor realiza de operatori licențiați, în baza proiectului elaborat de aceasta. În paralel cu rețeaua de telefonie se va amplasa și rețeaua TV în cablu.

**5.7. Rețele termice.** Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan / combustibil lichid ușor STAS54/83, sau electricitatea.

**5.8. Alimentare cu gaze.** 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 împrejmuirilor.

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

## **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții.**

**6.1. Parcelarea** Proprietarul terenului supus parcelării va trece în domeniul public suprafețele de teren necesare deschiderii de străzi. Prin parcelare se asigură obținerea de loturi construibile cu o suprafață de aproximativ 1650mp care ulterior mai pot fi împartite în două (825m ) pentru construcții izolate sau cuplate cu un front stradal de 49,40m sau minim 24,0m. Adâncimea loturilor va fi mai mare sau cel puțin egală cu mărimea frontului stradal.

### **6.2. Înălțimea construcțiilor.**

Regimul maxim de înălțime este de D+P+2E respectiv **12 m.**

### **6.3. Aspectul exterior al construcțiilor.**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

### **6.4. Procentul de ocupare a terenului.**

Procentul maxim de ocupare a terenului este propus a fi de **35 %** din suprafața totală a parcelei.

## **7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri.**

### **7.1. Parcaje, garaje și anexe.**

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile art.33 R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Construcțiile pentru locuințe colective vor asigura în interiorul parcelei minim câte un loc de parcare pentru fiecare apartament în parte, iar la suma totală se adaugă 20% pentru vizitatori. Se recomandă comasarea parcajelor la nivelul solului, suprafața parcajelor de la nivelul solului va fi înierbată (parcaje ecologice).

**7.2. Spații verzi.** Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi sau plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare. Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde de aliniament aferent circulațiilor carosabile. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje. Se vor prevedea spații verzi de minim **25%** din suprafața loturilor noi create.

**7.2.Împrejmui** Imprejmuirile trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de constructie folosite, cat si prin calitatea executiei.

Imprejmuirea spre strada se va executa cu parapet plin (opac ) pe o inaltime de maxim 80cm si inchideri transparente pana la inaltimea maxima de 2,00m.

## **8 Reguli cu privire la protectia mediului**

### **8.1. Protectia calitatii factorilor de mediu**

Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul. Pentru constructiile sau echipamentele generatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislatia sanitara si de mediu in vigoare (ex. echipamente de aer conditionat peste o anumita dimensiune).

### **8.2. Gestionarea deseurilor**

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic de către regia de salubritate locala în zona pentru depozitarea gunoiului aferentă localității.

## **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

### **Caracteristici**

Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare studiată în prezentul P.U.Z. propune construcții cu regim de înălțime maxim P+2E+M/Ert. Reintregirea tramei stradale presupune continerea strazii Acad. Remus Radulet pana la str.Dr. Grigore T. Popa, cu un prospect stradal de 12 m, echipat cu carosabil de 7,0m, trotuare de 1,5 m, spatii verzi de aliniament de 1,00m.

In zona studiata se propun cu caracter de recomandare posibilitati de dezvoltare a tramei stradale si functiunii de locuire cu locuinte preponderant individuale dar si colective de mici dimensiuni cu respectarea acelasii principii de exploatare a spatiilor rarefiate.

### **Reglementări**

Certificatele de Urbanism și Autorizația de Construire pentru obiectivele propuse pe acest teren nu se vor elibera decât după avizarea și aprobarea documentației P.U.Z.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

### **1.Obiective si modalități de operare**

Solutia urbanistica a fost elaborată tinându-se cont de următoarele obiective:

- utilizarea funcțională a terenurilor în conformitate cu legislatia în vigoare.
- reglementarea caracterului terenului studiat.
- modul de ocupare a terenului, a loturilor create si conditiile de realizare a constructiilor.
- realizarea lucrărilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate
- amenajarea teritoriului în corelare cu vecinatatile si cadrul construit existent.

### **2. Utilizări functionale**

#### **2.1. Funcțiunea dominantă**

Funcțiunea dominanta propusă pentru zona reglementata este – locuire colectiva.

#### **2.2. Utilizări permise**

- construirea de locuinte colective si construirea de locuinte individuale si functiuni complementare ( servicii ) la parter.

### **2.3. Utilizări permise cu conditii**

- realizarea de anexe gospodaresti in zonele rezidentiale cu locuinte.
- realizarea de unități de prestări de servicii mici, cu maximum zece angajati, cu condiția netransformării lor într-o activitate mijlocie, cu un personal mai numeros care sa deranjeze zona de locuit.

### **2.3. Utilizări interzise**

- este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
- este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deseuri.
- este interzisă desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu funcțiunea de locuire.

### **2.4. Interdicții temporare** -nu este cazul.

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA.**

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. I. DISPOZITII GENERALE, cap. II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T. ( procentul de ocupare al terenului ) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (Sc) și suprafața terenului (St) pe care se amplaseaza construcția supusă autorizării.

$$POT = Sc (mp) / St (mp) \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor cladirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului.

$$CUT = Sd (mp) / St (mp)$$

In cadrul PUG Timisoara zona studiata face parte din **UTR 23** subzona **LM** – subzone rezidentiala mixta cu constructii in regim de P, P+1, P+2, si in partea de vest a fost inserat printr-un PUZ constructii P+5+M, P+4+M. ( a se vedea plansa 01A, 02A).

### **1. Bilant teritorial**

Pentru teritoriul studiat conform Avizului Prealabil de Oportunitate nr.**19/13.12.2012**, se mentine o functiune de zonă mixtă cu:

- POT maxim 35%**
- CUT maxim 0,9**
- regim maxim de înălțime D+P+2E**
- spatiu verde minim 25%, la nivelul loturilor**

### **Regim de înălțime**

Se vor autoriza construcții cu un regim maxim de D+P+2E cu înălțimea maximă de **12,00m**.

### **Regim de aliniere**

Aliniamentul propus pentru construcții este la **5.00 m** față de aliniament stradal.

### **Parcarea autovehicolelor**

Nu se vor autoriza decât acele construcții, în zona rezidențială, care vor avea asigurate locurile de parcare necesare în interiorul parcelei, subteran sau suprateran. Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

Construcțiile pentru locuințe colective vor asigura în interiorul parcelei minim cîte un loc de parcare pentru fiecare apartament în parte, iar la suma totală se adaugă 20% pentru vizitatori.

#### **Plantații**

- Se vor realiza plantații de aliniament pe stradă.
- Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori și arbuști a spațiului verde în interiorul parcelei.

#### **V.CONCLUZII - măsuri în continuare**

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism ce se va elibera va cuprinde elemente obligatorii din prezentul Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit

Arh. Covaci Preda Nicolae