

Foaie de garda

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME P+M SI IMPREJMUIRE TEREN
Nr. proiect	877/2021
Beneficiar	SALE ROMULUS si sotia SALE LILIANA
Proiectant	TOMART PRO S.R.L. jud Timis, localitatea Mosnita Noua, Str. Erou Briciu Leontin, nr. 52 TEL.: 0722801529 email:antoniatora@yahoo.com CUI 392804291 J 35/390/2014 Arh. Toma Antonia
Specialist RUR	Arh. Negrut Dema Sorana
Data elaborarii	octombrie 2021
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL



Borderou

Memoriu General

Volumul 1: Memoriu de Prezentare

Foaie de gardă

Borderoul general al P.U.Z.

1. Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1.2 Obiectul lucrării

1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluția zonei 2.2 Încadrare în localitate

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.4 Circulația

2.5 Ocuparea terenurilor

2.6 Echipare edilitară 2.7 Probleme de mediu

2.8 Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2 Prevederi ale P.U.G.

3.3 Valorificarea cadrului natural

3.4 Modernizarea circulației

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.7 Protecția mediului

3.8 Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare

5. Anexa

Volumul 2: Regulament Local de Urbanism Aferent P.U.Z.

1. Dispoziții generale 1. Rolul R.L.U.

2. Baza legală a elaborării

3. Domeniul de aplicare

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

3. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

L – locuirea, IS – instituții și servicii, ID – unități de producție și depozitare, C – căi de comunicație, SP – spații plantate, agrement, sport, DS – destinație specială, GC – gospodărie comunală, TE – echipare edilitară

5. Unități teritoriale de referință

Piese Desenate

Piese Obligatorii

Plan topografic (actualizat)

U01 – Încadrarea în teritoriu

U02 – Situație existentă

U03 – Reglementări urbanistice – zonificare

U04 – Reglementări – echipare edilitară

U05 – Proprietatea asupra terenurilor

U06 – Studiu de însorire (dacă este cazul)

U07 – Studiu de cvartal

U08 – Propunere mobilare

Piese ajutătoare

U09 – Extras PUG Timisoara

U10 – Extras PUG Timisoara - Etapa 3

U11 – Plansa non- tehnica

Semnătura
Toma Antonia



PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME P+M SI IMPREJMUIRE TEREN
Jud.: Timis, Timisoara, CF 448260, Nr. cad.: 448260

PROIECT NR.: 877 / 2021 – faza: P.U.Z.

Volumul 1

MEMORIU GENERAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME P+M SI IMPREJMUIRE TEREN
Nr. proiect	877/2021
Beneficiar	SALE ROMULUS si sotia SALE LILIANA
Proiectant	TOMART PRO S.R.L. jud Timis, localitatea Mosnita Noua, Str. Erou Briciu Leontin, nr. 52 TEL.: 0722801529 email:antoniatora@yahoo.com CUI 392804291 J 35/390/2014 Arh. Toma Antonia Specialist RUR Arh. Negrut Dema Sorana
Data elaborarii	octombrie 2021
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarilor SALE ROMULUS si SALE LILIANA, în calitate de proprietari ai terenului înscris în C.F. nr. 448260-Timisoara, nr. cad. 448260, aflat în Municipiul Timisoara, strada Bela Lugosi, FN.

Investiția „CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME P+M SI IMPREJMUIRE TEREN” se dorește sa se realizeze pe o suprafață totală de 600 mp conform extrasului de Carte Funciară. In urma solicitarilor facute in cadrul Primariei Municipiului Timisoara, pentru obtinerea Certificatului de Urbanism in vederea realizarii constructiei se constata faptul ca parcela aflata in proprietate, identificata prin CF 448260, cu suprafata de 600mp este supusa unor reglementari de sistematizare a zonei cu propunere de largire a strazii Bela Lugosi. Astfel se va ceda o suprafata de 29 mp pentru realizarea trotuarului strazii Bela Lugosi – respectiv pentru largirea profilului stradal.

Caracteristici ale amplasamentului:

– este definit ca zona propusa pentru locuinte cu functiuni complementare, institutii si servicii, unitati industriale, depozitare si prestari servicii conform P.U.G. TIMISOARA aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 619/2018.

- în cvartalul delimitat de strazile Nicolae Filimon, Constantin Daniel, Nicolae Andreescu și Anton Bacalbasa, funcțiunea dominantă este cea de locuințe cu funcțiuni complementare, iar regimul de înălțime predominant este cuprins între P și P+M/1E;
- parcela identificată prin C.F 448260 este ușor accesibilă din strada Bela Lugosi;
- terenul este situat în intravilanul Municipiului Timisoara, în zona Freidorf;

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Sursele documentare sunt:

- lucrări de urbanism și amenajarea teritoriului (P.U.G. Timisoara, P.U.D.-, LOCUINTA P+M/1E SI IMPREJMUIRE " în Timisoara, pe str. Bela Lugosi, CF nr. 440806 nr. top. 509/a/2/1/2 - parcela învecinată)
- studii de fundamentare: ridicare topografică, studiu geotehnic
- legislația în vigoare

Prin prezenta documentație se dorește construirea unei locuințe cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare, zonă care urmează să se integreze în contextul economic și urbanistic actual.

În vederea realizării obiectivelor propuse, s-a eliberat de către Primăria Municipiului Timisoara, Certificatul de Urbanism Nr. 2499 din 10.09.2021, beneficiari SALE ROMULUS și SALE LILIANA. Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Timisoara, în partea de sud-vest și este afectat de sistematizarea zonei, cu propunere de largire a strazii Bela Lugosi.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone,
- reglementarea gradului de ocupare a terenului,
- dimensionarea construcției și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare;
- dezvoltare prudentă în zone construite cu respectarea calității spațiului urban existent;
- asigurarea și amenajarea accesului, în contextul zonei,
- rezolvarea circulației din cadrul parcelei, inclusiv parcaje auto,
- propunerea infrastructurii prin construcții și dotări tehnice – edilitare necesare.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul pe care este propusă investiția și care face obiectul prezentului studiu conform P.U.G.-ului în vigoare, este situat în intravilanul Municipiului Timisoara și face parte dintr-o zonă propusă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, instituții și servicii, depozitare și prestări servicii. Terenul este afectat de sistematizarea zonei care propune largirea strazii Bela Lugosi, strada adiacentă parcelei în studiu și din care se realizează accesul în incinta studiată.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. aprobat și în vigoare parcela se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) 58 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare, instituții și servicii, depozitare și prestări servicii, această zonă fiind propusă prin P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002 și prelungit prin HCL 619/2018.

Investițiile dintr-o zonă mai amplă care cuprinde și terenul studiat, presupun în mare parte construirea de zone rezidențiale, fapt confirmat și de P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 aflat în lucru. De asemenea și clădirile deja construite în proximitatea parcelei studiate au funcțiunea de locuire.

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 2499 din 10.09.2021 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii Plan Urbanistic Zonal – „Construire locuinta in regim de inaltime P+ M si imprejmuire teren”.

Zona studiata este situata in partea de sud vest a Municipiului Timisoara, in apropierea strazii Nicolae Filimon iar parcela are deschidere la strada Bela Lugosi, avand front stradal la aceasta.

Intreaga zona din apropiere este dezvoltata in mare parte in momentul de fata, existand doar cateva terenuri de mari dimensiuni neconstruite / nereglementate in prezent.

- **Date privind evolutia zonei**

Extinderea rapida a investitiilor din ultimii ani precum si intrarea in Comunitatea Europeana, a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone rezidentiale.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa extinderii zonei de locuinte in contextul existentei unor zone similare aflate in apropiere. Se poate observa ca aceasta functiune este favorabila si consolideaza o zona de locuinte si functiuni complementare propusa prin P.U.G. ul Municipiului TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002 si prelungit prin HCL 619/2018, care reglementeaza din punct de vedere urbanistic acesta parcela.

Conform P.U.G. TIMISOARA – (ETAPA 3) aflat in lucru, terenul se incadreaza intr-o zona de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter rural *Lir*. Parcelele au front stradal de 8-18 m, adancimea de 30-75 sau chiar mai mult cu suprafete medii spre mari. Regimul de construire este izolat sau cuplat cu cladiri de locuit de tip traditional, retrase sau nu de la aliniament. Acesta incadrare in documentatia de urbanism aflata in lucru este doar informativa la momentul actual neavand caracter de reglementare pana la aprobare.

In prezent, terenul este liber de constructii, având categoria de folosința de teren agricol (arabil) in intravilan. (conform C.F. precum si a PUG aprobat).

Dat fiind faptul ca pe restul parcelelor din vecinatate sunt construite sau se afla in curs de executie, locuinte in regim mic de inaltime prin propunerea obiectivului “Construire locuinta in regim de inaltime P+M si imprejmuire teren “se intareste functiunea majora a zonei si anume cea de locuire. Amplasarea parcelei este favorabilă unui asemenea tip de investiție prin situarea in vecinătatea altor parcele cu functiunea de locuire cat si prin accesul facil pe teren. Nu exista restrictii in privinta rețelilor edilitare, traseul acestora se afla pe strada Bela Lugosi si nu afecteaza parcela unde se propune obiectivul de investitie.

Astfel Planul Urbanistic Zonal, se incadreaza in caracterul zonei, iar parcela pentru locuinte propusa confirma functiunea dominanta. Prin PUZ se va reglementa drumul de acces in incinta (din domeniul public), se vor stabili indicatorii urbanistici (POT si CUT) si amplasarea pe parcela a constructiei propuse (retragerea fata de aliniament si retragerile laterale) precum si necesarul de spatii verzi amenajate si parcaje.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al Municipiului Timisoara se poate aprecia ca zona nu este reglementata suficient in cadrul PUG ului actual aflat in vigoare, astfel pentru stabilirea de reglementari noi cu privire la acesta - zona dominata de locuinte cu functiuni complementare - este necesara intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona in care se gaseste si parcela studiata se afla in intravilanul localitatii Timisoara, zona Freidorf, intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de locuinte cu functiuni complementare.

Terenul care apartine beneficiarilor, conform C.F.nr 448260 – Timisoara, cu nr. cad 448260, are o suprafata de 600 mp si face parte dintr-o zona de locuinte cu regim mic de inaltime.

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La SE – strada Bela Lugosi proprietate publica distanta pana la prima locuinta este de 9,25m;
- La NE – parcela locuinta, teren viran in prezent–proprietate privata distanta la prima locuinta este de 205 m ;
- La NV – parcela locuinta –distanta la prima locuinta este de 45 m;
- La SV – parcela locuinte - distanta pana la prima locuinta este de 6 m.

Terenul se afla in partea de sud-vest a Municipiului Timisoara fiind usor accesibil prin orice forma de trafic urban. Parcela aflata in proprietate are acces la str. Bela Lugosi fiind adiacenta acesteia in partea de sud-est. Strada Bela Lugosi leaga strada Nicolae Filimon de strada Daniel Constantin.

Incinta studiata/reglementata se afla la:

- 0.00 m de strada Bela Lugosi;
- 71 m de strada Nicolae Filimon, respectiv la 260 m de strada Nicolae Andreescu.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta, de campie joasa cu mici denivelari si o densitate mare a retelei hidrografice, datorita abundentei de albie parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

Clima este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp.

Din punct de vedere al zonarii seismice a teritoriului Romaniei, amplasamentul se afla in zona de hazard seismic cu acceleratia de varf a terenului avand valoarea $a_g=0,20$ g si perioada de colt $T_c=0,7$ sec. Adancimea de inghet-dezghet a zonei este 0,8m.

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pamant

In zona studiata intensitatea seismică, echivalentă pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismica a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri) datorita intensitatii seismice.

b) Inundatii

Zona studiata are capacitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore (1901-1997) este cuprinsa 100 si 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/redimensionarea retelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a retelei hidroedilitare existente.

c) Alunecari de teren

Zona studiata prezinta un potential de producere a alunecarilor "scazut" si o probabilitate de alunecare "practic zero" si "foarte redusa" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiata nu este o zona afectata de alunecari de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

In cadrul **Studiului geotehnic** s-a constatat urmatoarea stratificatie:

- Sol vegetal argilos negru avand o grosime intre 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenusie, plastic consistenta cu extindere pana la 1.00m adancime;
- Argila prafoasa cafenie galbuie, plastic vartoasa cu consistenta pana la 1.60mm;
- Argila prafoasa cafenie galbuie cu orizonturi ruginii ,plastic vartoasa, mai compacta cu concretii fine si mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adancime.

Apa freatica are regimul influentat de volumul precipitatiilor din zona. Astfel la data cercetarii nivelului hidrostatic al apei freatice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1 m peste care se apreciaza cresteri frecvente de pana la 0.50m in intervale mai indelungate cu precipitatii.

Tinand cont de aceste date si de structura locuintelor propuse in aceasta zona se recomanda:

- Terenul apt de fundare îl constituie stratul argilos în stare naturală cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.
 - Adâncimea minimă de fundare va trebui să îndeplinească următoarele condiții:
 - $D1_{MIN} > 0.8m$ față de nivelul actual al terenului
 - $D2_{MIN} > 1.00m$ față de nivelul terenului sistematizat
 - Calculul terenului de fundare pentru construcțiile în cauză, fondate direct, se poate adopta o presiune convențională de calcul de bază $D=2.0m$, $B=1.0m$ în grupa fundamentală de încărcări $P_{conv}=220$ KPa la care se vor aplica corecțiile corespunzătoare adâncimilor și latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.
- Din punct de vedere geotehnic terenul este salubru.

Lucrările ce se vor executa se încadrează în clasa III-IV de importanță, categoria de importanță C-D, construcții de importanță normală-redușă.

2.4 CIRCULAȚIA

Circulația rutieră în zonă este definită de strada Bela Lugosi adiacentă parcelei identificată prin C.F. nr. 448260 și strada Nicolae Filimon, aflată în apropiere. Toată rețeaua strădală din proximitate corespunde cerințelor investitorului pentru tipul de funcțiune propus. Circulația fiind compusă în mare parte din trafic de autoturisme, nu există intersecții cu probleme sau dificultăți în trafic.

În prezent, în apropierea zonei studiate, nu există amenajări pentru circulația pietonală.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Folosința terenului este aceea de teren agricol, în prezent fiind arabil.

Terenul este liber de construcții și reprezintă teren viran situat în intravilanul localității.

În zonă există în prezent fond construit respectiv clădiri cu regim mic de înălțime P-P+M/E -P+1E+M cu destinația de locuințe. Pe parcela învecinată este construită o clădire cu funcțiunea de locuire, iar pe frontul opus de pe strada Bela Lugosi sunt în prezent construite mai multe clădiri de locuit.

În zonă nu există amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora. De asemenea nici imobilul înscris în C.F. nr. 448260 nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Principala caracteristică a funcțiunilor din apropierea parcelei studiate este aceea de unitate privind tipologia funcțiunii, adică de zonă de locuințe mici cu caracter rural. Ca tipologie a locuirii, zona este caracterizată de parcele cu front strădal mic și adâncime mare, regimul de construire este izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, retrase sau nu de la aliniament. – un țesut urban de tip rural.

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism în vederea realizării prezentei documentații are înscrisă în cartea funciara următoarele date: C.F. nr. 448260-Timisoara, nr. cad. 448260, aflat în Municipiul Timisoara, strada Bela Lugosi, având suprafața de 600mp, cu proprietarii: Sale Romulus și soția Sale Liliana. Funcțiunile terenurilor adiacente sunt terenuri cu construcții de locuințe și anexe gospodărești, terenuri cu destinația curți construcții și terenuri arabile, în intravilan, aflate în proprietate privată.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

În domeniul edilitar se poate constata că există toate premisele asigurării traseelor utilitare principale dar și a celor secundare. Zona are asigurată echiparea edilitară necesară – pe strada Bela Lugosi existând în prezent toate rețelele de utilități.

Astfel zona este echipata tehnico - edilitar corespunzator, fiind asigurata energia electrica, apa potabila, canalizarea, telefonizarea si gazele naturale. Retelele de utilitati necesare functionarii investitiei propuse se afla adiacent amplasamentului, iar cheltuielile de racordare si bransare a retelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati ale circulatiei:

- profilul strazii Bela Lugosi nu permite un acces adecvat la o dezvoltare urbana compatibila cu dezvoltarea unei zone de locuinte si functiuni complementare, si va fi necesara redimensionarea acesteia (se va ceda o fasie de 1.50m din teren pentru largirea strazii),
- nu exista trotuare pentru circulatia pietonala,
- nu exista spatii verzi amenajate

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Pentru încadrarea în cerințele de mediu, se are în vedere realizarea unei suprafețe plantate de minimum 20% din terenul rezultat (parcels 2), care include o suprafață compactă, precum și perdele de protecție necesare între funcțiuni existente sau viitoare.

Se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata de constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcela.

In prezent in apropierea zonei studiate se afla dotari centralizate de apa-canal, la care noua dezvoltare urbana se va racorda.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice: nu exista

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectia: nu exista

Evidentierea potentialului balnear si turistic: nu este cazul

Locatia studiata nu prezinta riscuri naturale de mediu. Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului, altele decat cele ce se impun. în mod curent conform legislatiei în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Nu există canale de desecare in zona

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

În prezent pentru acest amplasament nu există interes public din partea populatiei din zonă deoarece terenurile se afla o la distanță semnificativă față de zonele cu potențial economic sau cultural cu prezență de vad comercial. Prin PUG (în lucru) această zonă este prevăzută a fi zonă cu funcțiune dominantă de locuințe, rezidențială.

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost urmatoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu stazile existente
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din PUG-ul în lucru
- asigurarea necesarului de spații verzi
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei într-o variantă centralizată

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Funcțiunile solicitate prin studiul de oportunitate sunt acelea de amenajare a unei zone cu specific de locuire care include o zona de implantare a cladirilor propuse de locuit sau complementare, amenajarea unor alei in interiorul parcelei precum si platforme necesare zonelor de parcare.

De asemenea se urmareste si realizarea unei zone verzi amenajate in interiorul parcelei necesara proiectului.

Astfel se dorește schimbarea de destinație a terenului actual (proprietate) din - teren arabil in intravilan - insuficient tratat prin PUG in parcela cu functiunea de locuire avand reglementarile proprii prin elaborarea unui PUZ și a RLU aferent.

3.2 PREVEDERI ale P.U.G

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara existand prevederi pentru aceasta zona impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL TIMISOARA.

Astfel pentru dezvoltarea urbanistica a parcelei studiate in concordanta cu propunerile privind circulatiile rutiere din PUG, se propune cedarea unei fasii de 1,5 m pe toata lungimea aferenta laturii sud-estice din terenul proprietate privata. Acesta fasie va fi alipita drumului public existent str. Bela Lugosi), completand prospectul final al strazii care va cuprinde zona carosabila, zona verde de aliniament si zona de trotuar.

Amenajarea si dezvoltarea urbanistica propusa a zonei se inscrie in prevederile P.U.G.

De asemenea pentru a se crea o continuitate s-a avut in vedere propunerea facuta anterior pe parcela alaturata prin care s-a aprobat prin H.C.L. nr. 565/12.11.2019 PLANUL URBANISTIC DE DETALIU "Locuinta P+1E si imprejmuire". Din aceasta documentatie de urbanism s-a preluat aliniamentul fata de frontal stradal stabilit la 6m fata de limita de proprietate, precum si portiunea avand latimea de 1,5m necesara realizarii trotuarului care sa fie cedata din parcela initiala proprietate privata.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al Municipiului Timisoara se poate aprecia ca zona nu este reglementata suficient in cadrul PUG ului actual aflat in vigoare, astfel se stabilesc noi reglementari cu privire la acesta - zona dominata de locuinte cu functiuni complementare (se va largi strada Bela Lugosi, se vor crea trotuare, spatii verzi).

Construibilitatea pe situl luat in studiu este de 100%. Terenul este relativ plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala.

In apropierea terenului nu exista canal de desecare ANIF

Conditii de fundare ale terenului sunt bune.conform studiului geotehnic,

Regimul de inaltime propus al constructiilor este unul mediu de pana la P+M

Solutia aleasa tine cont de tendintele de dezvoltare economice ale zonei. Se vor putea realiza alei în limita procentului de ocupare de 20% , spatiul destinat vegetatiei nu va fi mai mic de 20% din suprafata parcelei.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la terenul din incinta cu propuneri se va realiza din Strada Bela Lugosi, ce are asigurata latimea unui drum pentru cate un sens de mers. Prin PUZ se prevede largirea drumului la 9.20m Din aceasta cauza se prevede o cedare de 1.5 m, un total de 29 mp.

Pentru parcela trebuie sa fie asigurate doua locuri de parcare în interiorul incintei, stationarea pe carosabil nefiind permisa.

Organizarea circulatiei în incinta studiată se va face conform planșei de reglementări urbanistice.

Apele meteorice de pe platforme și cladiri vor fi trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție montat subteran care va avea un volum de 3 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi, solutie adoptata

deoarece in zona nu exista canal de desecare iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rigola stradala la 45 minute dupa oprirea ploii.

Strada se propune a fi executata din îmbracaminte modernă, cu fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcămintă bituminoasă din mixturi asfaltice.

Pentru circulația pietonală se prevede un trotuar amplasat la limitele parcelelor, având o lățime de 1,5m. Aleea pietonală va fi realizată pe domeniul public al municipiului, fasia de teren va fi donat localității pentru largirea drumului existent.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

a. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

Terenul din incinta studiată este înscris în C.F.nr 448260 – Timisoara, nr. cad. 448260 si are o suprafata de 600 mp, teren arabil in intravilan, aceasta fiind zona reglementata prin P.U.Z. In prezent terenul este liber de construcții, fiind adiacent strazii Bela Lugosi, de unde se face si accesul la incinta cu propuneri.

Astfel din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse parcela studiata este marginita de strada Bela Lugosi in partea de sud-est si astfel se asigura accesul pe parcela studiata. Strada Bela Lugosi este o strada cu profil stradal variabil, acesta fiind dimensionat intre 8.60 m si 7.76 m, dimensiunea de referinta s-a considerat 8.00 m.

Pentru largirea prospectului strazii Bela Lugosi in vederea realizarii unui trotuar se va ceda de-a lungul frontului stradal din parcela cu suprafata de 600mp o fasie de teren cu latimea de 1.50 m rezultand o suprafata totala de 29 mp (parcela nr.1). Terenul se cedeaza trecand astfel in domeniul public cu declaratii notariale. Astfel terenul ramas pentru construirea locuintei P+M va avea 571 mp. (parcela 2). Din aceste operatiuni de dezmembrare rezulta o singura parcela pe care se pot realiza constructii cu functiunea de locuit.

BILANȚ TERITORIAL INCINTA STUDIATA/REGLEMENTATA

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPOS	
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (parcela 2 = 571mp)				
CONSTRUCTII LOCUINTE	-	-	200mp	33,30 %
CIRCULATII - alei si platforme betonate, inclusiv parcaje	-	-	100mp	16,70 %
ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	271mp	48,17 %
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE (parcela 1 = 29mp)	-	-	29 mp	4,83 %
ZONA TEREN AGRICOL(arabil) IN INTRAVILAN	600 mp	100 %	-	-
TOTAL GENERAL	600 mp	100 %	600mp	100 %

Circulatia terenurilor

SUPRAFETE	EXISTENT		PROPOS	
Teren arabil intravilan proprietate privata	600 mp	100%	-	-
Teren ce urmeaza a fi trecut in domeniul public de interes local	-	-	29mp	4,83 %
Teren ce ramane in proprietate privata	-	-	571mp	95,17 %

b. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

Pe parcela supusa studiului urbanistic (600 mp) se propune edificarea constructiei cu destinatia de locuinta (casa P+M), realizarea de alei pietonale si platforme betonate necesare parcarilor, precum si amenajarea unor zone verzi.

Avand in vedere propunerea de largire a prospectului strazii Bela Lugosi s-a rezervat o fasie de teren pe latura sud-estica a parcelei, de-a lungul frontului stradal de 1,50m latime. (parceta 1)

Prospectul stradal astfel rezultat din cedarea suprafetei de teren este in conformitate cu profilul stradal al strazii Bela Lugosi propus prin P.U.G - ul aprobat si in vigoare.

Terenul aferent drumurilor publice va fi cedat si va ramane proprietate publica.

Perimetrul propus pentru realizarea investitiei (parceta 2) in suprafata de 571 mp va cuprinde urmatoarele zone functionale. Doar pentru aceasta parceta rezultata se vor stabili indicatorii urbanistici precum si celelalte reglementari cu privire la

- regimul de construire/inaltimea maxima admisa,
- utilizarea functionala a terenului in conformitate cu legislatia in vigoare,
- reglementarea zonei de implantare a constructiilor,
- reglementarea modului de ocupare a terenului/retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Astfel Zonificarea Terenului/Functiunile propuse pentru parceta 2 rezultata sunt:

• zona pentru constructii de locuinte si functiuni complementare

Aceasta presupune realizarea cladirilor cu functiunea de locuinta pentru maxim doua familii (doua apartamente). Regimul de inaltime maxim admis este de P+1E.

Se admit constructii cu functiuni complementare, in limita de construibilitate admisa stabilita conform plansa de reglementari urbanistice. De asemenea pentru evitarea aglomerarii cu constructii se propune ca POT maxim sa fie 35% si CUT de 0.8

• zona spatii verzi-amenajate ;

Pe parcela cu functiunea de locuire se vor amenaja zone tratate peisager cu plantatii joase si spatii verzi, de asemenea se vor putea planta arbori. Se va respecta HCL 62/2012 privind modul de calcul al spatiilor verzi.

Pentru încadrarea în cerințele de mediu, se are în vedere realizarea unei suprafețe plantate de minimum 20% din terenul rezultat (parceta 2), care include o suprafață compactă, precum și perdele de protecție necesare între funcțiuni existente sau viitoare.

Se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata de constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parceta.

• zona circulatie auto si pietonala inclusiv parcaje;

Se propune amenajarea de alei pietonale si platforme betonate necesare parcarilor in interiorul parcelei. Se va asigura un nr de minim doua locuri de parcare in incinta. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in Normativul P118/2013.

Se propune realizarea unui acces auto si a unui acces pietonal din strada Bela Lugosi, servind pentru accesul in incinta.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelă, incinta studiată poate fi împrejmuită pe limita de proprietate exterioară. Înălțimea maximă a acesteia va fi de maximum 2,50 m și va fi de preferință din materiale transparente.

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

Terenul are o forma rectangulara regulata, cu front stradal mai mic decat adancimea parcelei.

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniament a fost stabilită la 6 m față de strada Bela Lugosi cu prospectul stradal lărgit.

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea noii construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile generale ale parcelei.

- În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcției (limita de construibilitate);
- Retragera față de limitele laterale este de H/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 m;
- Retragera față de limita posterioară este de minim 10.00 m;
- Retragera față de aliniamentul stradal este de 6.00 m;

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sănătății cap. I art. 3.

Distanțele între clădirile de pe parcelele învecinate vor fi conform normelor de însoțire în vigoare, iar la amplasarea clădirilor se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară conform OMS 119/2014 cap. I, art. 11.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform NORMATIVULUI P 118-2/2013.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații, a necesarului de parcaje și a spațiilor verzi amenajate. Amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014.

c. INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITELE MINIME ȘI MAXIME

INDICI URBANISTICI:

Procentul maxim de ocupare a terenului: **P.O.T.max.= 35%**

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului: **C.U.T. MAX.=0.80**

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME:

Regimul de înălțime al construcției propuse este de P+M, cu H cornișă = 6,20 m și H coama = 8,05 m.

Este prevăzut un **regim maxim de înălțime de P+1E**, cu o înălțime maximă a construcțiilor de 10,00 m.

BILANT TERITORIAL PARCELA 2 - REZULTATA

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	PROPUS	
Construcții locuințe	-	200 mp	35 %
Circulații - alei și platforme betonate inclusiv parcaje	-	100 mp	17,5 %
Spații verzi amenajate	-	271 mp	47,5 %
Teren arabil	571mp	-	-
TOTAL GENERAL	571 mp	571 mp	100 %

Zona verde amenajată va fi de minim 20% din suprafața incintei (din parcela 2 rezultată)

d. DOTĂRILE DE INTERES PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR

DOTARI DE INTERES PUBLIC

Ca și dotări de interes public se propune cedarea fasiei de teren pentru completarea profilului stradal conform reglementărilor stabilite prin PUG, astfel încât terenul în suprafața de 29 mp va fi utilizat în interes public.

Alte obiective de utilitate publică sunt: rețelele edilitare și se vor realiza din fondurile beneficiarului.

ASIGURAREA ACCESELOR

Din parcela initiala, identificata prin CF 440260 se va ceda o suprafata de 29 mp pentru realizarea trotuarului strazii Bela Lugosi – respectiv pentru largirea profilului stradal. Vor rezulta doua parcele, una de 571 mp cu destinatia curti constructii si cea de 29 mp (destinatia de drum) pentru largirea strazii.

Accesul se va realiza din strada Bela Lugosi, din latura sud-estică a parcelei și se va dimensiona corespunzător funcțiunii propuse. Se vor realiza alei și platforme în incintă, astfel dimensionate încât să permită accesul și manevrarea autoturismelor, inclusiv pentru masinile de interventie.

ASIGURAREA PARCAJELOR

În incinta rezultata se propune realizarea a doua locuri de parcare.

Parcarile propuse pentru locuinta se vor amplasa la minim 5 m fata de geamurile locuintelor invecinate conform prevederilor din OMS 119/2014.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Incinta va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin racordare la cele existente.

Alimentarea cu apa

În zona studiata sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, ca urmare a existentei retelei de apa potabila, alimentarea cu apa a incintei studiate se va face prin bransament la rețeaua localitatii Timisoara, rețea publica de apa potabila administrata de catre S.C. AQUATIM

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi rețeaua de alimentare existenta pe str. Bela Lugosi.

Rețeaua de alimentare cu apa amplasata in fata imobilului are diametrul de 125 mm. De la aceasta se propune realizarea unui bransament de apa si la cca. 1m fata de limita de proprietate, se amplaseaza un camin de apometru.

a) Situația existentă.

În prezent pe parcela studiată exista o rețea de apă potabilă din PE – ID, având diametrul de 125 mm

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Pe parcela studiată exista o conductă din PE – ID, având diametrul de 125 mm, conform planșelor anexate. Din această rețea se va realiza un bransamente de apă pentru pentru parcelă studiată.

Rețeaua existenta asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele sunt pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Necesarul de apă.

1.1. Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare – 1 parcele.

- parcele locuințe P+E/M = 1 buc.
- nr. de locuitori = 3,5 loc. /parcelă.
- normă de consum = 140 l /om /zi.

$$Q_{zimed} = 1,06 \times 1,15 \times [(1 \times 3,5 \times 140)] / 1000 = 0,60 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,007 \text{ l /s.}$$

$$Q_{zimax} = 1,3 \times Q_{zimed} = 0,78 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,0092 \text{ l /s.}$$

$$Q_{oramax} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 0,091 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

Asigurarea necesarului de apă se va realiza prin extinderea rețelei localității. Această extindere de rețea va asigura și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta, pentru stingerea unui eventual incendiu în zona studiată.

Canalizarea apelor uzate menajere

Sistemul de canalizare din zona de locuințe situată pe strada Bela Lugosi este de tip unitar.

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara. (aflat în administrarea S.C. AQUATIM S.A. și existent pe str. Bela Lugosi).

Pentru racordarea incintei la canalizarea existentă pe str. Bela Lugosi se propune realizarea unui racord de canalizare, iar la cca. 1 m de limita de proprietate se va prevedea un camin de racord.

a) Situația existentă.

În prezent există o rețea de canalizare menajeră pe strada Bela Lugosi din PVC – KG, având diametrul de 400 mm.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separat (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Reteaua de canalizare existentă din PVC – KG, având diametrul de 400 mm pe strada Bela Lugosi poate să asigure racordul din PVC 160mm pentru obiectivul studiat.

Pe traseul rețelei de canalizare sunt amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele sunt acoperite cu capace de fontă carosabile.

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{uz\ zimed} = 1 \times Q_{zimed} = 0,60 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,007 \text{ l /s.}$$

$$Q_{uz\ zimax} = 1 \times Q_{zimax} = 0,78 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,0092 \text{ l /s.}$$

$$Q_{uz\ oramax} = 1 \times Q_{oramax} = 0,091 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție montat subteran, propuse conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 3 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi, soluție adoptată deoarece în zona nu există canal de desecare iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rigola strada la 45 minute după oprirea ploii, conform planșelor anexate.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$$V_{colectat} = 3 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$$V_{anual} = 1827 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

Apele de ploaie cazute pe zona verde se infiltrează în terenul liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitele de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_m = m \times i \times S \times \varnothing - \text{unde;}$$

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

$m = 0,8$ deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

$i = 140 \text{ l/s} \times \text{ha}$ – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

$$S \text{ circulații} = 0,029 \text{ ha;}$$

$\varnothing$ – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S .

$$\varnothing = 0,85 - \text{pentru circulații;}$$

$$Q_m = 0,8 \times 140 \times 0,029 \times 0,85 = 2,76 \text{ l/s.}$$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 270/42 = 18,42 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 2,76 \times 18,42 \times 60 / 1.000 = 3,05 \text{ m}^3.$$

Se propune amplasarea a unui bazin de retenție, având capacitatea de 3 m^3 .

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = (630 \text{ mmH}_2\text{O} / \text{an} \times 29 \text{ m}^2) / 1.000 = 1827,000 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

Alimentare cu energie electrica

Exista rețea de curent electric pe strada Bela Lugosi. Realizarea alimentării cu energie electrică se va face de către o firmă atestată ANRE pentru acest gen de lucrări, în baza proiectului elaborat de E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.

Telecomunicatii

În zona nu există rețele de telecomunicații care să fie afectate de soluția propusă.

Alimentare cu caldura

Sistemul de încălzire propus se va realiza prin centrala proprie.

Alimentare cu gaze naturale

Exista rețea de alimentare cu gaze naturale pe strada Bela Lugosi. Alimentarea cu gaz natural se va realiza prin bransarea la rețeaua de gaze naturale.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate pe platforma betonată, într-un spațiu special amenajat. Pentru colectarea acestora, se va încheia un contract de prestări servicii cu o firmă de salubritate autorizată (RETIM ECOLOGIC SERVICE).

Realizarea rețelelor de echipare edilitară pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, drumuri, spații verzi etc. și alte dotări de interes public prevăzute de actele normative în vigoare vor fi realizate prin grija și din fondurile beneficiarului, costurile pentru dotarea cu instalații vor fi suportate de investitorul privat.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

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.

Dezvoltarea zonei propuse a fost concepută în spiritul menținerii echilibrului ecologic, prin prevederea de spații verzi și aliniamente având rol de protecție. Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin a unui arbore la o suprafață de 150 mp de parcelă construibilă. De asemenea se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile existente în zona;
- depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRĂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :
 - a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Fiind P.U.Z. pentru zonă de locuințe, locuitorii vor avea nevoie de servicii, funcțiuni complementare aferente noilor dezvoltări rezidențiale.
 - b. Zona nefiind reglementată prevederile prezentei documentații vor fi preluate în P.U.G. Timisoara, aflat în curs de elaborare.
 - c. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind multumitoare.
 - d. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei rezidențiale nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru locuințe. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.
 - e. Prin racordare la canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, evacuarea deșeurilor menajere de către firme specializate, este soluția conformă cu normelor europene actuale.
2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la :
 - a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Terenul agricol dispare dar schimbarea se produce în sens pozitiv.
 - b. natura cumulativă a efectelor: nu e cazul.
 - c. nu se produc efecte transfrontaliere.
 - d. riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu: nu e cazul.
 - e. mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): nu există riscuri pentru sănătatea umană.
 - f. valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
 - i. caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.
 - ii depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu e cazul.
 - iii folosirea terenului în mod intensiv: nu e cazul.
 - g. efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu e cazul.

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu , cunoscand in detaliu caracterul investitiei, luind in considerare situatiile cu investiti similare; se apreciaza ca investitia este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului si se realizeaza pe o suprafata relativ mica.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul aflat in studiu este 100% proprietate privata.

Tipul de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate privată de interes local: zona verde
- terenuri proprietate publică de interes local: racord la drumul existent
- terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice: terenuri destinate construcției de locuințe

Circulatia terenurilor între deținători în vederea realizarii obiectivelor propuse:

-teren ce se intentioneaza a fi trecut în proprietatea publică administrativ teritoriala - terenul cedat pentru largirea strazii existente

Circulatia rutiera in zona este definita de strada Bela Lugosi adiacenta parcelei identificata prin C.F. nr. 448260 si strada Nicolae Filimon, aflata in apropiere. Toata reseaua stradala din proximitate corespunde cerintelor investitorului pentru tipul de functiune propus. Circulatia fiind compusa în mare parte din trafic de autoturisme, nu exista intersectii cu probleme sau dificultati in trafic.

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la strada Bela Lugosi in partea de sud-est, solutia de rezolvare a accesului este prezentat in detaliu în plansa de specialitate drum.

Din parcela initiala, identificata prin CF 448260 se va ceda o suprafata de 29 mp pentru realizarea trotuarului strazii Bela Lugosi – respectiv pentru largirea profilului stradal.

Prin dimensionarea acceselor auto si pietonale, a drumurilor interioare, a platformelor si a parcajelor, se admite circulatia tuturor tipurilor de autoturisme , inclusiv a masinilor de interventii. Se preconizează un trafic de intensitate medie dar constant al autoturismelor, respectiv mic pentru alte tipuri de vehiculele.

In ceea ce priveste autovehiculele de mari dimensiuni, se preconizează un trafic redus.

SANATATEA POPULATIEI

– Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura:

- a) protectia populatiei fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren, inundatii , avalanse;
- b) reducerea degajarilor sau infiltrarii de substante toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului;
- c) sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in vigoare
- d) sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- e) sistem de colectare selectiva a deseurilor menajere;
- f) sanatatea populatiei fata de poluarea antropica cu compusi chimici, radiatii si/sau contaminanti biologici

– La zonificarea functionala se are in vedere : separarea functiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone functionale, evitarea incompatibilitatilor functionale in zonele destinate locuirii si functiunilor complementare ale acestora.

– Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

– Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât sa se asigure însorirea

acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotăritehnic-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților.

PROTECTIA IMPOTRIVA INCENDIULUI

Prin geometria spatiului destinat amplasarii constructiilor, modul de amplasare al cailor de circulatie carosabila in incinta, sunt create conditii de acces a autospecialelor de incendiu ale ISU pe patru laturi la spatiul constructibil. In acest mod sunt respectate cerintele art. 3.9.1 – 3.9.3 din Normativ P – 118/1999.

Date generale despre constructii.

Structura de rezistenta a cladirii poate fi realizată din structura mixta din beton, zidărie și lemn. Accesele din exterior în clădire pot fi multiple dar vor avea deschideri minime de 90cm, accesibile usor din căile de comunicare exterioara.

Performantele la foc ale clădirilor

Riscul de incendiu este mic, având sarcina termică calculată sub 420Mi/mp.

Gradul de rezistență la foc este "gradul II", având material din structură portantă și din structură ce delimitează căile de acces (scări, holuri de trecere) practice incombustibile C1 și rezistente la foc 90 minute.

Limitarea propagării focului la clădirile vecine se face prin distanțe mai mari de 5m între clădiri sau compartimente de foc, iar la etajele superioare, propagarea focului este limitată de înălțimea parapetilor de la ferestre, 90cm și prin planșeele din beton armat.

CADRUL LEGAL

- Legea 50/1991 privind autorizatia executiei constructiilor
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea 33/1004 privind exproprierea pentru cazuri de utilitate publica
- Legea 7/1996 privind cadastru imobiliar si publicatii imobiliare
- Legea 5/2000 privind zonele protejate
- Legea 10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea 107/1996 privind apele
- HG 525/1996 privind regulamentul general de urbanism
- Codul civil
- OMS 119/2014 privind igiena si modul de viata a populatiei
- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999Ape, Paduri; Pr. Med.; MLPAT

cu modificarile si completarile actualizate.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului.

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

- Incadrarea in Planul de Amenajare a Teritoriului Timis si in Planul Urbanistic General.
- Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Planului Urbanistic Zonal constituie totodata studiul pe baza caruia se fundamenteaza regulamentele urbanistice aferente zonei.

- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus, pentru a nu aglomera zona cu constructii si a pastra un caracter residential peisager, cu zone plantate abundent si constructii putine.

- In zona se observa o dezvoltare importanta de constructii de locuinte.

In zona exista toate resursele pentru a se putea locui (strada, retea de curent, apa, canalizare)

In baza celor mai sus mentionate, ajungem la concluzia ca din punct de vedere urbanistic, dezvoltarea unor constructii pentru locuinte este oportuna. Pe terenul luat in studiu, proprietari doresc sa construiasca o locuinta si dotari anexe. Cladirile vor avea un regim maxim de inaltime P+1E. Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, realizarea de spatii verzi si zone construite.

Beneficiarii vor suporta pe propria raspundere cheltuielile necesare racordarii la retelele de utilitati urbane existente, precum si costurile aferente investitiilor pe care doresc sa le realizeze.

MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Principalele efecte sunt:

- stimularea dezvoltarii echilibrate si durabile a parcelei studiate in cadrul zonei adiacente;
- mentinerea unui nivel favorabil de dezvoltare socio-economica prin revitalizarea unor zone agricole intravilane neamenajate.

JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE

Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R. Criteriul principal de organizare urbanistică a zonei studiate a ținut cont în primul rând de integrarea propunerilor în contextul urban prevăzut în zona înconjurătoare.

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse în incintă vor contribui la dezvoltarea controlata si continuă a arealului.

5. ANEXE

Avize/acorduri/puncte de vedere obtinute pe baza Certificat de Urbanism Nr. 2499/10.09.2021 pentru: PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME P+M SI IMPREJMUIRE TEREN:

- Raportul informarii si consultarii publicului UR2022-003139/22.07.2022
- Rezultatele informarii si consultarii publicului UR2022-003139/22.07.2022
- Aviz de oportunitate 11/31.03.2022
- Plan de actiune
- Aviz Unic 327/17.05.2022
 - ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
 - SOCIETATEA DE TRANSPORT PUBLIC TIMISOARA S.A.
 - AQUATIM S.A.
 - DELGAZ Grid S.A.
 - COLTERM S.A.
 - E-DISTRIBUTIE S.A.
- Directia de Sanatate Publica 12803/352/C/04.05.2022
- Agentia pentru Protectia Mediului Timis 84/21.07.2022
- Aviz Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Banat securitate incendiu 947956/02.05.2022
- Aviz Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Banat protectie civila 947957/02.05.2022
- Aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri 291/15.04.2022
- Aviz Comisia de Circulatie DT2022-001086/12.105.2022
- Aviz Serviciul Rutier al Judetului Timis 454275/14.06.2022
- Adeverinta Serviciul Juridic SC2022-9932/05.05.2022
- Adeverinta Compartiment Administrare Fond funciar DO2022-000864/13.05.2022
- Adeverinta Directia Patrimoniu, Biroul Cladiri, Terenuri SC2022-009642/28.04.2022
- Aviz tehnic Aquatim 55915/DT-ST/24.05.2022

Intocmit:
Arh.Toma Antonia



specialist RUR
Arh. Negrut Dema Sorana



PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTA IN REGIM DE INALTIME P+M SI IMPREJMUIRE TEREN

Jud.: Timis, Timisoara, CF 448260, Nr. cad.: 448260

PROIECT NR.: 877 / 2021 – faza: P.U.Z.

Volumul 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

▪1. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată în acest PUZ.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele terenului studiat.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată, urmată de documentația inițială.

2 . BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- **Legea 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

- **Legea fondului funciar nr.18/1991**(republicata),

- **Legea nr.215/2001** privind administrația publică locală actualizată,

- **Legea** privind circulația juridică a terenurilor **nr.54/1998** ,

- **Legea** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică **nr.33/1994**,

- **Legea** privind regimul juridic al drumurilor **nr.82/1998** pentru aprobarea OG 43/1997,

- **Legea** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia **nr.213/1998** cu modificările și completările ulterioare,

- **Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014** pentru aprobarea normelor de igienă și aer condiționat privind modul de viață al populației

- **Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. nr. 525/1996**,

- **Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999** al Ministerului MAPPM și al ministrului MLPATL pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului

- **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ -indicativ GM-010-200 aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.**

3. DOMENIUL DE APLICARE

PUZ si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, pe terenul aflat in limita studiata.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiata in plansa de reglementari. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta s-a facut conform plansei de reglementari, care face parte integranta din prezentul Regulament. Unitatea teritoriala de referinta (U.T.R.) este o reprezentare conventionala a unui teritoriu avind o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitata prin limite fizice pe teren. Terenul studiat având o suprafață de 600mp, cu doua functiuni principale a fost impartit in mai multe unitati teritoriale,

Zona studiată s-a împărțit în doua U. T. R. – uri :

U. T. R. 1 - **L/LC** - ZONA DE LOCUINȚE / ZONA DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

U. T. R. 2 – **C/TE/ZV** - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII ȘI CONSTRUCTII AFERENTE / ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA / ZONA VERDE

▪2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

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

Terenul în suprafață de 600 mp se află în intravilanul Municipiului Timisoara și este în prezent teren arabil. Prin aceasta documentație se urmarește largirea strazii Bela Lugosi (adiacenta parcelei) și reglementarea urbanistica.

Autorizarea si executia constructiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului și a echilibrului ecologic.

TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN:

- § Terenul din PUZ este arabil în intravilan, teren viran ce nu se mai foloseste nici măcar pentru agricultură. Destinatia conform PUG: zona propusa pentru locuinte pentru maxim doua familii si functiuni complementare, institutii si servicii, depozitare si prestari servicii, dar afectat de sistematizarea zonei, și are potențial din punct de vedere urbanistic.
- § Se vor asigura utilitățile necesare funcționării obiectelor propuse conform avizelor obținute, fără a fi afectat mediul înconjurător.
- § Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile

RESURSELE SUBSOLULUI

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

RESURSELE DE APĂ

§ Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă cu racord la rețeaua de apa existenta și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective, împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane.

ZONELE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONELE NATURALE PROTEJATE

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

ZONELE CONSTRUIE PROTEJATE

- § Trebuie respectate toate condițiile din avizele pentru PUZ înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și rețelilor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din RGU/HG 525/96.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publică, se face în condițiile art. 16 din RGU (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale, extinderea rețelei de apă și canalizare, a zonei de protecție sanitară, a surselor, a rețelei).

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile tehnico-edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform certificatului de urbanism nr. 2499 / 10.09.2021, eliberat de Primăria Municipiului Timisoara.

SIGURANȚA ÎN CONSTRUCȚII

- § Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind construcțiile propuse amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

- § Unitățile ce adăpostesc funcțiunea de servicii și comerț se pot amplasa pe teren, dacă se iau măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

- § Unitățile ce adăpostesc funcțiunea de servicii și comerț se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelilor electrice, LEA 20 KV, a posturilor de transformare, etc.).

ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- § Lucrărilor de echipare edilitară aferente, se vor realiza de către investitorii interesați.
- § Sunt permise orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- § Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.
- § Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacități) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de factorii interesați.

ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR:

- § Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, funcțiune dominantă în zona fiind cea de locuire
- § Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității / zonei studiate sunt prevăzute în anexa nr. 1 din „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”- GM-007-2000, astfel sunt respectate următoarele recomandări: global- destinațiile unităților funcționale sunt complementare și în acord cu condițiile normelor, normativelor și factorilor avizatori.

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită de anexa nr. 2 din „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”- GM-007-2000.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Pe strada Bela Lugosi exista retea de apa, canalizare, electricitate, gaze naturale

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

AMPLASAREA FAȚA DE PUNCTELE CARDINALE:

Pentru toate categoriile de construcții pentru locuire, locuire si funcțiuni complementare, se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea naturală a spațiilor.

AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE PUBLICE:

- § Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice. În apropierea zonei studiate, se afla str. Bela Lugosi, str. Nicolae Filimon, drumuri de interes local.
- § Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.
- § Zonele drumurilor sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, astfel:

AMPLASAREA FAȚĂ DE DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE ȘI CURSURI DE APA POTENȚIAL NAVIGABILE:

Nu este cazul.

AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE DIN ADMINISTRAȚIA S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI

Nu este cazul.

AMPLASAREA FAȚĂ DE FÂȘIA DE PROTECȚIE A FRONTIEREI DE STAT

Nu este cazul.

AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITE DE PROPRIETATE:

Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele este evidențiată în planșa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele va ține cont și de :

- constructia (fiind vorba de un singur lot pentru constructii) se va amplasa izolat cu retragere de 6 m de la frontul stradal

- construcțiile retrase în raport cu limitele laterale se vor dispune la minim 3m respectiv H/2 (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii respective) la construcțiile ce depășesc la cornișă înălțimea de 6,00m

construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 10,00 m față de spatele parcelelor

se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avize.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

pe latura nord si sud-, retragerea minimă obligatorie față de limita de proprietate a construcțiilor propuse care este la 3,00m respectiv H/2 (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii respective), conform planșei A-03 REGLEMENTARI URBANISTICE;

§ pe latura SE (frontul stradal), retragerea față de limita de proprietate a construcțiilor propuse este la 6,00m;

§ pe latura NE si pe latura SV, retragerea minimă obligatorie față de limita de proprietate a construcțiilor propuse este la 3,00m respectiv H/2 (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii respective);

§ pe latura NV, retragerea minimă obligatorie față de limita de proprietate a construcțiilor propuse este la 10,00m

§ distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;

§ distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

§ accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

7. REGULI CU PRIVIRE LA CIRCULATII SI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel.

La dimensionarea străzi noi (strada Bela Lugosi largita), se va ține seama de legislația în vigoare, privind profilul stradal și de categoria străzii.

Un teren pentru a fi construibil trebuie să fie accesibil printr-un drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este asigurata

Se vor amenaja 2 locuri de parcare pentru autoturisme pe parcelă.

§ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

§ Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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

§ Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Accese pietonale

- § Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale , potrivit importanței și destinației construcției.
- § În sensul prezentului articol , prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni , dintr-un drum public , care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii .
- § Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Funcțiuni dominante

În zona locuințe rezidențiale și funcțiuni complementare UTR 1, vor fi permise următoarele funcțiuni:

- locuințe unifamilare, cu maxim două apartamente (sau maxim două unități locative) permițând la parter (fără a fi obligatoriu) spații comerciale, de servicii, microproducție nepoluantă
- anexe gospodărești, copertine, foisor, platforme dalate
- acces carosabil, drumuri și alei pietonale, parcaje
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente (apă, canal, gaze naturale, energie electrică, telefonizare)
- spații verzi amenajate

În zona pentru cai de comunicații și construcții aferente / zona pentru echipare tehnico - edilitară / zona verde UTR 2, va fi permis:

- echipare tehnico-edilitară (apă, canal, gaze naturale, energie electrică, telefonizare),
- drumuri și alei pietonale publice
- elemente de signalistică rutieră,
- acces carosabil,
- spații verzi amenajate

Funcțiuni interzise

Se interzice realizarea oricărei alte funcțiuni decât cele permise.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art.27 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU, conform cărora se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local după caz.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact, pentru zonă, pozarea supraterană a rețelilor de echipare a clădirilor.

Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există este obligatorie.

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

Rețelele de alimentare cu energie electrică și racordul la acestea se vor realiza subteran.

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

Parcela va avea un front de 19,47m și suprafața de 571mp și se vor amplasa clădiri izolate (adâncimea parcelei este mai mare decât frontul stradal).

Înălțimea maximă a construcțiilor pentru locuințe și locuințe cu funcțiuni complementare va fi de P+1E

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. în planșa A 03 Reglementări Urbanistice

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime impus al construcțiilor este: P, P+M, P+1E cu o înălțime maximă 10,00m față de CTS.

Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. maxim propus = 35,00 %

C.U.T. maxim propus = 0,8

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z..

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI, AMENAJARI EXTERIOARE, PARCARI SI GARAJE

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.

Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

De regulă, lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile de aliniament, de-a lungul acceselor rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

Spații verzi și plantate

Delimitare.

Zona este delimitată conform planșei de Reglementări Urbanistice

Reglementări.

Este permisă amplasarea de mobilier urban specific, elemente urbane pentru publicitate și altele asemenea. Este permisă amplasarea de rețele tehnico-edilitare, construcții edilitare subterane, sau supraterane de mici dimensiuni (bazin de retenție ape pluviale, separator de hidrocarburi, camera pompa incendiu, posturi de transformare, firide electrice și de telecomunicații, cabine de portar, bariere, etc) și instalațiile tehnologice, utilaje cu condiția ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi amenajate. Sunt permise amenajări peisagere de orice fel.

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

Se vor amenaja spații verzi înierbate cu o suprafață de min 20,00% pentru zona de locuință și funcțiuni complementare.

Împrejmuiri

Spre frontul străzii, în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2.20m, cu sau fara soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu. Înălțimea maxima admisa a soclului este de 0.80m.

De la imobile și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri transparente sau opace (zidărie, plasa de sarma,etc), cu o înălțime maximă de 2,20m.

Parcaje – la cladirile de locuit se va asigura parcare pentru 2 masini sau garaj, iar pentru comerț și servicii vor fi propuse spații de parcare, în funcție de destinația construcțiilor

▪3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

În vederea asigurării compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului între constructia propusă și structura functionala a zonei în cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrare în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de normele de igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 reactualizat.

Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a P.U.Z. ului a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- § Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate
- § Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de servicii și comerț
- § Reglementarea gradului de construibilitate a terenului
- § Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi.
- § Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici;
- § Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului;
- § Asigurarea acceselor pietonale și carosabile în zonă;
- § Sistematizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona;

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE (Utilizări funcționale)

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcțiile propuse și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține cont de Normele de Igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014

Utilizări interzise –Este interzisă desfășurarea activităților industriale poluante, locuinta colectiva, cresterea animalelor.

▪4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE

REGULI CU PRIVIRE LA ELIBERAREA AUTORIZATIILOR DE CONSTRUIRE

U.T.R. 1 - L/LC – ZONA LOCUINTE - LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Capitolul 1 – GENERALITATI

Art. 1 Funcțiunea dominantă

- este cea rezidentiala - locuinte cu caracter urban si semi-rural, cu regim de inaltime : P, P+M, P+1E, ce au la parter spații pentru comerț sau servicii (optional)

Art. 2 Funcțiuni complementare

- mici dotari de servicii, comerț
- spatii verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, parcaje
- retele tehnico – edilitare si constructii aferente

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 3 Utilizari premise

- locuinte individuale cu caracter urban si semi-rural;
- Birouri, servicii (Cabinet medicale fara paturi)
- functiuni complementare: servicii, mic comert,
- spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje,
- retele tehnico – edilitare si constructii aferente;
- imprejmuire
- cai de acces pietonale si carosabile in incinta, parcare la sol

Art. 4 Utilizari permise cu conditii

- Comert cu amanuntul este permis daca are legatura cu buna functionare a zonei

Art. 5 Interdictii temporare de construire

- nu este cazul

Art. 6 Interdictii definitive de construire

- oricare altele decât cele permise

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Art. 7 Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii.

Se va asigura insorirea tuturor constructiilor de pe teren.

Art. 8 Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile se vor amplasa astfel incit sa respecte zona drumului. Zona drumului este formata din : carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament si trotuare.

Constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixa (conform planului de reglementari) fata de limita de proprietate (6m)

Art. 9 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.
Nu este cazul.

Art. 10 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.
Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea fata de aeroporturi
Nu este cazul.

Art. 12 Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei
Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri fata de aliniament
Cladirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectand coerenta si caracterul fronturilor stradale.

- constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fata de aliniament (6m)- conform planului de reglementari.

Art. 14 Amplasarea in interiorul parcelei
Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelei :
Toate constructiile se vor amplasa cu o retragere de minim 10,00m fata de spatele parcelelor.
Doar constructiile anexe parter cu inaltimea de pana la 3,00m se pot amplasa pana la limita din spate a proprietatii, celelalte cu inaltime care depaseste 3,00m se vor amplasa retrase la minim jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii respective.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei :
Constructiile principale se vor amplasa fata de limitele laterale ale loturilor in conformitate cu prevederile Codului Civil și a planșei de A03- REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Pentru toate constructiile sunt valabile regulile de amplasare față de limitele parcelei.

- **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art. 15 Accese carosabile
Pentru toate categoriile de constructii este obligatorie asigurarea accesului la rețeaua de circulație și transport.

Art. 16 Accese pietonale
Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Profilul strazilor trebuie sa prevada realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile.

- **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

Art. 17 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta.
Bransarea constructiilor la rețeaua de apa, ape uzate este obligatorie.
Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art. 18 Realizarea de rețele tehnico – edilitare
Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc.) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

Retelele de alimentare si racordul la utilitati se vor realiza subteran.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre

un bazin de retenție montat subteran, propuse conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 3 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi, soluție adoptată deoarece în zona nu există canal de desecare iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rigola stradală la 45 minute după oprirea ploii, conform planșelor anexate.

Art. 19 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Retelele de apă, canalizare sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică.

Retelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intra în proprietatea publică.

- **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

Art. 20 Parcelarea

Nu se mai admit dezmembrări ulterioare.

Art. 21 Înălțimea construcțiilor

Pentru construcții locuințe sau locuințe cu funcțiuni complementare regimul maxim de înălțime admis este P+1E cu înălțimea maximă la cornisa de 10m.

Art. 22 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimii.

Fatadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Art. 23 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 35%

- **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

Art. 24 Parcaje

Se vor realiza suprafețe necesare pentru parcare, caracteristice fiecărei funcțiuni. La locuințe se vor asigura două locuri de parcare sau garaj

Intrările și ieșirile la parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Art. 25 Spații verzi

Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.

Spațiul verde va fi de minimum 20% din suprafața parcelei.

Art. 26 Împrejmuiri

Spre frontul stradal se vor realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 2.20m, cu sau fără soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu. Înălțimea maximă admisă a soclului este de 0.80m.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejurimi opace (zidărie, plasa de sarmă, etc), cu o înălțime maximă de 2,20m.

U. T. R. 2 – C/TE/ZV - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII ȘI CONSTRUCTII AFERENTE / ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA / ZONA VERDE

Capitolul 1 – GENERALITATI

Art. 27 Zone si subzone functionale

- TE – zona pentru echipare tehnico-edilitara
- CC – cai de comunicatii rutiere existente
- cai de comunicatii propuse

Art. 28 Functiunea dominanta

- constructii si amenajari aferente lucrarilor rutiere / tehnico-edilitare

Art. 29 Functiuni complementare

- elemente publicitare : toteme, reclame

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 30 Utilizari permise

- constructii si instalatii pentru drum si tehnico-edilitare (apă, canal, gaze naturale, energie electrică, telefonizare),
- spatii verzi, plantatii de protectie
- alei pietonale publice
- elemente de signalistica rutieră,
- accese carosabil,

Art. 31 Utilizari permise cu conditii

- nu este cazul

Art. 32 Interdictii temporare de construire

- nu este cazul

Art. 33 Interdictii definitive de construire

- se interzice construirea oricaror alte constructii decit cele mentionate anterior

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Art. 34 Orientarea fata de punctele cardinale

Nu se impune o regula.

Art. 35 Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea constructiilor se face cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor conform legii.

Art. 36 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

Art. 37 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 38 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 39 Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art. 40 Retrageri fata de aliniament

Nu este cazul.

Art. 41 Amplasarea in interiorul parcelei

Amplasarea in interiorul parcelei se va face respectand distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil.

• **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art. 42 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de constructii este obligatorie asigurarea accesului la retea de circulatie si transport.

Art. 43 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Profilul strazilor trebuie sa prevada realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile.

• **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

Art. 44 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

Bransarea constructiilor la retea de ape, ape uzate obligatorie.

Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art. 45 Realizarea de retele tehnico – edilitare

Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc.) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula îngropate.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – se face prin rigolele retelei rutiere in canale de desecare.

Art. 46 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica

Drumurile vor intra in domeniul public al localitatii. Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

• **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

Art. 47 Aspectul exterior al constructiilor

Se va asigura mascarea cu perdele de protectie a incintelor vizibile din drumurile publice.

• **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

Art. 48 Imprejmuiri

nu este cazul

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru zona studiata se aplica prevederile P.U.G. Timisoara construire cladiri de tip urban. 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. 119/2014. Zona studiata a fost inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta: *Locuire* pentru care se aplica regulile prezentului Regulament.

Intocmit:
Arh.Toma Antonia



specialist RUR
Arh. Negruț Dema Sorana

