

Memoriu General

Volumul 1: Memoriu de Prezentare

PLAN URBANISTIC ZONAL

Locuinte si dotari complementare, parcelele 433979 si 433980 Timisoara

FOAIE DE GARDA

Proiect nr. 5 / 2021

Faza: **ETAPA AVIZ ARHITECT ȘEF.**

- 1) Denumirea proiectului : **P.U.Z. Locuinte si dotari complementare, parcelele 433979 si 433980 Timisoara,**
- 2) Amplasament.....: C.F. 433979 si 433980, Timisoara.
- 3) Beneficiari: NISTOR Emanuel, NISTOR Constantin si Paraschiva, NISTOR Daniel, NISTOR Estera, NISTOR Corneliu, NISTOR Mărioara Rodica, NISTOR Lucretia, USCIUC Lidia, DRAGHICI Tabita, NISTOR Samuel.
- 4) Proiectant general.....:

B.I.A. arhitect. Bugar Savu ,
ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURĂ
Inscris in REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA



Data predării proiectului : aprilie 2025

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

1. CD ⁽³⁾	1.
2. Cerere Aviz Arhitect Șef.....	2.
3. Dovadă taxă de R.U.R. <input checked="" type="checkbox"/> Ștampilă R.U.R.	7.
4. Certificat de Urbanism nr. 2234 și 001859 din 25.08.2021 și 12.07.2024.....	8.
○ Plan de situație, sc. 1:500	18.
5. Extras de carte funciară nr. 433979 și 433980. Din data de 24.04.2025.....	20.
6. Plan topografic / cadastral (actualizat, vizat OCPI)	26.
7. Plan de acțiune	28.
8. Raport consultare cu publicul	31.
9. Studiu Geotehnic	33.
10. Avize	
○ Aviz de Oportunitate	73.
○ Aviz Unic	77.
▪ Orange S.A.	78.
▪ S.T.P.T.	80.
▪ R.A. Aquatim	82.
▪ Delgaz Grid S.A.	83.
▪ E-distribuție	85.
▪ Colterm S.A.	87.
○ Aviz Sanitar	89.
○ Aviz Agenția pentru Protecția Mediului	90.
○ Aviz Protecție Civilă	93.
○ Aviz Securitate la Incendiu	94.
○ Aviz Mediu Urban și Gestiune Deșeuri (aviz de principiu)	96.
○ Aviz Comisia de Circulație P.M.T.	100.
○ Aviz Serviciu Rutier	102.
○ Avize suplimentare cerute prin Certificatul de Urbanism	104.
▪ Aviz Aquatim serviciul tehnic.....	104.
▪ Aviz A.N.I.F.	106.
▪ Aviz Aple Române	109.
▪ Aviz Transelectrica.....	113.
▪ Aviz M.AP.N.	114.
▪ Aviz Transgaz	115.
▪ Aviz Patrimoniu Primaria Timisoara	116.
▪ Aviz Serviciu juridic	118.
▪ Aviz Fond Funciar Primaria Timisoara	120.
▪ Aviz O.S.P.A.	121.
▪ Aviz M.A.D.R.	133.
▪ Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Timis	135.
▪ Aviz Autoritatea Aeronautică Română	138.
▪ Aviz Consiliul Județean Timiș – Arhitectul Șef	140.

1. Memoriu General ⁽⁴⁾	142.
○ Volumul 1: Memoriu de Prezentare	142.
▪ Foaie de gardă	142.
▪ Borderou general al P.U.Z.	143.
▪ 1. Introducere	146.
1.1.1 Date de recunoaștere a documentației	146.
2.1.2 Obiectul lucrării	146.
3.1.3 Surse documentare	147.
▪ 2. Stadiul actual al dezvoltării	147.
1.2.1 Evoluția zonei	147.
2.2.2 Încadrare în localitate	148.
3.2.3 Elemente ale cadrului natural	148.
4.2.4 Circulația	149.
5.2.5 Ocuparea terenurilor	149.
6.2.6 Echipare edilitară	149.
7.2.7 Probleme de mediu	149.
8.2.8 Opțiuni ale populației	150.
▪ 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică	150.
1.3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	150.
2.3.2 Prevederi ale P.U.Z.	150.
3.3.3 Valorificarea cadrului natural	151.
4.3.4 Modernizarea circulației	151.
5.3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț, indici urb.	152.
6.3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	153.
7.3.7 Protecția mediului	155.
8.3.8 Obiective de utilitate publică	161.
▪ 4. Concluzii, măsuri în continuare	162.
▪ 5. Anexe	162.
○ Volumul 2: Regulament Local de Urbanism Aferent P.U.Z.	163.
▪ 1. Dispoziții generale	163.
1. 1. Rolul R.L.U.	163.
2. 2. Baza legală a elaborării	163.
3. 3. Domeniul de aplicare	164.
▪ 2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor	164.
1. 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	164.
2. 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	165.
3. 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	166.
4. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	167.
5. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	168.
6. 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	169.
7. 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	171.
▪ 3. Zonificarea funcțională	172.
1. 11. Unități și subunități funcționale	172.
▪ 4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale	173.
1. Li – locuirea individuală.....	173.
2. DsL – locuirea colectivă.....	176.

3. Ve – spații plantate, agrement.....	178.
4. C – căi de comunicație	180.

○ **Piese Desenate**.....

▪ Piese Obligatorii	
1.Plan topografic (actualizat) ⁽⁵⁾	182.
2.U01 – Încadrare în localitate/zonă	183.
3.U02 – Situație existentă	184.
4.U03 – Reglementări urbanistice – Zonificare	185.
5.U04 – Reglementări – echipare edilitară	186.
6.U05 – Proprietatea asupra terenurilor	187.
7.U06 – Studiu de cvartal.....	188.
8.U07 – Propunere mobilare.....	189.
▪ Piese ajutătoare	
1.U08 – Volumetrie ansamblu.....	190.
2.U09 – Volumetrie stradală.....	191.
3. U10 – Integrarea in "Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană, Timișoara Nord" Primaria Timisoara.....	192.
4. U11 – Integrarea in "Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană, Timișoara Nord" Primaria Timisoara – Functuni publice.....	193.
5. U14 – Studiu, drumuri de acces la P.U.Z.....	194.
6. E 01 – Instalatii electrice exterioare.....	195.

MEMORIU TEHNIC URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei .

Denumirea lucrării :	P.U.Z. Locuinte si dotari complementare, parcelele 433979 si 433980 Timisoara, jud. TIMIS.
Beneficiar :	NISTOR Emanuel, NISTOR Constantin si Paraschiva, NISTOR Daniel, NISTOR Estera, NISTOR Corneliu, NISTOR Lucretia, USCIUC Lidia, DRAGHICI Tabita, NISTOR Samuel.
Faza de proiectare:	ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT
Proiectant general :	B.I.A. Arhitect BUGAR Savu, Timisoara
Contract nr. :	5/2021
Data elaborării :	aprilie 2025

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie P.U.Z. isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru realizarea unei zone pentru : Locuinte si dotari complementare, pe un teren situat in extravilanul municipiului Timisoara, pe parcelele 422979 si 433980.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Reglementarea / schimbarea functiunii terenului;
- Utilizarea functionala a terenului tinând cont de situatia vecinatatilor din zona;
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor tehnico edilitare necesare creeri unei infrastructuri adecvate noilor functiuni;
- Proiectarea viitoarelor drumuri in corelare cu drumurile existente sau prevazute prin lucrari de urbanism deja aprobate.

1.3. Surse documentare:

În vederea elaborării documentației s-au studiat parcelele existente în zona adiacentă amplasamentului care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului :

- P.U.G. Municipiul Timisoara, aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 457 din 17.10.2023.
- R.G.U. aprobat de HG din 16 iulie 1996,
- Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană -Timișoara Nord, iulie 2022.
- Ridicare topografică a zonei studiate.

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Parcela studiată în cadrul PUZ se situează în zona de nord-vest a municipiului Timisoara, în extravilan, conform PUG Timisoara în vigoare.

Aici se propune realizarea unei parcelări de locuințe cu locuințe individuale și colective, cu maxim 2 apartamente, respectiv 12 apartamente, regim de înălțime P+1E+M până la S+P+3E+M, POT max = 35% și respectiv 40%.

Vecinătățile P.U.Z.-ului sunt alcătuite din zone pentru locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare zonei de locuințe. S-au studiat și sunt aprobate sau în curs de aprobare mai multe PUZ-uri de locuințe. Există deja niste propuneri care au structurat întreaga zonă cu străzi, care au fost continuate în PUZ-ul acesta.

De asemenea Primăria Timisoara a realizat un studio în zona rezultând astfel o “Strategie de Dezvoltare Teritorială Urbană a zonei Timisoara Nord”.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

Politicile și prioritățile transversale urmărite în Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord, sunt :

- Eliminarea disfuncționalităților produse prin creșterea necontrolată a zonelor de locuit.
 - Cheltuirea justă a fondurilor publice în scopul asigurării unui nivel ridicat de calitate a vieții pentru cetățeni.
 - Planificarea spațială coerentă pentru o dezvoltare sustenabilă a zonelor funcționale.
 - Crearea unui instrument de lucru comun pentru bună guvernare, bazat pe colaborarea pe orizontală între actorii implicați.
- Iar prioritățile strategice sunt :
- Creșterea nivelului de mobilitate în zonă.
 - Creșterea nivelului de echipare edilitară a zonei.
 - Creșterea calității rețelei de spații verzi-albastre.
 - Creșterea calității rețelei de facilități publice.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat in zona de nord-vest a municipiului Timisoara, intre Calea Torontalului si calea ferata Timisoara-Arad. Parcela este situata pe un drum de exploatare existent care porneste din apropierea Aeroportului utilitar de pe Calea Torontalului.

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:

La vest : un canal Hcn 700

La nord si est : parcela A 698/2/4/2/1, pe care este amplasat un P.U.Z. de locuinte individuale aprobat prin HCL 540/2006.

La sud : De 698/2/2

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul P.U.Z. nu este ocupat in prezent de constructii. Terenul are pe latura de sud un drum de exploatare.

Caracteristici climatice ale zonei:

Ca și climă întâlnim în această încadrare tipul topoclimatic specific silvostepii caracterizată prin temperaturi medii anuale ridicate ($10,6^{\circ}\text{C}$), intervalul anual fără înghet este mai extins (peste 200 de zile) iar numărul mediu anual de zile cu înghet mai mic (95). Clima este deci temperat – moderată.

Temperatura aerului:

- media maxima lunara $+20\dots+28^{\circ}\text{C}$ (iulie-august)
- media lunara minima $-1\dots-2^{\circ}\text{C}$ (ianuarie)
- temperatura medie multianuala a aerului : $+8,8^{\circ}\text{C}$
- data medie a primului inghet : 11 octombrie
- numar mediu al zilelor tropicale cu temperatura maxima mai mare de 30°C : 8 zile pe an
- durata medie de stralucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitatii :

- media maxima lunara 70 - 80mm (luna iunie)
- cantitatea medie multianuala a precipitatiilor : $600\dots700\text{ mm/an}$
- numarul mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile / an
- numarul mediu al zilelor cu bruma : 25 zile / an

Vantul :

- directii predominante : N - S 16%
- E - V 13%

Caracteristici geo-tehnice ale terenului:

Amplasamentul este relativ plan, orizontal.

Terenul nu este afectat de fenomene fizico - mecanice care i-ar putea pune in pericol stabilitatea.

Geologic, pe adâncimea ce intereseaza din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanta lenticular încrucișata de pământuri argiloase si nisipoase într-o larga gama granulometrica, coloristica si de diferite consolidari specifica câmpiei joase.

Adâncimea de înghet este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice si conditiile de fundare recomandate urmeaza a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmeaza a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 si harta seismica, amplasamentul se gaseste în zona seismica de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ si perioada de colt $T_c=1,0\text{ sec}$.

2.4. Circulatia

Amplasamentul studiat, este situat in zona de nord-vest a municipiului Timisoara, intre Calea Torontalului si calea ferata Timisoara-Arad.

Terenul studiat in cadrul PUZ nu este deservit de infrastructură rutieră modernizata, si are acces de pe un drum de exploatare, in sud, De 698/2/2.

Accesul se poate face pe un drum de exploatare existent care porneste din Calea Torontalului si trece pe linga supermarket-ul METRO 2 si cateva PUZ-uri aprobate si se continua pina la calea ferata, in vest. In dreptul PUZ-urilor aprobate, drumul se coboara spre sud pe malul unui canal, 613-8/1,8m, drumul proprietate publica devine mai lat. Majoritatea acestor drumuri aferente PUZ-urilor aprobate au fost cedate Primariei Timisoara.

De pe malul acestui canal unde exista si un drum de exploatare, De 698/2/1, si de aici se poate accede la parcela de PUZ pe De 698/2/2.

In continuare, lipit de parcela in lucru, exista un PUZ aprobat in 2006, la care de asemenea parcela de drum de linga De-urile existente, va fi dezmembrata si va fi cedata statului.

Prin propunerea din PUZ, se vor continua drumurile existente si cele propuse in PUZ-urile avizate deja din zona.

2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este în prezent cea de teren extravilan.

Din punct de vedere juridic, parcelele pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism sunt urmatoarele :

- Terenul este inregistrat in extrasele de carte funciara nr: 433979 si 433980 :

CF 433979, arabil, extravilan avînd nr. Top 433979, in suprafata masurata de **10.700 mp** proprietari : ***NISTOR Constantin si Paraschiva, NISTOR Daniel, NISTOR Estera, NISTOR Corneliu, USCIUC Lidia si DRAGHICI Tabita.***

CF 433980, arabil, extravilan avînd nr. Top 433980, in suprafata masurata de **4.300 mp** proprietari : ***NISTOR Estera, NISTOR Emanuel, NISTOR Lucretia, NISTOR Samuel.***

2.6. Echipare edilitara

În prezent, parcela nu este deservită de utilități: apă si canal, curent electric, gaz, telefonie si retea de televiziune prin cablu.

Alimentare cu apa si canalizare menajera

Se realizeaza in sistem centralizat in zona, pe o retea existenta pe teritoriul altor PUZ-uri aprobate deja, care vine subteran de la reseaua existenta din Calea Torontalului, care alimenteaza firma Coca-Cola. Aceste retele exista si sunt in faza de dare in folosinta. Toate sunt amplasate pe terenuri proprietate publica.

Gaze naturale

Se vor realiza in sistem centralizat, de la retelele existente la Calea Torontalului.

Alimentarea cu energie electrica si telefonie

Pe Calea Torontalului exista retea de electricitate.

În zona in apropiere exista cabluri de fibra optica, si retea urbana de televiziune prin cablu.

Pentru pozitionarea exacta a acestora se vor obtine avize de la detinatorii de retele din zona.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural - cadru construit

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

Propunerile prezentului PUZ vor asigura un echilibru intre suprafetele construite si cele rezervate spatiilor verzi.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau in vecinatatea ei.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona.

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de partimoniu ce prezinta protectie

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic.

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Terenul studiat este proprietate privata. Proprietarii solicita amplasarea in zona studiata a unor constructii pentru locuinte individuale si una pentru locuinte colective cu SAD la Parter.

Primaria Municipiului Timisoara ca autoritate locala are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu, fiind sustinuta de catre Consiliul Judetean Timis ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel judetean.

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost urmatoarele:

- dezvoltarea parcelarii astfel încât sa se poata corela cu modernizarea zonei si cu eventuale P.U.Z.-uri propuse, viitoare;
- extinderea functiunii adaptate la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei într-o varianta de echipare centralizata.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate in zona precum si a reglementarilor Masterplan propuse din **Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană Timișoara Nord**, zona studiata poate suferi o reconversie care sa raspunda actualelor cerinte de dotare si confort ale unui oras european in crestere.

In acest sens si ca urmare a solicitarilor beneficiarului, se propune realizarea unei zone pentru amplasarea de constructii de locuinte individuale si colective, in corelare cu reglementarile existente in zona cat si cu alte dezvoltari propuse in vecinatate.

3.2. Prevederi ale PUG Timisoara

Destinatie conform P.U.G. Municipiul Timisoara, aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 457 din 17.10.2023 : Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan.

Teren situat în Zona II de referință – Aerodromul „Cioca”.

Teren afectat de sistematizarea zonei (lărgire drumuri de exploatare existente). Teren afectat de HCL 365/26.07.2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord. In cadrul prezentei documentatii sunt reglementate utilizarile functionale

ale zonei studiate, precum si principalele trasee si profile transversale ale drumurilor care vor deservi zona.

Zona studiata nu este inclusa in intravilanul propus al municipiului Timisoara, pentru care se aplica prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara.

Vecinatatile PUZ sunt alcatuite din zone pentru locuinte individuale, locuinte colective si comert si servicii, functiuni complementare zonei de locuinte.

Nici in prevederile noului Plan Urbanistic General, în curs de lucrare, terenurile nu sunt abordate deocamdata.

Totusi între timp optiunile din zona s-au schimbat si în vecinatatea cvartalului, s-au propus PUZ-uri de locuinte individuale si blocuri de locuinte pina la P+4. S-a impus o viziune mai pragmatica, mai realista si care tine seama de dorintele dezvoltatorilor. Gradinile nu mai sunt folosite pentru agricultura de subzistenta.

Solutia PUZ nu contravine acestor prevederi, din contra, le sustine si le continua prin varianta oferita spre analiza.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu exista plantatii inalte "valoroase" care sa puna problema mentinerii acestora.

Prin sistematizarea zonei se urmareste integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltarilor adiacente.

Se vor prevedea spatii verzi amenajate în cadrul ansamblului si spatii verzi de-a lungul cailor de circulatie.

Suprafetele de teren prevazute ca spatii verzi nu vor putea fi stramutate, diminuate sau sa li se schimbe destinatia, indiferent de regimul juridic al acestora, conform art. 71 (1) din OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, si modificarile ulterioare

3.4. Modernizarea circulatiei

Terenul studiat în cadrul PUZ nu este deservit în prezent de infrastructură rutieră modernizata. Accesul se poate face pe un drum de exploatare existent care porneste din Calea Torontalului si trece pe linga supermarket-ul METRO 2 si cateva PUZ-uri aprobate si se continua pina la calea ferata, în vest. În dreptul PUZ-urilor aprobate, drumul se coboara spre sud pe malul unui canal, 613-8/1,8m, drumul proprietate publica devine mai lat. Majoritatea acestor drumuri aferente PUZ-urilor aprobate au fost cedate Primariei Timisoara.

De pe malul acestui canal unde exista si un drum de exploatare, De 698/2/1, si de aici se poate accede la parcela de PUZ pe De 698/2/2.

În continuare, lipit de parcela în lucru, exista un PUZ aprobat în 2006, la care de asemenea parcela de drum de linga De-urile existente, va fi dezmembrata si va fi cedata statului.

Prin propunerea din PUZ, se vor continua drumurile existente si cele propuse în PUZ-urile avizate deja din zona.

Pina în capatul parcelei supermarket-ului, drumul este modernizat si asfaltat.

În dreptul PUZ-urilor aprobate, drumul se lateste si astfel, drumul proprietate publica devine mult mai lat. Majoritatea acestor drumuri aferente PUZ-urilor au fost cedate Primariei Timisoara.

În continuare, lipit de parcela în lucru, exista un PUZ aprobat cu HCL 540 din 2006, la care de asemenea parcela de drum se va dezmembra si va fi cedata Primariei Timisoara.

Drumul din sud va face parte din drumul de 12 m propus, si care este format din doua benzi si va avea dublu sens.

Este propus pe amplasament si un drum de 26m aflat in continuarea drumului care vine de la un PUZ aprobat cu HCL 275 din 2010. Acest drum este propus ca drum Colector cu infrastructură verde, in *Strategia de dezvoltare teritorială urbană Timișoara Nord*.

Prin propunerea din PUZ, se va realiza o strada interioara pe parcela, pentru acces la loturile de locuinte, si zonele verzi propuse. O strada longitudinala pe axul nord-sud si una transversala pe directia est-vest. Acestea vor avea câte o banda sau doua benzi pe sens si trotuar, asigurandu-se un acces dimensionat si pentru masini mari, de gunoi sau pompieri.

Strada interioara are prospect de 12,00 m si este prevazuta cu carosabil de minim 6,00 m, cu spatii verzi de aliniament, alternativ cu parcare, si cu trotuar. Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare pluviala existenta în zona.

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o îmbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor si au concluzionat cu urmatoarele :

- generarea unei zone de locuinte individuale cu un regim de inaltime de P+1E+M, cu maximum 2 apartamente pe parcela;
- generarea unei zone de locuinte colective cu un regim de inaltime de S+P+3E+M/Er cu maxim 12 apartamente / parcela, cu SAD la Parter
- asigurarea accesului in zona;
- asigurarea in sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii si celelalte utilitati pentru loturile de locuinte si dotari propuse.

Suprafata zonei studiate in cadrul PUZ este de 15.000 mp si vor fi propuse urmatoarele:

- Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii prin creearea unor zone rezidentiale coerente cu un ansamblu de locuinte individuale si o parcela de locuinte colective cu SAD la Parter.

Funcțiunea dominantă a zonei va fi :

rezidentiala – locuinte si functiuni complementare. Locuintele vor fi de tip individual – cu maxim 2 unitati locative/parcela si colective cu maxim 12 apart/parcela si SAD la Parter.

Funcțiuni complementare admise in afara functiunii de locuire :

Zona va putea avea si **dotari/SAD, prestari servicii, compatibile cu locuirea.**

Utilizare functionala

• Utilizarile permise:

- construirea de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente / parcela cu garaje / anexe aferente.
- construirea de locuinte colective cu maxim 12 apartamente / parcela, cu SAD la Parter

• Utilizari permise cu conditii:

- spatii administrative pentru firme sau realizarea de mici ateliere, puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante cu maximum zece angajati, amplasate la parterul cladirilor de locuinte, dar care sa nu genereze disconfort fata de locuire.

• Interdictii temporare:

Se instituie pe parcele interdictia de construire pana in momentul cand vor fi realizate strazile de acces pe toata lungimea traseului de la Calea Torontalului, si vor fi intrunite conditiile necesare pentru accesul vehiculelor (inclusiv de gunoi si de pompieri) si pentru amplasarea retelor de apa si canal, gaz elctricitate si telefonie.

• Utilizari interzise

- Este interzisa amplasarea unitatiilor industriale.
- Este interzisa orice activitate generatoare de zgomot, noxe si trafic greu.
- Construirea de abatoare, ferme zootehnice,depozite de deseuri.

Bilant teritorial – utilizare functionala :

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA mp	%	SUPRAFATA mp.	%
Locuinte individuale P+1E+M	---	---	8.147,6 mp.	54,32%
Locuinte col. cu SAD la Parter	---	---	1.798,6 mp	11,99%
Circulatii	---	---	3.027,3 mp.	20,18 %
Spatii verzi	---	---	2.026,5 mp.	13,51 %
Suprafata teren studiat in cadrul PUZ	15.000 mp.	100 %	15.000 mp.	100 %

Indici urbanistici :

FUNCTIUNE	POT maxim	CUT maxim	Inaltime max.	Inaltime max cornisa	Inaltime max coama
Zona locuinte individuale, max. 2 ap. pe parcela	35 %	1,05	P+1E+M	7,50m	10,50m
Zona locuinte colective, max. 12 ap, cu SAD la parter	40 %	2,00	S+P+3E+M/Er	13,50m	16,50m

Cota terenului sistematizat va fi 88,15 NMareaNeagra, iar inaltimele se vor masura de la CTS, deci cota maxima va fi 104,15 NMareaNeagra.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa - Situatia propusa:

Alimentarea cu apa pentru zona studiata se va face de la reseaua de alimentare cu apa a municipiului Timisoara, existenta pe str. Szeged, De 110mm.

Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si stingerea eventualelor incendii prin hidrantii stradali propusi.

Se propune extinderea retelei existente de apa pana in dreptul amplasamentului, pe strazile prevazute conform PUG, cu o conducta care se va realiza din PE-HD, De.110mm, L= 461 m.

Pe traseul extinderii retelei de alimentare cu apa este prevazuta o subtraversare a drumul De 698/2/1 si canalului HCn 613-8/1,8, aflate la intersectia str. Corneliu Ursu cu str. Szeged, cu tub de protectie din otel Dn 245 mm.

Alimentarea cu apa a cladirilor propuse in PUZ se va face de la reseaua extinsa De.110 mm, printr-o retea de apa din PE-HD, De.110mm, L = 222 m, prevazuta cu hidranti de incendiu exteriori.

La fiecare parcela se propune cate un bransament de apa si camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Debitele necesare sunt:

Q S ZI MED = 20,09 mc/zi = 0,23 l/s

Q S ZI MAX = 26,12 mc/zi = 0,30 l/s

Q S ORAR MAX = 1,36 mc/h = 0,38 l/s.

Canalizarea menajera - Situatia propusa:

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va descarca la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timisoara, in conducta existenta pe str. Szeged, D=250mm.

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiata va fi de tip separativ, preluand doar apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale cladirilor propuse.

Se propune extinderea rețelei existente de canalizare pana in dreptul amplasamentului, pe strazile prevazute conform PUG, cu o conducta care se va realiza din PVC–KG, D=250mm, L=464 m si se va echipa cu camine de vizitare la maxim 60m, intersectii si la schimbare de directie.

Pe traseul extinderii rețelei de canalizare este prevazuta o subtraversare a drumul De 698/2/1 si canalului HCn 613-8/1,8, aflate la intersectia str. Corneliu Ursu cu str. Szeged, cu tub de protectie din otel Dn 377 mm.

Reteaua stradala de canalizare propusa in zona PUZ se va executa din tuburi din PVC–KG, D=250mm, L = 219 m.

La fiecare parcela se propune un racord de canalizare menajera si camin de racord.

Debitele de apa uzata menajera evacuate sunt:

Q U ZI MED = 20,09 mc/zi = 0,23 l/s

Q U ZI MAX = 26,12 mc/zi = 0,30 l/s

Q U ORAR MAX = 1,36 mc/h = 0,38 l/s

Canalizare pluviala - Situatia propusa:

Apele de ploaie de pe drumuri, parcuri si constructii vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie propus. Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi descarcata controlat, prin pompare, in canalul de desecare HCn 695 printr-o gura de descarcare. Lungime conducta refulare Laprox = 240 m.

Reteaua stradala de canalizare pluviala propusa in zona PUZ se va executa din tuburi din PVC–KG, D=315mm, L = 288 m.

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

Debitul de ape pluviale este:

Q PL = 85,50 l/s

Volumul anual al apelor pluviale va fi

V_{anual} ~ 7.182 mc/an

Volumul bazinului de retentie:

V = 73,29 mc (~50 mp)

Alimentare cu energie electrica - Situatia propusa

Alimentarea cu energie electrica se va face prin solicitarea racordarii locului nou de consum la rețelele electrice de interes public pentru transportul si distributia energiei electrice, in conformitate cu HG90\2008 - Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public.

Beneficiarul are obligatia de a obtine toate avizele din partea distribuitorului local de energie electrica.

Datele energetice stabilite in baza normativului I7\2011, capitolul 3, sunt urmatoarele:

- Putere instalata unitara - 670kW;
- Ku (coeficient de utilizare) – 0.6;
- Putere ceruta unitara –402 kW;
- Ks (coeficient de simultaneitate) = 0.6
- Putere simultan absorbita – 241.2 kW;

Conform Avizului de amplasament emis de E-DISTRIBUTIE BANAT SA numarul 19150862 din 02.02.2024 alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea rețelei de distributie din zona.

Din postul de transformare propus se va realiza reteaua LES 0.4kV pana la fiecare FDCP propus. Lucrarile se vor realiza in baza avizelor tehnice de racordare, in grija distribuitorului local de energie electrica.

Se va propune pentru intreaga zona un post de transformare in anvelopa, cu o putere aparenta de 400kVA, considerand si extinderile ulterioare.

Solutia finala de alimentare cu energie electrica va fi stabilita de catre distribuitorul local de energie electrica.

Rețele de telecomunicatii

Pentru bransamentele rețelilor de telecomunicatii se vor propune extinderi ale rețelilor de fibra optica existente pe strada care face obiectul prezentului proiect. Rețelele de fibra optica se vor proteja in tuburi gofrate, montate ingropat la cota de -0.8m fata de cota finita a terenului sistematizat.

Extinderea rețelilor se va face de catre providerii de servicii.

Instalatii luminotehnice

Se va prevedea un sistem de iluminat stradal format din corpuri de iluminat montate pe stalpi metalici cu o inaltime utila de 8m, de otel zincat la cald, montati in fundatii prefabricate de beton, de dimensiune 1000x1000x1000mm, respectand in totalitate indicatiile producatorului. Stalpii de iluminat se vor lega la centura principala de legare la pamant prin conductor rotund de otel zincat, D=10mm.

Corpurile de iluminat propuse vor fi echipate cu surse LED, indice de redare al culorilor minim 70, temperatura de culoare 4000K, intensitate 15,000lm. Reteaua luminotehnica se va realiza printr-un nou punct de aprindere.

Alimentare cu caldura - Situatia propusa

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Alimentare cu gaze naturale - Gospodarie comunală.

Evacuarea deseurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii

3.7. Protectia mediului

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

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

Terenul care se parcelează este plat, liber de construcții și neamenajat.

Diminuarea surselor de poluare

In zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare și nu se vor amplasa obiective care să determine poluarea zonei (aer, apă, sol, etc.)

Se prevede că zona studiată va fi ocupată succesiv cu funcțiunile propuse, în funcție de dinamica procesului de dezvoltare locală. Solicitățile investitorilor și posibilitățile acestora de finalizare a lucrărilor vor determina declanșarea unor activități etapizate de construcție. Astfel, este previzibil că lucrările de construcție ce decurg vor afecta mediul pe timp limitat.

Lucrările proiectate nu se constituie ca surse de poluare a solului și subsolului. Toate obiectele subterane vor fi hidroizolate.

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Riscuri de inundatii.

Apele de ploaie din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata, trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare pe parcela de zona verde.

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi descarcata controlat in canalul de desecare aflat la vestul zonei studiate - **Hcn 700**, prin intermediul unei conducte de refulare, descarcarea se va face printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Epurarea apelor uzate

Canalizarea apelor uzate menajere va fi realizată în sistem centralizat prin legarea la canalizarea municipiului Timișoara prin colectorul existent pe Calea Torontalului, colector care va putea prelua și apele uzate din zona.

Pentru preluarea apelor uzate menajere provenite de la spatiile de comert si servicii din PUZ, se propune un canal stradal care va prelua strict numai apele uzate menajere, apele pluviale vor fi preluate separat.

Canalizarea zonei se realizează cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul $D = 200\text{mm}$. Canalul se amplasează în axul străzilor. Canalizarea se va descărca în canalul colector ce se va amplasa pe drumul, paralel cu Hcn care va lega zona de canalizarea municipiului Timișoara.

Canalizarea stradală din PUZ functionează în sistem gravitational. Modul de descărcare în canalul colector se va stabili când se va ști profilul acestuia.

Pe canalizarea stradală se montează cămine de vizitare, distanta dintre acestea nu va depăși 60 m.

Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

Functionarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice constituite în zonă.

Interventiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce o dată cu efectuarea lucrărilor de constructii, concretizate prin distrugerea elementelor de vegetatie, se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori.

Se vor pozitiona spatii verzi de aliniament de-a lungul drumurilor, precum și plantatii.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Parcelele de locuinte individuale propuse vor avea minimum 20% zona verde, intrucat P.O.T. maxim este 35%. De asemenea pe marginea drumurilor se amplaseaza spatii verzi cu plantatii de aliniament.

Protejarea bunurilor de patrimoniu

Perimetrul care cuprinde patrimoniu arheologic reperat (aferent Parcelelor 5,6,7,10 si 11, respectiv aferent utilitatilor si drumului din dreptul acestor parcele), conform plansei de reglementari urbanistice) se bucura de protectie in conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001, republicata, a OG nr. 43/2000 republicata si a prezentului regulament.

În zonele delimitate cu patrimoniu arheologic, emiterea autorizatiei de construire pentru lucrarile de construire, modificare, extindere sau reparare a cailor de comunicatie, dotarilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), constructiile de retele edilitare magistrale, amenajarile de îmbunatatiri funciare, releele de telecomunicatii, amplasarea de antene si relee de telecomunicatii, lucrarile de cercetare si prospectare a terenurilor (foraje, excavari), necesare efectuarii studiilor geotehnice sau geologice, precum si alte lucrari ce afecteaza suprafata solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv in zona lor de protectie, indiferent daca se executa in intravilanul sau extravilanul localitatii si indiferent de forma de proprietate a terenului, se vor face numai pe baza si

in conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia - Directia Judeteana pentru Cultura Timis.

Refacerea peisajistică

Orice proiect de construire atrage după sine obligatia de a trata cel puțin 20% din suprafata terenului ca spatii verzi.

Spatiile verzi și plantate sunt constituite, în acceptia prezentului proiect, din totalitatea amenajărilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbuști, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon.

Dupa terminarea lucrarilor de constructii si amenajare, suprafata spatiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protectia mediului.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicare și al rețelelor edilitare majore

Reteaua de drumuri existenta se va mentine pe amplasamentul studiat, pe traseele drumurilor de exploatare existente, pentru a facilita accesul auto și pietonal în zonă și a realiza legăturile cu circulatiile majore, iar drumurile se vor moderniza si se vor lati in conformitate cu prescriptiile din P.U.G..

Protectia calității apelor

Nu se va trimite apa neepurata in canalul de desecare.

Protectia aerului

Din procesul tehnologic de incalzire nu vor rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti in cantitati care sa puna in pericol calitatea aerului.

Protectia împotriva zgomotului și vibrațiilor

Lucrarea în ansamblu s-a conceput în idea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Pentru aceasta s-au prevăzut materiale și elemente de constructii cu indici de izolare acustică la zgomot aerian, corespunzători, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silentiozitate, asigurând un nivel al zgomotului de sub 60 dB, măsurat la limita parcelelor, conform STAS 10009/88.

Lucrarea în ansamblul ei s-a conceput astfel încât să asigure conditii optime de locuit pentru beneficiari.

Materialele și elementele de constructie prevăzute au indici de izolare la zgomot de impact mare, rezultind zgomote în limitele admisibile.

Protectia împotriva radiatiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiatii în procesul tehnologic, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiatiilor.

Protectia solului și subsolului

Nu este necesara

Protectia ecosistemelor terestre și acvatice

Functionarea lucrărilor propuse a se executa, asigura protectia ecosistemelor terestre, prin masurile care vor fi luate de protejare a mediului.

Protectia așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În vederea asigurării protectiei mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentatii se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de sistematizare a terenului.

Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrările propuse se va respecta H.G.930/2005 " Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică ".

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

Gospodărirea substantelor toxice și periculoase

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponul Ghizela.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Elaborarea PUZ de fata este determinata de intentia de a crea o zona functionala, in acord cu cerintele socio-economice ale zonei, prin crearea de parcele pentru locuinte individuale cu max. 2 apartamente pe parcela si parcele de locuinte colective cu max. 12 apartamente pe parcela, in concordanta cu mediul urban, in conditii ecologice.

Remodelarea zonala propusa creeaza premise pentru protectia mediului, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potential stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Acest plan propune realizarea unui spatiu armonios peisagistic, conform cu cerintele de dezvoltare ale mediului urban, în deplin acord cu normele de protecție a mediului.

Amplasamentul este situat intr-o zona cu bune premise pedologice, care necesită o regandire a infrastructurii si a functiunilor actuale. In aceasta zonă - prin realizarea proiectului propus în acest PUZ - se va rezolva o problemă de infrastructură, de cerinte socio-economice și armonizarea cadrului general de funcțiuni propuse ale zonei.

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

In organizarea amplasamentului s-a tinut seama de prevederile Planului urbanistic general (PUG) pentru aceasta zona. Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură "corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protectia proprietății private și apărarea interesului public".

Prezentul PUZ se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a orasului, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea urbana.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementărilor și restrictiilor impuse au stat urmatoarele obiective principale:

respectarea Ordonantei nr.79/1.09.2001 pt.modificarea si completarea Ordonantei Guv.nr.43/1997 privind regimul drumurilor, modificată, completată și aprobată prin Legea nr. 413/2002

asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevazute .

c) Relevanta planului pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

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

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spatiului existent, asigurarea facilităților necesare pentru un cartier de locuire, ce va asigura dezvoltarea zonei urbane studiate. Nu se va aglomera zona cu constructii, P.O.T.-ul fiind stabilit la maximum 35 %.

Implementarea planului ar rezolva atat cerinte socio-economice, cat si functionale, armonizand cerintele cu potentialul zonei.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

apa

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale in vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea si completarea HG 188/2002.

aerul

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitatile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO2 , hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanti sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule in incinta amplasamentului precum si in vecinatatea acestuia .

Ordinul 462/1993, abrogat partial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002 si de Legea 104/2011, referitor la limitarea preventiva a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipulează 15 că “Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea pentru circulatie a autovehiculelor rutiere operatiune ce se efectueaza la inmatricularea pentru prima data in tara a autovehiculelor de productie indigena sau importate, cat si prin conditiile tehnice prevazute la inspectiile tehnice ce se efectueaza periodic pe toata durata utilizarii tuturor autovehiculelor rutiere inmatriculate in tara”.

Avand in vedere ca principala sursa de poluare a zonei o reprezinta traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevazute o serie de măsuri :

Realizarea de drumuri interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru imbunatatirea capacitatii de regenerare a atmosferei, protectia fonica si eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

solul

Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului , activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii:

Surse specifice perioadei de executie :

◆ **deseuri depozitate necontrolat**

In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- ◆ depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere.

In vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantatii de arbori.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă semnificativă de poluare.

zgomotul și vibrațiile

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populația, proiectul nefiind într-o zonă suprapopulată, ceea ce nu incumbă necesitatea unor planuri de acțiune specifice cauzate de zgomotul din zona studiată prin prezentul proiect.

radiatiile

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

e) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Managementul deșeurilor

In incinta amplasamentului se identifica următoarele categorii de deseuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- ◆ Deseuri vegetale
- ◆ Deșeurii menajere și asimilabile celor menajere,

Deseurile vegetale vor fi valorificate ca îngrășământ biologic pentru culturile proprii.

Deseurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile locuitorilor.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeurii. Nu există efecte ireversibile.

Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă, cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Din desfășurarea activității propuse nu rezultă consumuri de substanțe toxice și periculoase.

Protecția calității apelor

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002 .

Protecția calității aerului

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Legii Nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

Protectia solului

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și a legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor* - nu este cazul.

b) *natura cumulativă a efectelor* – nu este cazul.

c) *natura transfrontalieră a efectelor* – nu este cazul.

d) *riscul pentru sănătatea umană*

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare. Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, ci sunt așteptate cu interes de populație. De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) *marimea și spațialitatea efectelor* - nu este cazul

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :*

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural,

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se depășesc valorile limita.

Folosirea terenului în mod intensiv

Terrenul va fi ocupat în proporție de P.O.T. propus = max. 35 % (40%), respectând reglementările în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului.

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.*

Nu e cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică vor fi următoarele :

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicații
- asigurarea circulației în zonă

și vor fi amplasate doar pe terenuri proprietatea Municipiului Timisoara.

Terenurile aferente drumurilor propuse și a parcului/zona verde vor trece în domeniul public.

Vor fi rezervate zone de protecție ale canalului de desecare, care vor avea destinația de spații verzi.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public.

Conform HG nr. 525/1996, art. 25 : Accese carosabile. (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute,

conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara.
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Planului Urbanistic Zonal constituie totodată studiul pe baza căruia se fundamentează introducerea în intravilanul Municipiului Timisoara a amplasamentului studiat.

Toate terenurile ce urmează a fi introduse în intravilan, prin prezentul P.U.Z., având categoria de folosință agricolă, sunt supuse *INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE*, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea articolelor din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată, cu plata taxei legale de scoatere din circuitul agricol.

Cererea de scoatere din circuitul agricol se va face de către investitorul interesat, pe baza unei documentații tehnice de specialitate, cu respectarea prevederilor legale cu privire la situația juridică a terenurilor aparținând domeniului public și/sau privat al statului, sau privat al persoanelor fizice.

Toate intervențiile în zonă se vor face numai pe baza P.U.Z.-ului aprobat, încadrându-se în prevederile acestuia.

Prioritățile de intervenție în zona studiată sunt considerate a fi cele legate de realizarea infrastructurii.

Extinderea de noi rețele publice edilitare se va realiza de către beneficiar, în totalitate sau parțial prin cooperare, funcție de amploarea acestora.

Lucrările de racordare și branșare, la rețelele edilitare publice din zona, se suportă în întregime de promotorul lucrărilor, care urmează să se ocupe de realizarea lucrărilor comune de viabilizare a teritoriului.

Funcționarea optimă a zonei, amplasată pe un teren aparținând în cea mai mare parte deținătorilor privați, nu poate avea loc decât în prezența obligatorie a echipărilor de infrastructură. Este îndeobște cunoscut faptul că existența prealabilă a infrastructurii atrage după sine dezvoltarea organizată a investițiilor, iar un teren lipsit de echipare (drumuri și rețele de tehnică edilitară) permite doar dezvoltări întâmplătoare și haotice.

Se apreciază că factorii de decizie din sectorul public trebuie să vină în întâmpinarea acestui fenomen, prin elaborarea unei strategii prin care să se stabilească modalitatea de realizare a proiectelor de infrastructură:

- stabilirea listei de proiecte necesare,
- etapizarea intervențiilor,
- implicarea tuturor factorilor interesați, etc.

Administrația publică locală, în calitatea sa de dublu arbitru între interesele generale ale comunității locale și interesele individuale particulare, va trebui să găsească modalități simple și raționale pentru gestionarea localităților și a terenului aferent, având în vedere efectele pe termen lung a deciziilor adoptate în politica de amenajare a teritoriului.



Întocmit
arh. Savu BUGAR



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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, PARCELELE 433979 si 433980 Timisoara, jud. Timis.

Amplasament: ZONA TIMISOARA NORD, nr. cad 433979 si 433980,

1. Dispozitii generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU) al PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism (RGU) aprobat cu H.G.R. 525/1996 republicata si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

2. Baza legala a elaborarii :

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. al zonei studiate. Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

La baza elaborarii Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau:

- H.G.R. nr. 525/1996 si ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism (republicata);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor repbl
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica;
- Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Hotararea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis;
- precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile regulamentului de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ. - pe terenuri libere neconstruite.
- Incadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii in cadrul functiunii prevazute pentru zona respectiva;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- incadrarea constructiei supuse autorizarii in zona ce permite construirea;
- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.

3. Domeniul de aplicare

1. Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la modul de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul intravilan propus al PUZ.

2. Activitatea de construire in cadrul PUZ propus se va desfasura:

A. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria Municipiului Timisoara, conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr 91/1991 si a legii 453/2001.

B. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se efectueaza decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii si a realizarii prealabile a operatiunilor de cedare conform plansei PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR si a extinderilor retelelor tehnico-edilitare existente.

C. La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general:

- Incadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii in cadrul functiunii prevazute pentru zona respectiva;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- incadrarea constructiei supuse autorizarii in prescriptiile de construire;
- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.

D. Autorizarea realizarii constructiilor se va face cu respectarea destinatiei zonelor cuprinse in limitele intravilanului propus prin P.U.Z., in urmatoarele conditii:

- se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z..
- sunt permise doar SAD/dotari, prestari servicii, compatibile cu locuirea.
- construirea de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente/parcela cu garaje/anexe aferente.
- construirea de locuinte colective cu maxim 12 apartamente / parcela, cu SAD la Parter
- realizarea de ateliere sau spatii administrative pentru firme, puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante cu maximum zece angajati amplasate la parterul cladirilor de locuinte, dar care sa nu genereze disconfort fata de locuire.

3. Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z.

4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si a mobilierului urban (banci, corpuri de iluminat stradal, imprejmui, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate.

2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

4.1 Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin,

materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

4.2 Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

4.3 Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și cultelor

4.4 Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor .

4.5 Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

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

5.1 Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanse de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiatii, surprari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

5.5 Asigurarea compatibilitatii funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilitatii dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradiționala caracterizată de tesut urban și conformare spatiaza proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

5.6 Modul de utilizare a terenurilor

Zona studiata in cadrul PUZ se incadreaza ca zona functionala in categoria terenurilor pentru constructii si amenajari.

5.7 Functiunea dominanta

Functiunea dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala - locuinte si functiuni complementare. Locuintele vor fi de tip individual – cu maxim 2 unitati locative/parcela; si de tip colectiv - cu maxim 12 apartamente / parcela, cu SAD la Parter.

5.8 Functiuni complementare admise in afara functiunii de locuire

Zona va putea avea si SAD/dotari, prestari servicii, compatibile cu locuirea.

5.9 Utilizare functionala

• **Utilizarile permise:**

- construirea de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente / parcela cu garaje / anexe aferente.
- construirea de locuinte colective cu maxim 12 apartamente / parcela, cu SAD la Parter

• **Utilizari permise cu conditii:**

- realizarea de ateliere sau spatii administrative pentru firme, puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante cu maximum zece angajati amplasate la parterul cladirilor de locuinte, dar care sa nu genereze disconfort fata de locuire.

• **Interdictii temporare:**

Se instituie pe parcele interdictia de construire pana in momentul cand vor fi realizate strazile de acces pe toata lungimea traseului de la Calea Torontalului, si vor fi intrunite conditiile necesare pentru accesul vehiculelor (inclusiv de gunoi si de pompieri) si pentru amplasarea retelelor de apa si canal, gaz, elctricitate si telefonie.

• **Utilizari interzise**

- Este interzisa amplasarea unitatilor industriale.
- Este interzisa orice activitate generatoare de zgomot, noxe si trafic greu.
- Construirea de abatoare, ferme zootehnice,depozite de deseuri.

6 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitand orientarea exclusiv nord.

Amplasarea constructiilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentulul stradal impus prin PUZ.

6.3. Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat.

Constructiile trebuie sa fie amplasate:

- cu o retragere de 5,00 m fata de aliniamentul stradal atat pentru zona de locuinte individuale cat si pentru zona de locuinte colective, cu SAD/dotari, insitututii publice si servicii;

Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

6.4. Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele

Modul de amplasare a constructiilor in raport cu limitele dintre parcele poate fi cuplat (cu acord notarial al vecinilor) si izolat, conform plansei „REGLEMENTARI URBANISTICE”.

- Retragere de 5,00 m fata de aliniamentul stradal atat pentru zona de locuinte individuale cat si pentru zona de locuinte colective; in zonele de colt retragerea este de 5,00 m pe ambele strazi;

Retragere de 6,00 m fata de aliniamentul stradal la strada de 26 m, pentru zona de locuinte colective;

- In cazul in care constructiile sunt izolate, pentru cladirile P+M - P+1E+M , distanta acestora fata de limitele laterale va fi de minimum 3.00 m, fata de limitele laterale, pentru locuintele de pe loturile 2÷13, iar in situatia in care constructiile sunt cuplate, distanta acestora fata de limitele laterale va fi de minimum H/2.

Pentru zona de locuinte colective cu SAD/servicii distanta acestora fata de limitele laterale va fi de minim 6.00 m, iar situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de ½ din H cornisa fata de limitele laterale.

- Retragerea cu minim 10.00 m fata de limita posterioara, ca principiu, fiind de 8,00 m doar la parcela 8;

- In ambele situatii se vor deschide goluri inspre limitele laterale si spre limita de fund a vecinatatii doar respectand prevederile codului civil;

- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se alipeste constructia propusa;

- Anexele gospodaresti se vor amplasa la cel putin 3,00 m de limita posterioara sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3,00 m, la parcelele de locuinte individuale nr. 8-13, nu se vor putea amplasa anexe pe limita posterioara.

7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face, dupa caz, in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Orice constructie trebuie sa fie accesibila direct sau prin servitute de trecere dintr-un drum domeniu public pentru asigurarea conditiilor de acces, interventie si salvare în caz de incendiu la constructii si pentru accesul utilajelor si autospecialelor de interventie ale pompierilor.

Accesul la parcelele din zona studiata se va face din De 698/2/2 – care face legatura cu calea Torontalului.

Se propune o strada care sa deserveasca viitorul cvartal pe directia N-S cu profil stradal de 12.00 m între cele doua drumuri propuse si se propune prelungirea unui drum propus reglementat în PUZ aprobat cu HCL 275/2010 pe directia E-V cu profil stradal de 26.00 m.

Se va mari profilul stradal al drumului de exploatare DE 698/2/2 aflat în partea de S a parcelei studia de la 4 m la 12m. (profil final).

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale.

De asemenea se instituie servitute de trecere pentru administratorul canalului pe o latime de 2m pe toata lungimea canalului.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai în cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit destinatiei si importantei constructiei.

Asigurarea acceselor pietonale la cladiri este obligatorie.

8.4 Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executarii constructiilor se va realiza conform planului de actiune si va fi permisa numai în cazul existentei posibilitatilor de racord la retelele existente de apa potabila, canalizare si energie electrica sau în cazul:

- realizarii de solutii de echipare în sistem individual;
- dupa realizarea retelelor centralizate de utilitati publice, investitorul se obliga sa racordeze imobilele la retelele centralizate publice conform planului de actiune.

În zonele delimitate cu patrimoniu arheologic, emiterea autorizatiei de construire pentru lucrarile de construire a locuintelor, construire, modificare, extindere sau reparare a cailor de comunicatie, dotarilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), constructiile de retele edilitare magistrale, amenajarile de îmbunatatiri funciare, releele de telecomunicatii, amplasarea de antene si relee de telecomunicatii, lucrarile de cercetare si prospectare a terenurilor (foraje, excavari), necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, precum si alte lucrari ce afecteaza suprafata solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protectie, indiferent daca se executa în intravilanul sau extravilanul localitatii si indiferent de forma de proprietate a terenului, se vor face numai pe baza si în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia - Directia Judeteană pentru Cultura Timis.

Interventiile de construire de tipul celor enumerate, efectuate în perimetrele care cuprind patrimoniu arheologic reperat vor putea fi demarate numai dupa descarcarea terenului de sarcina arheologica, aceasta fiind procedura legala prin care un teren în care a fost evidentiata patrimoniu arheologic poate fi redat activitatilor umane curente.

Descarcarea de sarcina arheologica presupune efectuarea unor lucrari de specialitate (supraveghere sau/si sapatura arheologica preventiva), pe toata suprafata afectata de lucrarile de construire si redactarea Raportului tehnic de cercetare, dupa caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descarcare de sarcina arheologica (daca nu exista structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care sa necesite protectie în situ).

8.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor conform planului de actiune.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiarii finali ai parcelelor propuse prin prezentul P.U.Z. Extinderile de rețele stradale de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran numai pe terenuri aflate in domeniul public.

8.3. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii, drumuri publice sunt proprietatea publica a Municipiului Timisoara.

Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejmuirilor.

9 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

9.1. Parcelarea

• Prin parcelare se vor asigura conditiile necesare pentru obtinerea unor loturi construibile, aceasta parcelare fiind detaliata in plansa de reglementari urbanistice.

- Frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei;
- Nu sunt permise dezmembrarea sau comasarea ulterioara a parcelelor.

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

• Se va respecta retragerea obligatorie de 5.00 m de la aliniamentul strazilor nou proiectate, inclusiv in cazul parcelelor de colt;

Amplasarea fata de limitele laterale de proprietate:

• In cazul in care constructiile sunt izolate, pentru cladirile P+M - P+1E+M , distanta acestora fata de limitele laterale va fi de minimum 3.00 m, fata de limitele laterale, pentru locuintele de pe loturile 2÷13, iar in situatia in care constructiile sunt cuplate, distanta acestora fata de limitele laterale va fi de minimum H/2.

• Pentru zona de locuinte colective cu SAD/servicii distanta acestora fata de limitele laterale va fi de minim 6.00 m, iar situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de limitele laterale.

• La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se alipeste constructia propusa;

Amplasarea fata de limitele posterioara de proprietate:

- Retragerea cu minim 10.00 m (8,00 m la lotul 8) fata de limita posterioara;

La amplasarea constructiilor se vor respecta:

• distantele minime de siguranta la foc intre constructii si dotarile edilitare respectiv intre dotarile edilitare si limita de proprietate precum si accesele in constructie pentru asigurarea cerintelor de siguranta la foc;

- normele de insorire si iluminat natural;

• Constructiile nou propuse pot fi astfel amplasate cuplat (cu acord notarial al vecinilor) sau izolat.

• Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 6.00 m fata de ferestrele incaperilor de locuit.

9.2. Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de Inaltime general impus constructiilor este de:

• maxim **P+1E+M** cu 7.50 m de la cota terenului natural sistematizat pana la cornisa (streasina), respectiv 10.50 m inaltimea la coama pentru zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;

• maxim **S+P+3E+M/Er** cu 13.50 m de la de la cota terenului natural sistematizat pana la cornisa(streasina) respectiv 16.50 inaltimea la coama pentru zona de locuinte colective;

Inaltimele cladirilor se considera fata de cota terenului natural sistematizat, care este +88,15m NMNeagra.

Distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi de minim ½ din inaltimea, cladirii la cornisa (in cazul cladirilor peste P). Inaltimea la coama acoperisului este determinata de marimea constructiei cu rezolvarea mansardei doar pe un singur nivel.

9.3. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, peisajelor urbane.

Sunt interzise imitatiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrulul arhitectural de tip urban. Este interzisa utilizarea lor impropie.

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejmui.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal.

Culorile dominante pentru fatadele constructiilor vor fi deschise, pastel, armonizate.

Se recomanda realizarea de constructii cu acoperisuri tip sarpanta si invelitori din materiale ceramice sau tabla imitatie tigla – in culori imitind culoarea ceramicii naturale.

Iluminarea spatiilor din mansarde se va face prin lucarne sau ferestre amplasate in planul acoperisului.

9.4. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului se stabilesc in functie de destinatia constructiei care urmeaza sa fie amplasata si de conditiile de amplasare pe teren.

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=40% - zona de locuinte colective cu maxim 12 apartamente / parcela, cu SAD la Parter;

P.O.T.max.=35% - zona de locuinte invidivuale cu maxim 2 apartamente;

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. max.=1.05 - zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente

C.U.T. max.=2.00 - zona de locuinte colective cu maxim 12 apartamente si SAD la Parter

10 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

10.1.Parcaje garaje, anexe

- Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform legislatiei in vigoare.
- Fiecare parcela de locuinte invididuale va contine in cadrul ei obligatoriu minim un garaj sau loc de parcare/apartament.
- In cazul garajelor subterane, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii.
- Intrarile si iesirile de la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- Constructiile de garaje vor fi realizate din aceleasi materiale si in acelasi spirit ca si cladirile de locuit.
- Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fle asigurata in interiorul fiecarei parcele.
- Se recomanda asigurarea locurilor de parcare si la subsolul cladirilor.
- Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 6.00 m fata de ferestrele incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.
- Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.
- Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

10.2.Spatii verzi

- Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore de talie inalta pentru fiecare 150 mp de lot.
- Amenajarea spatiilor publice, constructiilor si a mobilierului urban se va reliza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata.
- Arborii existenti vor fi pastrati pe cat posibil. Constructiile trebuie sa fle amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente.
- Suprafata totala de spatii verzi prevazuta prin PUZ: cele doua zone de spatiu verde compacte de 13,51 % vor fi amenajate si intretinute. Suprafetele de teren prevazute ca spatii verzi nu pot fi stramutate, diminuate sau supuse schimbarii de destinatie, indiferent de regimul juridic al acestora, conform art. 71 (1) din OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile ulterioare.
- Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile. Plantatiile de protectie ce se vor amenaja de-a lungul cailor publice, vor fi dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare.
- Pe ansamblul unei parcele, la locuintele individuale, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

10.3. Împrejmuiri

Spre frontul strazilor si pe limitele laterale de vecinatate pana la frontul casei (5.00 m) in interior se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin cu inaltimea cuprinsa intre 0,45 - 0,60 m si vor putea fi dublate de gard viu.

La parcelele care au limita posterioara spre Hcn 700, in partea dinspre canal, si la limitele laterale de vecinatate pe o lungime de minimum 8 m, se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma cu inaltimea acestor imprejmuiri va fi de

maximum 1,80 m cu soclu plin cu înălțimea cuprinsa între 0,45 - 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu.

Pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor pe limita de proprietate, aferente altor cladiri se pot realiza imprejmuri opace, din zidarie sau lemn cu înălțime de maxim 2,00m.

Imprejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

- În situația unui sistem urban deschis și a unui parter destinat altor funcțiuni decât locuirea, împrejmuirile către spațiul public vor avea o înălțime maximă de 80cm.

- Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

3. Zonificarea functionala

11. Unități și subunități funcționale

Zona de P.U.Z. studiata se constituie într-o zona cu unitati teritoriale de referinta, dupa cum urmeaza:

Parcelele 2 ÷ 13 **Zona de locuinte individuale** (cu maxim 2 apartamente/parcela) ;

Parcela 1 - **Zona de locuinte colective** (cu maxim 12 apartamente/parcela, cu SAD/dotari, institutii publice sau servicii la Parter);

Parcelele 14, 15 si 16 - **Zona spații verzi** ;

Parcelele 17 si 18 – **Zona căi de comunicație**

CARACTERISTICI

Zona de locuit si functiuni complementare studiata in prezentul P.U.Z. va cuprinde:

-Constructii cu regim de înălțime preponderent P ÷ P+1E ÷ P+1E+M si S+P+3E+M/Er.

-Trama stradala are prospecte stradale de 26.00 m respectiv 12.00 m.

REGLEMENTARI

Pentru teritoriul P.U.Z. analizat – conform PUG aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 457 din 17.10.2023 - zona cu terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan.

Zona studiata nu este inclusa in intravilanul propus al municipiului Timisoara, pentru care se aplica prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara.

Teren situat în Zona II de referință – Aerodromul „Cioca”.

Teren afectat de sistematizarea zonei (lărgire drumuri de exploatare existente). Teren afectat de HCL 365/26.07.2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.

Certificatele de Urbanism si Autorizatiile de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se elibereaza decat dupa avizarea si aprobarea documentatiei P.U.Z., respectiv dupa dezmembrarea conform plansei de “Proprietate asupra terenurilor” si a realizarii cailor de comunicatii care deservesc zona si celelalte parcelari si a extinderilor retelelor edilitare existente.

Se va institui, pe parcele, interdictia de construire pana in momentul cand vor fi realizate strazile de acces pe toata lungimea traseului de la Calea Torontalului, si vor fi intrunite conditiile necesare pentru accesul vehiculelor (inclusiv de gunoi si de pompieri) si pentru amplasarea retelelor de apa si canal, gaz elctricitate si telefonie.

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

FUNCTIUNEA DOMINANTA

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcelă și locuințe colective cu maxim 12 apartamente/parcelă, cu SAD la Parter.

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

În afara funcțiunii de locuire, zonă va putea avea o subzonă de dotări și servicii compatibile cu locuirea.

4. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință

Unitățile teritoriale de referință – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor.

P.U.Z.-ul are două U.T.R.: una care cuprinde zonă de locuințe individuale și a doua care cuprinde zonă de locuințe colective, cu SAD la Parter.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

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

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

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

$$CUT = Sd \text{ (mp)} / St \text{ (mp)}.$$

REGULAMENT DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE Li

Parcelele 2 -13.

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se învecinează:

- la S se învecinează cu De 698/2/2;
- la N se învecinează cu zonă de locuințe colective;
- la V se învecinează cu zonă verde și Hcn 700.
- la E se învecinează cu mai multe parcele de locuințe individuale respectiv cu PUZ-ul zonă rezidențială aprobat cu HCL nr 540 din 2006, tot o zonă rezidențială.

Caracteristici:

Zonă destinată locuirii individuale.

Reglementari :

a. Funcțiuni permise:

- locuințe individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă;

b. Funcțiuni adiacente admise:

- garaje și parcaje,

- anexe si instalatii edilitare;
- imprejmui, accese carosabile si pietonale, spatii verzi amenajate, stationare autovehicule.

c. Functiuni adiacente admise cu conditii (cu acordul vecinilor direct implicati):

- posibilitatea de utilizare a unor incaperi din cadrul locuintei in vederea desfasurarii unor activitati care nu deranjează zona de locuit, birouri, activitati liberale cu maxim 5 angajati;

d. Functiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industrială sau agrozootehnică și de depozitare,
- orice activitate care generează zgomot, noxe, trafic greu.
- parcarea autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi;
- depozite de deseuri;
- construirea a mai mult de 2 apartamente/parcela în cadrul parcelei de locuit în sistem individual;
- unificarea ulterioară a mai multor parcele în scopul realizării de cladiri de locuit în sistem colectiv ;
- autorizarea cladirilor de locuit cuplate și însiruite fara acordul autentificat al vecinilor adiacenti calcanului;
- orice alte utilizari decat cele mentionate la functiuni permise.

e. Interdictii temporare:

Se instituie pe parcele interdictia de construire pana in momentul cand vor fi realizate strazile de acces pe toata lungimea traseului de la Calea Torontalului, si vor fi intrunite conditiile necesare pentru accesul vehiculelor (inclusiv de gunoi si de pompieri) si pentru amplasarea retelelor de apa si canal, gaz elctricitate si telefonie.

f. protectia patrimoniului

Perimetrul care cuprinde patrimoniu arheologic reperat (aferent Parcelelor 5-7,10-14 și 18, respectiv aferent utilitatilor și drumului din dreptul acestor parcele), conform plansei de reglementari urbanistice) se bucura de protectie in conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001, republicata, a OG nr. 43/2000 republicata și a prezentului regulament, conform avizului Nr. 497-2168-2903/03.07 .2024, al Directiei Judetene de Cultura Timis.

În zonele delimitate cu patrimoniu arheologic, emiterea autorizatiei de construire pentru lucrarile de construire a locuintelor, construire, modificare, extindere sau reparare a cailor de comunicatie, dotarilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), constructiile de retele edilitare magistrale, amenajarile de îmbunatatiri funciare, releele de telecomunicatii, amplasarea de antene și relee de telecomunicatii, lucrarile de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavari), necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, precum și alte lucrari ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv in zona lor de protectie, indiferent dacă se executa in intravilanul sau extravilanul localitatii și indiferent de forma de proprietate a terenului, se vor face numai pe baza și in conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia - Directia Judeteană pentru Cultura Timis.

Interventiile de construire de tipul celor enumerate, efectuate in perimetrele care cuprind patrimoniu arheologic reperat vor putea fi demarate numai dupa descarcarea terenului de sarcina arheologica, aceasta fiind procedura legala prin care un teren in care a fost evidentiata patrimoniu arheologic poate fi redat activitatilor umane curente.

Descarcarea de sarcina arheologica presupune efectuarea unor lucrari de specialitate (supraveghere sau/si sapatura arheologica preventiva), pe toata suprafața afectata de lucrarile de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, dupa caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descarcare de sarcina arheologica (dacă nu exista structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protectie in situ).

În perimetrele cu patrimoniu arheologic reperat, sapaturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și in conformitate cu autorizatia de cercetare emisa de Ministerul Culturii.

Caracteristici ale terenurilor :

Pentru a fi construibil orice teren din U.T.R. trebuie sa indeplineasca urmatoarele caracteristici:

- frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei – aproape toate parcelele au front de minim 15.00 m si adancime minima de 25.00 m;
- limitele laterale sunt perpendiculare pe limta principala;
- suprafata minima a pachelelor este de 500 mp;
- este asigurat un acces auto dintr-un drum public pentru fiecare parcela;

Regimul de inaltime :

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

P ÷ P+1E+M cu 7.50 m de la cota terenului natural sistematizat pana la cornisa(streasina), respectiv 10.50 m inaltimea la coama (+98.65 NMNeagra);.

Inaltimele cladirilor se considefa fata de cota terenului natural sistematizat +88.15 - cota absoluta NMNeagra.

Regim de aliniere :

Constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu 5.00 m, inclusiv cele amplasate pe colt (pe ambele laturi).

Tipologia de locuire :

Tipologia este de locuinte individuale independente sau cuplate.

Amplasarea in interiorul parcelei :

- Cladirile se vor amplasa la 5.00 m fata de aliniamentul stradal si minim 10.00 m fata de limita posterioara a lotului, cu exceptia lotului 8 unde se accepta in spate 8.00 m.

- In cazul in care constructiile sunt izolate, pentru cladirile P+M - P+1E+M , distanta acestora fata de limitele laterale va fi de minimum 3.00 m, fata de limitele laterale, pentru locuintele de pe loturile 2÷13, iar in situatia in care constructiile sunt cuplate, distanta acestora fata de limitele laterale va fi de minimum H/2.

- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se alipeste constructia propusa;

- Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot li amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii codului civil si sa nu depaseasca 3,00m inaltime.

- Anexele gospodaresti se vor amplasa la cel putin 3,00 m de limita posterioara sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3,00 m, la parcelele de locuinte individuale nr. 8-13, nu se vor putea amplasa anexe pe limita posterioara.

- Nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata.

Parcare autovehicole :

Nu se vor autoriza decat acele constructii care vor avea asigurate locurile de parcare necesare in interiorul parcelei.

Plantatii :

- Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile. Plantatiile de protectie ce se vor amenaja de-a lungul cailor publice, vor fi dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare.

- Pe ansamblul unei parcele, la locuintele individuale, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala și vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie și înaltă). Suprafetele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spatiilor libere.

Spre stradă/spatiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spații verzi.

Imprejmuiri :

Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la frontul casei in interior se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin cu inaltimea cuprinsa intre 0,45 - 0,60 m si vor putea fi dublate de gard viu.

La parcelele care au spatele spre Hcn in partea dinspre canal, si la limitele de vecinatate pe o lungime de minimum 8 m, se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma cu inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin cu inaltimea cuprinsa intre 0,45 - 0,60 m si vor putea fi dublate de gard viu.

Pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri se pot realiza imprejmuiri opace, din zidarie sau lemn cu inaltime de maxim 2,00m.

Imprejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

Indicatori de utilizare a terenului :

- constructii locuinte individuale cu maximum 2 apartamente pe parcelă :

POTmax. = 35%;

CUTmax.= 1,05

ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE si SAD la Parter DsL

Parcela nr. 1.

DELIMITARI SI CARACTERISTICI**Delimitari:**

Se invecineaza:

- la S cu zona de locuinte inviduale cu maxim 2 apartamente/parcela, propusa
- la V se invecineaza cu drumul cu profil propus de 12.00 m;
- la E se invecineaza cu PUZ-ul zona rezidentiala aprobat cu HCL nr 540 din 2006.
- la N se invecineaza cu drumul cu profil propus de 26.00 m, drum colector.

Caracteristici:

Zona destinata construirea de locuinte colective cu maxim 12 apartamente/parcela, cu SAD la Parter.

Reglementari :**a. Functiuni permise:**

- functiune dominanta : constructii de locuinte colective cu maxim 12 apartamente/parcela, cu SAD la Parter;

- dotari de comert, servicii, alimentatie publica (pentru maxim 20 de persoane si cu acordul vecinilor afectati), birouri, cabinete medicale, spatii destinate profesiilor liberale, dotari sociale sau culturale.

b. Dotari complementare:

- garaje, parcaje,
- anexe si instalatii edilitare;
- imprejmuiri, accese carosabile si pietonale, spatii verzi amenajate, stationare autovehicule.

c. Functiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industriala sau agrozootehnica si de depozitare,
- orice activitate care genereaza zgomot, noxe, trafic greu.
- parcare autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi;
- depozite de deseuri, ateliere de reparatii, benzinarii
- orice alte utilizari decat cele mentionate la functiuni permise.

e. Interdictii temporare:

Se instituie pe parcele interdictia de construire pana in momentul cand vor fi realizate strazile de acces pe toata lungimea traseului de la Calea Torontalului, si vor fi intrunite conditiile necesare pentru accesul vehiculelor (inclusiv de gunoi si de pompieri) si pentru amplasarea retelelor de apa si canal, gaz electricitate si telefonie.

Caracteristici ale terenurilor:

Pentru a fi constructibil orice teren din U.T.R. trebuie sa indeplineasca urmatoarele caracteristici:

- frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei – frontul stradal este de minim 37.90 m cu adancimea 41.20 m.
- sa aiba asigurat cel putin un acces auto dintr-un drum public

Regimul de inaltime :

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim S+P+3E+M/Er cu 13.50 m de la cota terenului natural sistematizat pana la cornisa(streasina), respectiv 16.50 m la coama (+104.65 NMNeagra).

Inaltimile cladirilor se considera fata de cota terenului natural sistematizat (+88.15 m -cota absoluta NMNeagra).

Regim de aliniere:

Constructiile vor fi retrase de la aliniamentul strazii principale de 26 m cu 6.00 m.

Amplasarea in interiorul parcelei:

- Distanța cladirilor fata de proprietatile invecinate, va fi de minimum 6.00 m, iar pentru cele S+P+3E+M/Er, respectiv 6,75 m.
- Cladirile se vor amplasa la 6.00 m fata de aliniamentul strazii de 26 m, si minim 10.00 m fata de limita posterioara a lotului.
- Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii codului civil.
- Nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje si acestea vor avea max 2,80 m inaltime. Anexele gospodaresti se vor amplasa la cel putin 3,00 m de limita posterioara sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3,00 m.

Parcare autovehicole :

Nu se vor autoriza decat acele constructii care vor avea asigurate locurile de parcare necesare in interiorul parcelei, conform legislatiei in vigoare

Plantatii:

La locuințele colective, suprafața alocată spațiului verde nu va fi mai mică de 30% din suprafața totală, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor, se consideră 12 de familii a cate 3 persoane rezultând o suprafață minimă obligatorie de spațiu verde de 72 mp.

- Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile. Plantatiile de protectie ce se vor amenaja de-a lungul cailor publice, vor fi dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare.

• Pe ansamblul unei parcele, la locuintele colective, spațiile verzi organizate pe solul natural vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Imprejmuiri :

Pe limitele de vecinatate până la frontul construcției în interior (5.00 m) se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Înălțimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin cu înălțimea cuprinsă între 0,45 - 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu.

Pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor față de limita de proprietate aferente altor cladiri se pot realiza imprejmuiri opace, din zidarie sau lemn cu înălțime de maxim 2,00m.

Imprejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

• În situația unui sistem urban deschis și a unui parter destinat altor funcțiuni decât locuirea, împrejuririle către spațiul public vor avea o înălțime maximă de 80 cm.

• Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Indicatori de utilizare a terenului:

- construcții de locuinte colective cu maxim 12 apartamente/parcela, cu SAD la Parter/dotari, institutii publice sau servicii:

POTmax. = 40%;

CUTmax. = 2,00

ZONA SPATII VERZI PLANTATE Ve

Parcelele 14, 15 și 16.

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari :

Cuprinde zona definită în documentație ca spațiu verde.

Caracteristici :

Teren cu plantatii, neconstruit care se va gestiona ca spațiu comunitar.

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- plantatii protectie, spatii verzi (amenajari, oglinzi apa, fantani arteziene, cursuri de apa, ziduri de sprijin), loc de joaca pentru copii.

b. Dotari complementare:

- amenajari peisagere, instalatii edilitare, constructii provizorii (tip chiosc cu suprafata maxima de 5 mp) pentru comerț en detail și alimentație publică ocazionale, mobilier urban și imprejmuiri.

- imprejmuirile se pot realiza ca garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completari ale unor imprejmuiri existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului verde în cauza.

- anexe și instalatii edilitare;

- acces pietonale și autovehicule de intervenție.

c. Protectia patrimoniului

Perimetrul care cuprinde patrimoniu arheologic reperat (aferent Parcelelor 5-7,10-14 si 18, respectiv aferent utilitatilor si drumului din dreptul acestor parcele), conform plansei de reglementari urbanistice) se bucura de protectie in conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001, republicata, a OG nr. 43/2000 republicata si a prezentului regulament, conform avizului Nr. 497-2168-2903/03.07 .2024, al Directiei Judetene de Cultura Timis.

În zonele delimitate cu patrimoniu arheologic, emiterea autorizatiei de construire pentru lucrarile de construire, modificare, extindere sau reparare a cailor de comunicatie, dotarilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), constructiile de retele edilitare magistrale, amenajarile de îmbunatatiri funciare, releele de telecomunicatii, amplasarea de antene si relee de telecomunicatii, lucrarile de cercetare si prospectare a terenurilor (foraje, excavari), necesare efectuarii studiilor geotehnice sau geologice, precum si alte lucrari ce afecteaza suprafata solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv in zona lor de protectie, indiferent daca se executa in intravilanul sau extravilanul localitatii si indiferent de forma de proprietate a terenului, se vor face numai pe baza si in conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia - Directia Judeteană pentru Cultura Timis.

Interventiile de construire de tipul celor enumerate, efectuate in perimetrele care cuprind patrimoniu arheologic reperat vor putea fi demarate numai dupa descarcarea terenului de sarcina arheologica, aceasta fiind procedura legala prin care un teren in care a fost evidentiata patrimoniu arheologic poate fi redat activitatilor umane curente.

Descarcarea de sarcina arheologica presupune efectuarea unor lucrari de specialitate (supraveghere sau/si sapatura arheologica preventiva), pe toata suprafata afectata de lucrarile de construire si redactarea Raportului tehnic de cercetare, dupa caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descarcare de sarcina arheologica (daca nu exista structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care sa necesite protectie in situ).

În perimetrele cu patrimoniu arheologic reperat, saptaturile arheologice intreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectueaza numai pe baza si in conformitate cu autorizatia de cercetare emisa de Ministerul Culturii.

d. Functiuni interzise :

-sunt interzise urmatoarele functiuni: servicii, locuinte, depozitare deseuri comunale, industriale;

-altele decat cele permise.

Nu se voi planta pomi și arbuști fructiferi pe domeniul public. Fructele din pomii fructiferi de pe domeniul public nu sunt recomandate consumului datorită prezenței plumbului provenit din gazele de eşapament.

La locurile de joacă, din parcuri și scuaruri, nu se vor planta arbori și arbuști cu țepi și cu fructe toxice.

La amenajarea locurilor de joacă se ține cont de următoarele:

- amplasarea de echipamente de joacă pentru copii între 3 și 14 ani;
- sa delimiteze aleile de acces la echipamentele de joacă astfel încât să evite intrarea consumatorilor in raza de actiune a echipamentelor in mișcare:

- echipamentele de joacă trebuie să fie in așa fel amplasate încât locul de joacă să fie împărțit pe 3 grupe de varstă și anume 3 - 6 ani, 6 - 10 ani, respectiv 10 - 14 ani;

Indicatori de utilizare a terenului:

- amenajari peisagere, instalatii edilitare, constructii provizorii:

POTmax. = 5%;

CUTmax. = 0,05

CAI DE COMUNICATIE

Parcelele 17 si 18.

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari :

Cuprinde zona definita in documentatie ca drumuri si parcaje.

Caracteristici:

Cai de comunicatie rutiere propuse cu prospecte finale de 12.00 m, respectiv 26.00 m.

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- cai de comunicatie, parcaje, spatii de stationare, trotuare pietonale,
- retele tehnico edilitare,
- plantatii, amenajari spatii verzi de aliniament;

b. Functiuni interzise:

-sunt interzise urmatoarele utilizari: constructii permanente, depozitare deseuri, panouri mari publicitare, anexe gospodaresti, statii de intretinere auto, ferme agro-zootehnice, abatoare, activitati de depozitare, antreprize, activitati industriale.

c. Protectia patrimoniului

Perimetrul care cuprinde patrimoniu arheologic reperat (aferent Parcelelor 5-7,10-14 si 18, respectiv aferent utilitatilor si drumului din dreptul acestor parcele), conform plansei de reglementari urbanistice) se bucura de protectie in conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001, republicata, a OG nr. 43/2000 republicata si a prezentului regulament, conform avizului Nr. 497-2168-2903/03.07.2024, al Directiei Judetene de Cultura Timis.

În zonele delimitate cu patrimoniu arheologic, emiterea autorizatiei de construire pentru lucrarile de construire, modificare, extindere sau reparare a cailor de comunicatie, dotarilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), constructiile de retele edilitare magistrale, amenajarile de îmbunatatiri funciare, releele de telecomunicatii, amplasarea de antene si relee de telecomunicatii, lucrarile de cercetare si prospectare a terenurilor (foraje, excavari), necesare efectuarii studiilor geotehnice sau geologice, precum si alte lucrari ce afecteaza suprafata solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv in zona lor de protectie, indiferent daca se executa in intravilanul sau extravilanul localitatii si indiferent de forma de proprietate a terenului, se vor face numai pe baza si in conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia - Directia Judeteană pentru Cultura Timis.

Interventiile de construire de tipul celor enumerate, efectuate in perimetrele care cuprind patrimoniu arheologic reperat vor putea fi demarate numai dupa descarcarea terenului de sarcina arheologica, aceasta fiind procedura legala prin care un teren in care a fost evidentiata patrimoniu arheologic poate fi redat activitatilor umane curente.

Descarcarea de sarcina arheologica presupune efectuarea unor lucrari de specialitate (supraveghere sau/si sapatura arheologica preventiva), pe toata suprafata afectata de lucrarile de construire si redactarea Raportului tehnic de cercetare, dupa caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descarcare de sarcina arheologica (daca nu exista structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care sa necesite protectie in situ).

În perimetrele cu patrimoniu arheologic reperat, sapatunile arheologice intreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectueaza numai pe baza si in conformitate cu autorizatia de cercetare emisa de Ministerul Culturii.

In funcție de lățimea spațiului verde din fața imobilelor se disting mai multe tipuri de amenajări:

La sistematizarea străzilor înguste se va renunța la amenajarea de spațiu verde cu lățimea mai mică de 0,60 m. urmând ca noua amenajare să prezinte alveole pentru plantări de arbori din 4 in 4 m de dimensiunile 120/120/100 cm. Se vor amenaja „insule” de spațiu verde cu lățimea de 3.00-4,00 m in care se va planta un grup de arbori cu arbiști aranjați piramidal, creand un joc de forme și culori.

- lățimea spațiului de 0,30 - 0,50 m: se va pava sau planta cu specii rezistente la secetă și la noxe. De exemplu: Portulaca grandiflora care se poate planta in pietriș, ornamentală prin flori pe tot parcursul perioadei de vegetație, se auto-însămânțeaza : Yucca filamentosa - este verde și în perioada de repaos vegetativ, înflorește în iunie-iulie, în unii ani cu al doilea val de inflorire în septembrie-octombrie;

- lățimea spațiului verde de 0,60 - 1,00 m: se va planta cu plante anuale (Portulaca grandiflora, Tagetes erecta, Tagetes patula etc.), perene (Hosta sp., Aster novi-angliae, Dianthus sp., Chrisantemum indiae, Vinca minor, Lvandula augustifolia, Yucca filamentosa, etc.) și arbuști (Pyracantha sp., Lonicera sp., Kerria japonica „Pleniflora”, Ligustrum ovalifolium, Buxus sempervirens etc.) pe spațiile cu lățimea de 0,60 m, de asemenea se vor planta cu arbori cu balot, cu coroană formată la înălțimea care să nu incomodeze gospodaria aeriana (Robinia pseudacacia „Umbraculifera”, Catalpa bignonioides „Nana”, Liriodendron tulipifera „Fastigiata”), distanța dintre arbori de 4 m. Între arbori se vor planta arbuști pentru gard viu (Pyracantha sp., Forsythia x intermedia, etc.) formindu-se astfel o perdea de protecție ce oprește praful și gazele de eșapament, unde lățimea o permite se vor planta și plante floricole anuale și perene (Portulaca grandiflora, Tagetes erecta, Tagetes patula, Hosta sp., Aster novi-angliae etc.);

- lățimea spațiului verde de 1,00 — 3,00 m: se va planta cu arbori cu balot, cu coroană formata din minim 3 șarpante (Robinia pseudacacia „Umbraculifera”, Catalpa bignonioides „Nana”, Liriodendron tulipifera „Fastigiata”) înspre șosea, distanța dintre arbori de 4 m. În plan secund se vor planta arbuști pentru gard viu (Pyracantha sp., Lonicera sp., Kerria japonica „Pleniflora”, Ligustrum ovalifolium, Buxus sempervirens etc.), iar înspre trotuar se vor planta și plante foricole anuale și perene (Portulaca grandiflora, Tagetes erecta, Tagetes patula, Hosta sp., Aster novi-angliae etc.) sau trandafiri de talie mare (120 cm). O astfel de amenajare va aranja vegetația in trepte : arbori, arbusti, plante floricole.

Nu se voi planta pomi și arbuști fructiferi pe domeniul public. Fructele din pomii fructiferi de pe domeniul public nu sunt recomandate consumului datorită prezenței plumbului provenit din gazele de eșapament.

CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor în baza de date existenta, în scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.



Întocmit
arh. Savu BUGAR

