

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației .

Denumirea lucrării : **P.U.Z. Locuinte si dotari complementare, parcela 435705, zona Timisoara Nord,**

Beneficiari : **NISTOR Constantin si sotia Paraschiva, NISTOR Daniel, NISTOR Estera, NISTOR Constantin, NISTOR Emanuel, NISTOR Ana, USCIUC Lidia, NISTOR Andrei, NISTOR Pavel, DRAGHICI Tabita, NISTOR Samuel.**

Faza de proiectare: **Etapă Elaborare propuneri**

Proiectant general : **B.I.A. Arhitect BUGAR Savu, Timisoara**

Contract nr. : **10/2025**

Data elaborării : **septembrie 2026**

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 parcela 435705.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Reglementarea / schimbarea functiunii terenului;
- Utilizarea functionala a terenului ținând 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:

In vederea elaborarii documentatiei s-au studiat parcelele existente in zona adiacenta amplasamentului care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului :

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

La elaborarea documentatiei s-au respectat prevederile urmatoarelor documente:

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Parcela studiata in cadrul PUZ se situeaza in zona de nord-vest a municipiului Timisoara, in extravilan, conform PUG Timisoara.

Aici se propune realizarea unei parcelari de locuinte cu locuinte individuale, cu maxim 2 apartamente, regim de inaltime P+1E+M, POT max = 35%.

Vecinatatile P.U.Z.-ului sunt alcatuite din zone pentru locuinte individuale, locuinte colective si functiuni complementare zonei de locuinte. S-au studiat si sunt aprobate sau in curs de aprobare mai multe PUZ-uri de locuinte. Exista deja niste propuneri care au structurat intreaga zona cu strazi, care au fost continuate in PUZ-ul acesta.

Obiectul P.U.Z.-ului consta în analiza, evaluarea si reanalizarea problemelor functionale si tehnice din zona, tinându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbana a administratiei locale.

Politicele Masterplan ale Noului PUG se regasesc in cadrul propunerilor pentru zona studiata in PUZ si anume :

POLITICA 4 – Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive, asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilitatii si a infrastructurii de comunicare.

POLITICA 6 – Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii, crearea unor zone rezidentiale coerente obtinute prin urbanizare si reconversie.

POLITICA 8 – Cresterea atractivitatii orasului pentru localnici si vizitatori, asigurarea de servicii si facilitati pentru comunitate, cu implicatii la nivel de cartier.

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 Calea Torontalului si trece pe langa supermarket-ul METRO 2 si se continua pina la calea ferata.

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:

La vest : parcela A 732/1/46, pe care s-a aprobat un PUZ de locuinte individuale prin HCL 289/2020.

La est : parcela A 732/1/45/1.

La nord : De 732 / 1/ 2

La sud : De 716 – 4m

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul P.U.Z. nu este ocupat in prezent de constructii. Terenul are pe latura de sud si nord exista doua drumuri 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 îngheț este mai extins (peste 200 de zile) iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95). Clima este deci temperat – moderată.

Caracteristici geo-tehnice ale terenului:

1. În vederea stabilirii condițiilor de fundare pentru elaborarea documentației enunțate în titlu pentru faza P.U.Z. beneficiarii Nistor Constantin, Nistor Paraschiva, Nistor Daniel, Nistor Estera, Nistor Constantin, Nistor Emanuel, Nistor Ana, Nistor Ștefan, Nistor Lidia, Nistor Andrei, Nistor Pavel, Nistor Tabita, Nistor Samuel au solicitat elaborarea prezentului studiu geotehnic.

2. În acest scop au fost efectuate 2 (doua) foraje manuale $\Phi 2''$ până la $-5,00\text{m}$ adâncime din care s-au prelevat probe tulburate din cadrul zonei active. De asemenea cele două foraje au fost completate fiecare cu câte o penetrare PDU.

Totodată s-au consultat și documentațiile de specialitate elaborate anterior în zona.

Documentația geotehnică este întocmită conform Normativ NP 074-2014 precum și Normativ NE 012-1:2007.

3. Zona cercetată se afla dispusă pe raza loc. Timisoara, zona Metro 2. Această zonă nu este ocupată în prezent de niciun imobil. (vezi plan de situație anexat pl 01-Geo).

4. Seismic, în conformitate cu Normativ P 100/1-2013, amplasamentul cercetat se încadrează în zona seismică $a_g=0,20$ și $T_c=0,7$ sec.

5. Adâncimea de îngheț stabilită conform NP 112-2014 pentru localitatea Timisoara este de $-0,70\text{m}$.

6. Din punct de vedere climatic și pluviometric, zona este caracterizată printr-un climat temperat-continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie (cum este cea a Banatului de câmpie).

Condițiile climatice din zona Banatului de câmpie, luate în considerare cu caracter informativ, conform Atlasului Climatologic al României, se caracterizează prin următorii parametri:

a) Temperatura aerului :

- Media lunară minimă : $-(1-2)^{\circ}\text{C}$, în ianuarie;
- Media lunară maximă : $+(21-22)^{\circ}\text{C}$, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută : $-29,2^{\circ}\text{C}$, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută : $+40,0^{\circ}\text{C}$, în 16.08.1952
- Temperatura medie anuală : $+10,9^{\circ}\text{C}$

b) Precipitații :

- Media lunară maximă : $70-80\text{ mm}$, în iulie;
- Media anuală : $600-700\text{ mm}$;
- Cantitatea maximă în 24 h : 100 mm .

c) Vantul

- Direcție predominantă Nord-Sud : 16% ;
- Direcție predominantă EST-Vest : 13% .

7. Stratificatia terenului. Caracteristici. Determinare PDU.

7.1. Stratificatia terenului pusă în evidență atât prin lucrările de prospectiune geotehnică executate cu prezenta ocazie (foraj F1 și F2), cât și prin cele executate anterior în zona, este următoarea:

a). Zona F1.

-sol vegetal în grosime de $0,30\text{m}$;

-argila prafoasa cafenie de tip PUCM cu vegetatie tare umeda extinsa pana la cca -0,70m;
-argila prafoasa cafenie galbuie cu rare concretii calcaroase plastic vartoasa umeda la partea superioara si saturata in adancime odata cu aparitia freaticului strat neepuizat pana la adancimea la care s-a executat cercetarea (-5,00m).

b). Zona F2.

-sol vegetal in grosime de 0,30m;
-argila prafoasa cafenie de tip PUCM cu vegetatie tare umeda extinsa pana la cca -0,70m;
-argila prafoasa cafenie galbuie cu rare concretii calcaroase plastic vartoasa umeda la partea superioara si saturata in adancime odata cu aparitia freaticului strat neepuizat pana la adancimea la care s-a executat cercetarea (-5,00m).

7.2.Characteristicile fizice ale terenului din cadrul stratului argila prafoasa sunt urmatoarele:

-umiditatea	w =20,9%
-limita de framantare	Wp = 19,0%
- limita de curgere	Wl = 41,6%
-indicele de plasticitate	Ip = 22,6%
-indicele de consistenta	Ic = 0,92
-greutatea volumica	$\gamma = 18,2 \text{ kN/m}^3$
-porozitatea	n = 48,11 %
-indicele porilor	e = 0,93
- modul de deformatie edometric	M2-3 = 6972 kPa
-modul de deformatie liniara	E = 7669kPa

Se remarca faptul ca pamantul argilo prafos se prezinta normal consolidat (n=48,11%), de consistenta plastic vartoasa (Ic=0,92) si de plasticitate mijlocie (Ip= 22,6 %).

8.3.Incarcarile de penetrare dinamica (PDU) efectuate pe amplasamentul cercetat au scos in evidenta urmatoarele:

a. Zona F1

- stratul argilo prafos se prezinta normal consolidat si este reprezentat prin:
N10= 6...12 lov/ 10cm

b. Zona F2

- stratul argilo prafos se prezinta normal consolidat si este reprezentat prin:
N10= 6...12 lov/ 10cm

8.Apa subterana.

8.1. La data efectuării lucrărilor pe teren freaticul a fost interceptat in forajele executate sub forma de infiltratii la -4,70m adancime prezentand nivel stabilizat la -4,20m adancime.

8.2.In lipsa unor masuratori sistematice si de durata efectuate de institutii specializate in zona se apreciaza urmatoarele nivele hidrostatice caracteristice:

NHmax=-1,50m adancime fata de nivel teren actual
NHmed=-2,50m adancime fata de nivel teren actual

8.3. Chimism sol.

Chimismul solului este redat in buletinul de analiza anexat. Pe baza concluziilor continute in bul. 20070/2023 conform cerintelor standard NE 012-1/2007 solul nu prezinta agresivitate chimica fata de elementele din beton.

9.Concluzii. Recomandari.

Pentru încadrarea preliminară a lucrărilor din punct de vedere al „Riscului geotehnic”, respectiv al „Categoriei geotehnice”, conform „Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074/2014, aprobat cu Ordinul nr. 128/08.05.2007 al Ministerului Dezvoltării,

Lucrărilor Publice și Locuințelor și publicat în Monitorul Oficial nr. 381 din 06-iunie-2007, anexa I.1., se consideră factorii de influență prezentați în tabelul de mai jos:

Factori de influență	Încadrarea	Puncte
Condiții de teren	Terenuri bune (argila prafoasa cafenie galbuie cu rare concretii calcaroase plastic vartoasa umeda)	2
Apa subterană	Fără epuismențe	1
Clasificarea construcției după Categoria de importanță.	Normală	3
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismica	Zonă seismică : valoare de vîrf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,20$ și perioada de control (colț) $T_C=0,7s$, conform normativului P100/1-2013.	1
PUNCTAJ TOTAL		10

Conform Tabelului din Normativul NP 074/2014, totalul de 10 puncte precum și a datelor prezentate anterior imobilul se încadrează în „categoria geotehnică 2”, cu „risc geotehnic moderat”.

Pe baza datelor continute in paragrafele anterioare se pot stabili urmatoarele concluzii si recomandari:

9.1.Terenul apt de fundare este constituit din argila prafoasa cafenie galbuie cu rare concretii calcaroase plastic vartoasa umeda.

9.2.Adancimea minima de fundare pentru aceasta faza (PUZ) este de:

$D_{fmin} = -0,90m$ adancime fata de nivel teren actual

Obs:

Pentru fiecare imobil ce urmeaza a fi edificat in aceasta zona se va intocmi cate un studiu geotehnic si vor fi recomandate adancimile minime de fundare pentru fiecare imobil in parte.

9.3.Pentru calculul terenului de fundare in gruparea fundamentala de incarcari se va adopta, conform NP 112-2014 anexa “D” urmatoarea presiune conventionala de baza ($B = 1,00 m$, $D_f = 2,00 m$):

$$p_{conv} = 250 \text{ kPa}$$

Urmeaza ca pentru alte adancimi de fundare respectiv latimi ale talpilor fundatiilor sa fie aplicate corectiile stipulate in NP 112-2014.

9.4.Date privind apa freatica sunt consemnate in cap.8 (nivele caracteristice si chimism sol).

10. Conform analizei chimice – agresivitate sol fata de beton la o proba prelevata de pe amplasament prin buletinul de analiza nr. 20070/2023 precum si cerintelor standard NE 012-1/2007 solul nu prezinta agresivitate fata de elementele din beton, iar pentru elemente structurale noi in fundatii clasa de expunere a betonului se poate accepta “XC2” pentru fundatiile situate sub nivelul de inghet respectiv combinatia de clasa de expunere “XC4 + XF1” pentru fundatii expuse la inghet si in contact cu ploaia, conform codului de practica CP 012/1-2007 in aceste conditii la realizarea fundatiilor continue se vor utiliza betoane caracterizate prin clasa de expunere XC2 pentru fundatii sub nivel de inghet :

- clasa minima de rezistenta a betonului de C16/20.
- raport maxim a/c= 0,60
- dozaj minim de ciment :260 kg/m³;

2.4. Circulatia

Terenul studiat in cadrul PUZ nu este deservit de infrastructură rutieră modernizata, si are acces de pe doua drumuri de exploatare, unul in sud si unul in nord.

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

Parcela este situata intre cele doua drumuri de exploatare - De 716 – 4m, aflat pe malul unui canal, Hcn 693 – 5/1,5 si De 732 / 1/ 2.

Primul este 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 lateste si astfel, drumul proprietate publica devine mult mai lat. Toate aceste drumuri aferente PUZ-urilor au fost cedate statului roman.

In continuare, lipit de parcela in lucru, exista un PUZ aprobat in 2020, la care de asemenea parcela de drum de linga De 716, este dezmembrata si va fi cedata Primariei Timisoara.

Drumul din sud se va muta mai spre nord pentru a permite amplasarea unei zone verzi. Acesta impreuna cu un drum tot de 12 m de celalalt mal al canalului, vor forma un drum de 24 m, aflat in continuarea drumului de 26 m care vine de la Calea Torontalului.

In nord De 732/1/2 este si el propus sa se lateasca la 16 m, continuind astfel drumul de 16 m din PUZ-ul aprobat din est cat si cel din vest.

Prin propunerea din PUZ, se vor realiza doua strazi interioare ,pe parcela, de acces la loturile de locuintele, de dotari/servicii si zonele verzi propuse. O strada longitudinala si una transversala. Acestea vor avea cate o banda pe sens si trotuar, asigurindu-se un acces dimensionat si pentru masini mari, de gunoi sau pompieri.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este urmatoarea :

- Terenul este inregistrat in extrasele de carte funciara nr: 435705 :
- **CF 435705**, arabil, extravilan avind nr. Top 435705, in suprafata masurata de **23.000 mp** proprietari : **NISTOR Constantin si Paraschiva, NISTOR Daniel, NISTOR Estera, NISTOR Constantin, NISTOR Emanuel, NISTOR Ana, USCIUC Lidia, NISTOR Andrei, NISTOR Pavel, DRAGHICI Tabita, 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, toate acestea existind doar la distanta de 150 m pe drumul de 16 m din nord si 200 m pe drumul de 12 m din sud.

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 rețeaua existenta din Calea Torontalului, care alimenteaza firma Coca -Cola. Aceste rețele 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 patrimoniu 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.

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 dezbatere publica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate in zona precum si a reglementarilor Masterplan Timisoara, zona studiata poate suferi o reconversie care sa raspunda actualelor cerinte de dotare si confort ale unui oras european in crestere.

În acest sens și ca urmare a solicitărilor beneficiarului, se propune realizarea unei zone pentru amplasarea de construcții de locuințe individuale, în corelare cu reglementările existente în zona cât și cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

3.2. Prevederi ale PUG Timisoara

Zona studiată nu este inclusă în intravilanul propus al municipiului Timisoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara.

Destinație conform PUG : 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.

Opțiunile din zona s-au schimbat și în vecinătatea cvartalului, s-au construit propus PUZ-uri de locuințe individuale și blocuri de locuințe până la P+4. S-a impus o viziune mai pragmatică, mai realistă și care țină seama de dorințele dezvoltatorilor. Grădinile nu mai sunt folosite pentru agricultura de subsistență.

Soluția PUZ nu contravine acestor prevederi, din contră, le susține și le continuă prin varianta oferită spre analiză.

În cadrul prezentei documentații sunt reglementate utilizările funcționale ale zonei studiate, precum și principalele trasee și profile transversale ale drumurilor care vor deservi zona.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații înalte, valoroase, care să pună problema menținerii acestora.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Se vor prevedea spații verzi amenajate în cadrul ansamblului și spații verzi de-a lungul căilor de circulație.

Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi nu vor putea fi stramutate, diminuate sau să li se schimbe destinația, indiferent de regimul juridic al acestora, conform art. 71 (1) din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, și modificările ulterioare.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul studiat în cadrul PUZ nu este deservit de infrastructură rutieră modernizată, și are acces de pe două drumuri de exploatare, unul în sud și unul în nord.

Amplasamentul studiat, este situat în zona de nord-vest a municipiului Timisoara, între Calea Torontalului și calea ferată Timisoara-Arad.

Parcela este situată între cele două drumuri de exploatare - De 716 – 4m, aflat pe malul unui canal, Hcn 693 – 5/1,5 și De 732 / 1/ 2.

Primul este un drum de exploatare existent care este legat de un drum de acces de 26 m care porneste din Calea Torontalului și trece pe lângă supermarket-ul METRO 2 și câteva PUZ-uri aprobate și se continuă pînă la calea ferată, în vest. Pînă în capatul parcelei supermarket-ului, drumul este modernizat și asfaltat.

În dreptul PUZ-urilor aprobate, drumul se lățește și astfel, drumul proprietate publică devine mult mai lat. Toate aceste drumuri aferente PUZ-urilor au fost cedate statului român.

În continuare, lipsit de parcela în lucru, există un PUZ aprobat cu HCL 289 din 2020, la care de asemenea parcela de drum de lângă De 716, este dezmembrată și va fi cedată statului.

Această stradă se numește General Leonard Mociulschi.

Pe lungimea PUZ-ului aprobat din vest, drumul va ramine pe malul canalului. Dar de aici si pana la intersectia principala cu drumul de 26 m, drumul din sud va fi relocat si va fi mutat, va face parte din drumul de 12 m propus la 15 m de malul canalului, si care este format din doua benzi si va fi sens unic. Acesta impreuna cu un drum tot de 12 m de celalalt mal al canalului, vor forma un drum de 24 m, continuarea drumului de 26 m care vine de la Calea Torontalului.

In nord De 732/1/2 este si el propus sa se lateasca la 16 m, continuind astfel drumul de 16 m din PUZ-ul aprobat din est (HCL 175/2019), cat si cel din vest (HCL 289/2020).

Prin propunerea din PUZ, se vor realiza doua strazi interioare pe parcela, pentru acces la loturile de locuintele, de dotari/servicii si zonele verzi propuse. O strada longitudinala si una transversala. Acestea vor avea câte o banda pe sens si trotuar, asigurindu-se un acces dimensionat si pentru masini mari, de gunoi sau pompieri. S-au propus doua strazi una de la nord la sud si una perpendiculara, de la est la vest, care continua strada propusa in PUZ-ul aprobat de pe terenul vecin din vest.

Strazile interioare au prospect de 12,00 m si sunt prevazute 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 reseaua 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 individuale cu un regim de inaltime de P+2E+M, cu maximum 2 apartamente pe parcela si dotari complementare 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 23.000 mp si vor fi propuse urmatoarele:

- Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii prin crearea unor zone rezidentiale coerente cu un ansamblu de locuinte individuale.

Funcțiunea dominantă a zonei va fi :

Rezidentiala – locuinte si functiuni complementare. Locuintele vor fi de tip individual – cu maxim 2 unitati locative/parcela.

Funcțiuni complementare admise in afara functiunii de locuire :

Zona va putea avea si **dotari, 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 individuale cu maxim 2 apartamente / parcela cu dotari complementare la Parter, cu garaje / anexe aferente.

• Utilizari permise cu conditii:

- spatii administrative pentru firme sau realizarea de 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:

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica, impune ca parcelarile sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare.

• 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.

Bilant teritorial – utilizare functionala :

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA mp	%	SUPRAFATA mp.	%
<i>Locuinte individuale P+1E+M</i>	---	---	14.387,6mp.	62,55%
<i>Locuinte ind. Cu dotari la Parter</i>	---	---	1.871,6 mp	8,14%
<i>Circulatii</i>	---	---	5.555,3 mp.	24,15 %
<i>Spatii verzi</i>	---	---	1.185,5 mp.	5,16 %
<i>Suprafata teren studiat in cadrul PUZ</i>	23.000 mp.	100 %	23.000 mp.	100 %

Indici urbanistici :

FUNCTIUNE	POT maxim	CUT maxim	Inaltime	Inaltime max cornisa	Inaltime max coama
<i>Zona locuinte individuale, max. 2 ap. pe parcela</i>	35 %	1,05	P+1E+M	7,50m	10,50m
<i>Zona locuinte individuale, max. 2 ap, cu dotari complementare la parter</i>	40 %	1,60	P+2E+M	10,50m	13,50m

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa - Situatia propusa:

Suprafata totala a zonei studiate este de 23.000 mp; zona propusa spre studiu va avea din punct de vedere al zonificarii functionale, destinatia de locuinte si servicii complementare locuirii, ce va fi introdusa în intravilanul extins al municipiului Timisoara.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi reseaua de alimentare cu apă in sistem centralizat a municipiului Timisoara, retea administrata de s.c. AQUATIM s.a. si existenta pe DN 6.

Reteaua de alimentare cu apa propusa in zona studiata se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De.110 mm, L= 510 m si se va amplasa in zona verde si pe strazile proiectate in PUZ, astfel incat sa se poata bransa fiecare parcela.

Reteaua de alimentare cu apa propusa pentru a deservi toate parcelele prevazute in PUZ se va extinde de-a lungul DE 716 pe o distanta de cca 200 m si se va bransa la conducta de alimentare cu apa existenta in dreptul PUZ aprobat cu HCL 175/2019, care este bransata la reseaua de apa existenta pe DN 6.

Conducta se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. Reteaua de apa se va echipa cu camine de vane și hidranti de incendiu supraterani.

Pe bransamentele de apa, la intrarea in fiecare incinta studiata, la cca 1m fata de limita de proprietate, se amplaseaza cate un camin de apometru.

Canalizarea apelor uzate menajere - Situatia propusa:

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuinte situate in extravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara. (aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a. si existent pe DN 6).

Pentru racordarea zonei de PUZ la canalizarea existenta pe DE 715, se va extinde canalizarea propusa de-a lungul DE 715 pana in dreptul PUZ aprobat cu HCL 175/2019, unde se va racorda la rețeaua existenta, D=250 mm, de unde apele uzate menajere vor fi evacuate in canalizarea menajera de pe DN 6. Lungimea extinderii va fi de cca. L=200 m, propusa spre executare din tevi de PVC-KG, D=250 mm.

Canalizarea menajera propusa în zona destinata PUZ se va realiza din tuburi din PVC-KG cu diametrul D=250 mm, L=310 m si se va amplasa pe strada nou-creata, in axul acesteia. Pe conducta de canalizare menajera se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Lucrarile de alimentare cu apa si canalizare menajera si pluviala se vor executa prin grija beneficiarului, pe domeniul public.

Canalizarea apelor pluviale - Situatia propusa:

Apele de ploaie din zona studiata (acoperisuri si drumuri) sunt colectate de o rețea de canalizare pluviala ingropata PVC, D=315, L=520 m, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie, urmand ca apoi sa fie descarcate în Hcn 693, aflata la limita sudica a zonei PUZ.

Apele pluviale pre-epurate sunt evacuate in Hcn 693 printr-o gura de descarcare, înainte de care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

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

Alimentare cu energie electrica - Situatia propusa

Realizarea alimentarii cu energie electrica se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. E-DISTRIBUTIE BANAT S.A. de o firma atestata ANRE pentru acest gen de lucrari.

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

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

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 construcții 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 inundații.

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 sudul zonei studiate - **Hcn 693**, 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 spațiile de comerț și 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 funcționează în sistem gravitațional. Modul de descărcare în canalul colector se va stabili când se va ști profilul acestuia.

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

Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

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

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

Se vor poziționa spații verzi de aliniament de-a lungul drumurilor, precum și plantații.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Parcellele de locuinte 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

Nu este cazul.

Refacerea peisagistică

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 20% din suprafața terenului ca spații verzi.

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepția prezentului proiect, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon.

Dupa terminarea lucrarilor de constructii si amenajare, suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

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

Rețeaua 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 circulațiile majore, iar drumurile se vor moderniza si se vor lati in conformitate cu prescriptiile din P.U.G.

Protecția calității apelor

Nu se va trimite apa neepurata in canalul de desecare.

Protecția aerului

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

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

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

Pentru aceasta s-au prevăzut materiale și elemente de construcții cu indici de izolare acustică la zgomot aerian, corespunzători, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silențiozitate, 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 condiții optime de locuit pentru beneficiari.

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

Protecția împotriva radiațiilor

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

Protecția solului și subsolului

Nu este necesara

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

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

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

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 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 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.

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 deponeul 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, in concordanta cu mediul urban, in conditii ecologice.

Remodelarea zonala propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

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

Amplasamentul este situat într-o zonă cu bune premise pedologice, care necesită o regandire a infrastructurii și a funcțiunilor actuale. În această zonă - prin realizarea proiectului propus în acest PUZ - se va rezolva o problemă de infrastructură, de cerințe 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.

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de prevederile Planului urbanistic general (PUG) pentru aceasta zonă. Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură "corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția 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 intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale:

☐ respectarea Ordonanței 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) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor 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 problematicei mediului .

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

Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul 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 în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002.

☐ **aerul**

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile 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, NO_x, SO₂, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului precum și în vecinătatea acestuia .

Ordinul 462/1993, abrogat parțial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002 și de Legea 104/2011, referitor la limitarea preventivă a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipulează 15 că “Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație a autovehiculelor rutiere operațiune ce se efectuează la înmatricularea pentru prima dată în țară a autovehiculelor de producție indigenă sau importate, cât și prin condițiile tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice ce se efectuează periodic pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor rutiere înmatriculate în țară”.

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

☐ Realizarea de drumuri interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonică și eoliană, conform prevederilor Legii 265/2006.

☐ **solul**

Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului , activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart în două categorii:

Surse specifice perioadei de execuție :

♦ **deseuri depozitate necontrolat**

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

◆ depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere.

În 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 plantații 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.

□ **radiațiile**

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**

În incinta amplasamentului se identifică următoarele categorii de deșuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- ◆ Deșuri vegetale
- ◆ Deșuri menajere și asimilabile celor menajere,

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

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile locuitorilor.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșuri. 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.

□ **Protecția 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 cumulative a efectelor* – nu este cazul.

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

d) *riscul pentru sanatatea umana*

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 si spatialitatea efectelor* - nu este cazul

f) *valoarea si 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 afla 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 salbatice, 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

Terenul 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 protejare 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 zona

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 operațiunilor 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.



Întocmit

arh. Savu BUGAR



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE,

Parcela 435705 Timisoara, jud. Timis.

Amplasament: ZONA TIMISOARA NORD, nr. cad 435705, nr. cad vechi A732/1/45/2

Dispozitii generale

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.

I. Baza legala :

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.

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 dotari, prestari servicii, compatibile cu locuirea.
- construirea de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente/parcela cu garaje/anexe aferente.
- 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, imprejuriri, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate.

II Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli de utilizare a terenurilor

1.1.Modul de utilizare a terenurilor

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

1.2.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.

1.3.Functiuni complementare admise in afara functiunii de locuire

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

1.4.Utilizare functionala

• **Utilizarile permise:**

- construirea de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente / parcela cu garaje / anexe aferente.

• **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 electricitate 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.

2. Reguli de amplasare si conformare a constructiilor

2.1. 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.

2.2. 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.

2.3. 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 inviduale cat si pentru zona de 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.

2.4. 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 inviduale cat si pentru zona de dotari, insitututii publice si servicii; in zonele de colt retragerea este de 5,00 m pe ambele strazi;

- In cazul in care constructiile sunt cuplate sau izolate, pentru cladirile P - P+1E+M , distanta acestora fata de limitele laterale va fi de minimum 3.00 m pentru locuintele de pe loturile 3÷5 si 10÷12 si 15÷28 fata de limitele laterale, de minim 3.00 fata de limita laterala catre parcela cu nr. Cad A732/1/46 pentru locuinta de lotul nr. 1 si 6 si minim 3.00 fata de limita laterala catre parcela cu nr. Cad A732/1/45/1 pentru locuinta de lotul nr. 9 si 14, iar in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de limitele laterale; si minim 3.00 m pentru zona de servicii si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de limitele laterale laterale;
- Retragerea cu minim 10.00 m fata de limita posterioara;
- In ambele situatii se vor deschide goluri inspre limitele laterale si spre limita de fund a vecinatatii 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.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. 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 716 si De 732/1/2 – care fac legatura cu calea Torontalului.

Se propune o strada care sa deserveasca viitorul cvartal pe directia N-S cu profil stradal de 12.00 m intre cele doua drumuri de exploatare si se propune prelungirea unui drum propus reglementat in PUZ aprobat cu HCL 289/2020 pe directia E-V cu profil stradal de 12.00 m.

Se va mari profilul stradal al drumului de exploatare DE 716 aflat in partea de S a parcelei, care va fi relocat mai in nord de la 4 m la 12m. (profil final). Se va mari profilul stradal al drumului de exploatare DE 732/1/2 aflat in partea de N a parcelei studiate de la 4 m la 16m (profil final).

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

3.2. Accese pietonale

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

Asigurarea acceselor pietonale la cladiri este obligatorie.

4. Reguli cu privire la echiparea edilitara

4.1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

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

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

4.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare

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

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

4.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele 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 imprejurimilor.

5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

5.1. 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;
- Limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;
- 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 cuplate sau izolate, pentru cladirile $P \div P+1E+M$, distanta acestora fata de limitele laterale va fi de minimum 3.00 m pentru locuintele de pe loturile $3 \div 5$ si $10 \div 12$ si $15 \div 28$ fata de limitele laterale, de minim 3.00 fata de limita laterala catre parcela cu nr. Cad A732/1/46 pentru locuinta de lotul nr. 1 si 6 si minim 3.00 fata de limita laterala catre parcela cu nr. Cad A732/1/45/1 pentru locuinta de lotul nr. 9 si 14, iar in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de limitele laterale; si minim 3.00 m pentru zona de servicii si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de limitele laterale 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 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.

5.2. 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 **P+2E+M** cu 10.50 m de la de la cota terenului natural sistematizat pana la cornisa(streasina) respectiv 13.50 inaltimea la coama pentru zona de servicii;

Inaltimile cladirilor se considera fata de cota terenului natural sistematizat, care este +90.40m NMB.

Distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi de minim $\frac{1}{2}$ 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.

5.3. 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 cadrului 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 imprejurimi.

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.

5.4. 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.=35% - zona de locuinte invidivuale cu maxim 2 apartamente;

P.O.T.max.=40% - zona de locuinte invidivuale cu maxim 2 apartamente și dotari/servicii; la Parter

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.=1.60 - zona de dotari/servicii

6.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

6.1.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 fie 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.

6.2.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 fie 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 5.07 % 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.

• Se vor asigura spatii verzi de min. 25% din suprafata parcelei de locuinte individuale si min. 20% in cadrul parcelei de servicii.

6.3. 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.

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.

IV. Zonificarea functionala

Zona de locuinte individuale (cu maxim 2 apartamente/parcela)

Zona de locuinte individuale (cu maxim 2 apartamente/parcela) **și dotari, institutii publice si servicii la Parter.**

Zona spatii verzi

Cai de comunicatie

CARACTERISTICI

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

-Constructii cu regim de inaltime preponderent P ÷ P+1E ÷ P+1E+M

-Trama stradala are prospecte stradale de minim 12.00 m si respectiv 16.00 m in nord.

REGLEMENTARI

Pentru teritoriul P.U.Z. analizat – conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit - zona cu caracter nedefinit, teren situat in extravilan, posibil afectat de zona de protectie CFR si canal.

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 zona este cea de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

In afara functiunii de locuire, zona va putea avea o zona de dotari si servicii compatibile cu locuirea.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

Unitatile teritoriale de referinta – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor.

P.U.Z.-ul are doua U.T.R.: una care cuprinde zona de locuinte inviduale si a doua care cuprinde zona de dotari, institutii publice si servicii.

Unitatilor teritoriale de referinta li se aplica atat prescriptiile prevazute la cap. 1 “Dispozitii generale”, cat si prescriptiile prevazute in „Regulamentul de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita(Sc) si suprafata terenului (St) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii:

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

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren:

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

REGULAMENT DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la S se invecineaza cu parcelele de dotari, institutii publice si servicii propuse;
- la N se invecineaza cu drumul de exploatare DE 732/1/2, cu profil final propus de 16.00 m;
- la V se invecineaza cu parcela nr. A732/1/46 respectiv cu PUZ-ul zona rezidentiala aprobat cu HCL nr 289 din 2020.
- la E se invecineaza cu parcela agricola identificata prin CF nr. A732/1/45/1, pe care in viitor se va dezvolta tot o zona rezidentiala.

Caracteristici:

Zona destinata locuirii individuale.

Reglementari :

a.Functiuni permise:

- locuinte individuale cu maxim 2 apartamente/parcela;

b. Functiuni adiacente admise:

- garaje si 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.
- parcare autovehiculelor pe trotuare, spații 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 clădiri de locuit în sistem colectiv ;
- autorizarea clădirilor de locuit cuplate și înșiruite fără acordul autentificat al vecinilor adiacenți calcanului;
- orice alte utilizări decât cele menționate la funcțiuni permise.

e. Interdicții temporare:

Se instituie pe parcele interdicția de construire până în momentul când vor fi realizate strazile de acces pe toată lungimea traseului de la Calea Torontalului, și vor fi îndeplinite condițiile necesare pentru accesul vehiculelor (inclusiv de gunoi și de pompieri) și pentru amplasarea rețelilor de apă și canal, gaz electricitate și telefonie.

Caracteristici ale terenurilor :

Pentru a fi construibil orice teren din U.T.R. trebuie să îndeplinească următoarele caracteristici:

- frontul stradal este mai mic decât adâncimea parcelei - toate parcelele au front de minim 15.00 m și adâncime minimă de 28.10 m;
- limitele laterale sunt perpendiculare pe linia principală;
- suprafața minimă a parcelelor este de 500 mp;
- este asigurat un acces auto dintr-un drum public pentru fiecare parcelă;

Regimul de înălțime :

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de:

$P \div P+1E+M$ cu 7.50 m de la cota terenului natural sistematizat până la cornișă (streșină), respectiv 10.50 m înălțimea la coama (+100.90 NMB);

Înălțimile clădirilor se consideră față de cota terenului natural sistematizat (+90.40 - cota absolută NMB).

Regim de aliniere :

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

Tipologia de locuire :

Tipologia este de locuințe individuale independente sau cuplate.

Amplasarea în interiorul parcelei :

- Clădirile se vor amplasa cu retragere de 5.00 m față de aliniamentul stradal și minim 10.00 m față de linia posterioară;

• În cazul în care construcțiile sunt cuplate sau izolate, pentru clădirile $P \div P+1E+M$, distanța acestora față de limitele laterale va fi de minimum 3.00 m pentru locuințele de pe loturile 3÷5 și 10÷12 și 15÷28 față de limitele laterale, de minim 3.00 m față de linia laterală către parcelă cu nr. Cad A732/1/46 pentru locuința de lotul nr. 1 și 6 și minim 3.00 m față de linia laterală către parcelă cu nr. Cad A732/1/45/1 pentru locuința de lotul nr. 9 și 14, iar în situația în care depășesc două niveluri se va respecta distanța minimă de $\frac{1}{2}$ din H cornișă față de limitele laterale; și minim 3.00 m pentru zona de servicii și în situația în care depășesc două niveluri se va respecta distanța minimă de $\frac{1}{2}$ din H cornișă față de limitele laterale.

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

• 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 plantarea cel putin a unui arbore pentru fiecare 150 mp de lot.

Indicatori de utilizare a terenului :

- constructii locuinte:

POTmax. = 35%;

CUTmax.= 1,05

ZONA DE LOCUINTE cu DOTARI, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII la Parter

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la N cu zona de locuinte inviduale cu maxim 2 apartamente/parcela, propusa
- la S se invecineaza cu drumul cu profil propus de 12.00 m;
- la V se invecineaza cu parcela nr. A732/1/46 respectiv cu PUZ-ul zona rezidentiala aprobat cu HCL nr 289 din 2020.
- la E se invecineaza cu parcela agricola identificata prin CF nr. A732/1/45/1, pe care in viitor se va dezvolta tot o zona rezidentiala.

Caracteristici:

Zona destinata functiunilor compatibile cu locuirea.

Reglementari :

a. Functiuni permise:

- functiune dominanta : constructii de spatii comerciale, unitati de invatamint private;
- dotari de comert, servicii, alimentatie publica (pentru maxim 20 de persoane si cu acordul vecinilor afectati), birouri, cabinete medicale, spatii destinate profesiilor liberale, spatii de cazare (cu circuit inchis si cu acordul vecinilor afectati), dotari sociale sau culturale.

b. Dotari complementare:

- garaje, parcaje si spalatorie auto proprie,
- anexe si instalatii edilitare;
- imprejmui, accese carosabile si pietonale, spatii verzi amenajate, stationare autovehicule.

c. Functiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industrială sau agrozootehnica si de depozitare,
- orice activitate care genereaza zgomot, noxe, trafic greu.
- parcarea 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 elctricitate si telefonie.

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 – frontul stradal este de minim 19.13 m cu adancimea 26.18 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 P+2E+M cu 10.50 m de la cota terenului natural sistematizat pana la cornisa(streasina), respectiv 13.50 m la coama (+103.90).

Inaltimile cladirilor se considefa fata de cota terenului natural sistematizat (+90.40m -cota absoluta NMB.

Regim de aliniere:

Constructiile de servicii vor fi retrase de la aliniamentul strazii cu 5.00 m.

Amplasarea in interiorul parcelei:

- Distanta cladirilor fata de proprietatile invecinate, va fi de minimum 3.00 m pentru cladirile P si H/2 pentru cele P+1E ÷ P+2E+M.

- Cladirile se vor amplasa la 5.00 m fata de aliniamentul stradal si minim 10.00 m fata de limita posterioara a lotului.

- Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot li amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii codului civil.

- Nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje.

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:

Se va asigura un minim de 20% din suprafata parcelei ca zona verde calculata conform legislatiei in vigoare si in functie de profilul activitatii.

Indicatori de utilizare a terenului:

- constructii dotari, institutii publice si servicii:

POTmax. = 40%;

CUTmax. = 1,60

ZONA SPATII VERZI PLANTATE, PROTECTIE

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari :

Cuprinde zona definita in documentatie ca spatiu verde.

Caracteristici :

Teren cu plantatii, neconstruit ce se va gestiona ca spatiu 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 comert en detail si alimentatie publica ocazionale, mobilier urban si imprejmuiuri.
- imprejmuirile se pot realiza ca garduri vii catre spatiile publice, respectiv ca si completari ale unor imprejmuiuri existente cu o valoare stilistica in situatia extinderii perimetrului verde in cauza.
- anexe si instalatii edilitare;
- accese pietonale si autovehicule de interventie.

c. Functiuni interzise :

-sunt interzise urmatoarele functiuni: servicii, locuinte, depozitare deseuri comunale, industriale;
-altele decat cele permise.

Indicatori de utilizare a terenului:

- amenajari peisagere, instalatii edilitare, constructii provizorii:

POTmax. = 5%;

CUTmax. = 0,05

CAI DE COMUNICATIE

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 16.00 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.

Astfel zona studiata se constituie într-o zona cu unitati teritoriale de referinta, dupa cum urmeaza:

Parcelele 1 ÷ 26 locuinte individuale;

Parcelele 27 si 28 – locuinte individuale cu servicii;

Parcelele 29 si 30 - zona verde;

Pentru unitatea functionala aferenta zonei studiate se vor aplica prescriptiile privind restrictii si permisiuni prevazute în PUZ.

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

arch. Savu BUGAR

