



Pr. Nr. 86/2023

VOL. 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. – “ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

Judetul Timis, Municipiul Timisoara, Str. Albastrelelor, nr. 70, C.F. nr. 442917, nr. cad. 442917, 442917-C1

S.C. BONDSTUDIO S.R.L.



FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	ELABORARE PUZ - ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	Judetul Timis, Municipiul Timisoara, Str. Albastrelelor, nr. 70, C.F. nr. 442917, nr. cad. 442917, 442917-C1
Beneficiar	S.C. SAIF-TIM S.A.
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – R.L.U.
Proiectant general	S.C. BONDSTUDIO S.R.L.
Proiect nr.	86/2023
Data	august 2025



LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Proiectant general: S.C. BONDSTUDIO S.R.L.

Str. Piata Unirii, nr. 3, et. 2, cam. 4, 300085 - Timisoara
Tel. (+40) 733757939, email: contact@bondstudio.ro

Sef de proiect urbanism / Specialist RUR:

Arh. Urb. PESCAR Felicia Raluca

Proiectat:

Arh. Urb. PESCAR Felicia Raluca

Desenat / Intocmit:

Arh. Rau Laura

RIDICARE TOPOGRAFICA: S.C. FIXLAND-GEODESY S.R.L.D

Str. Venetia, nr. 18-20, SC. A, Ap. A5, Dumbravita, jud. Timis
Tel: 0762 365 988
Proiectat: Ing. Claudiu Filimon

STUDIU GEOTEHNIC: S.C. CENCONSTRUCT S.R.L.

Sediu social: nr. 699B, sat Sacalaz – Jud. Timis
Punct de lucru: str. Mircea Cel Batran, nr. 119D, Timisoara
Tel: +40 745 026 663 Email: cenconstruct@yahoo.com
Intocmit: ing. Daniel BELIN
Verificat: Ing. FECHETE Lucian Vasile; Ing. Adrian CENTEA

LUCRARI EDILITARE: S.C. PROBIECTIV DESIGN S.R.L.

Loc. Cicir, nr. 78, Comuna Vladimirescu, jud. Arad
Tel. (+40) 724 284 801, email: probiectivdesign@gmail.com
Intocmit/Proiectat: Ing. Bosnea Lorin
Ing. Jescu Catalin



CUPRINS

FOAIE DE GARDA
LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR
CUPRINS

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. GENERALITATI

- 1.1. Documentatii de urbanism pentru care se elaboreaza si rolul RLU
- 1.2. Cadrul legal de elaborare a RLU
- 1.3. Aprobarea RLU
- 1.4. Domeniul de aplicare RLU

2. DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR

- 2.1. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor
 - 2.1.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
 - 2.1.2. Reguli cu privire la siguranta in constructii si la apararea interesului public
 - 2.1.3. Lucrari de utilitate publica
- 2.2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
 - 2.2.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
 - 2.2.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 2.2.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara
 - 2.2.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
 - 2.2.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii
 - 2.2.6. Reguli cu privire la protectia mediului
- 2.3. Dispozitii finale
 - 2.3.1. Procesele de aprobare si autorizare
 - 2.3.2. Detalieri prin planuri urbanistice de detaliu
 - 2.3.3. Modificari ale Planului Urbanistic Zonal
 - 2.3.4. Litigiile

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA - ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

- 3.1. Zone si subzone functionale
- 3.2. Bilant teritorial
- 3.3. Unitati teritoriale de referinta

4. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- 4.1. Uliu - Zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcellar de tip urban
 - 4.1.1. Generalitati
 - 4.1.2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei
 - 4.1.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
 - 4.1.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 4.1.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
 - 4.1.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
 - 4.1.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurii
 - 4.1.8. Reguli cu privire la protectia mediului
- 4.2. Ve - Zona verde - de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic
 - 4.2.1. Generalitati
 - 4.2.2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei
 - 4.2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
 - 4.2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii
 - 4.2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara si evacuarea deseurilor
 - 4.2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
 - 4.2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurii
- 4.3. Asigurarea VPr - Zona verde de protectie fata de infrastructura majora, plantatii cu rol de protectie sanitara si de reconstructie ecologica
 - 4.3.1. Generalitati
 - 4.3.2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei
 - 4.3.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii



4.3.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

4.3.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara si evacuarea deseurilor

4.3.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

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

4.4. CAI DE COMUNICATIE SI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. GENERALITATI

1.1. Documentatii de urbanism pentru care se elaboreaza si Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentatie cu caracter de reglementare specifica care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat, in vederea urmaririi si aplicarii lor. Prezentul regulament de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter director si/sau de reglementare specifica ale documentatiilor de urbanism superioare, aprobate.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dubla utilitate:

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, in domeniul urbanismului, in acord cu principiile de dezvoltare durabila (configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor aferente) precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului;
- precizeaza caracterul definitiv al zonei (in acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentul General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integranta si se elaboreaza odata cu prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - "Zona rezidentiala cu functiuni complementare" - intravilan Municipiul Timisoara, Str. Albastrelor, nr. 70, C.F. nr. 442917, nr. cad. 442917, 442917-C1. El constituie un ansamblu de norme tehnice si juridice, obligatorii pentru administratia publica locala, care stau la baza emiterii actelor de autoritate publica locala (certificate de urbanism, respectiv autorizatii de construire) pentru realizarea constructiilor in zona studiata. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si este aprobat pe baza avizelor obtinute, in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare, de catre Consiliul Local al Municipiului Timisoara.

1.2. Cadrul legal de elaborare a RLU

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism din 26.02.2016;
- Legea 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 453/2001 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 193/2019 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- H.G. 525/27 iunie 1996, republicata, (cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Planul de amenajare al teritoriului national;
- Planul de amenajare al teritoriului judetean Timis;
- H.C.L. nr. 61/28.02.2012 privind "Concept general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN)";
- Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism - indicativ GM - 007 - 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica a populatiei privind mediul de viata al populatiei;
- HCL nr. 140/2011 modificata prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului;
- HCL 390/2021 privind infiintarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- 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;
 - Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
 - Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- si are la baza prevederile cuprinse in studiile si documentatiile de urbanism avizate si aprobate care au tangenta cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:
- PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018;
 - PUZ aprobat prin HCL nr. 35/2002;
 - Planul Urbanistic General - Municipiul Timisoara si Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobat H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
 - Planul de actiuni pentru un oras verde Timisoara aprobat prin HCL 236/2024;
 - PUZ IN LUCRU AVIZ DE OPORTUNITATE Nr. 6 din 19.04.2024;
 - PUZ "Locuinte si functiuni complementare" aprobat cu HCL 243/23.04.2019
 - PUZ "Zona industriala si servicii" aprobat cu HCL 197/24.04.2012
 - PUD "Locuinte si functiuni complementare" aprobat cu HCL 346/25.07.2006;
 - PUZ „Dezvoltare zona locuinte colective si locuinte individuale in intravilan Timisoara” aprobat prin HCL 607/16.11.2018;
 - PUZ - Anunt cnsultarea populatiei 019921/02.12.2013 – „Extindere zona locuinte cu functiuni complementare in intravilan Timisoara”;
 - PUD „Locuinte individuale si functiuni complementare” aprobat prin HCL 92/22.04.2003;
 - PUZ in lucru – „Locuinte, dotari, servicii, spatii verzi” Nr. inregistrare/ data: MTM2024-011448/ 05.03.2024 Certificatul de Urbanism nr. 27/ 08.01.2024 Amplasament lucrare: zona Calea Mosnitei, identificat prin CF 449908, CF 410908, CF 452420 Perioada informare si consultare: Etapa 1: 23.02.2024-04.03.2024;

Prezentul Regulament local de urbanism cumuleaza prevederi ale legislatiei de specialitate in domeniul amenajarii teritoriului, urbanismului, a avizarii si autorizarii constructiilor si amenajarilor, precum si din domeniile conexe acestora. Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu intreaga legislatie in vigoare la data autorizarii constructiilor si amenajarilor. Orice modificare legislativa ce intra in contradictie cu prevederi ale prezentului regulament sau modifica unele restrictii prevazute in legislatie, preluate ca atare in prezentul regulament, va modifica in consecinta si acele prevederi corespunzatoare din prezentul regulament. Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in conditiile in care modificarile nu contravin reglementarilor propuse la nivel functional pentru zona reglementata, si numai cu acordul initiatorului PUZ.

1.3. Aprobarea R.L.U. si valabilitate

Regulamentul Local de Urbanism, anexa la Planul Urbanistic Zonal "ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE" - Judetul Timis, intravilan Municipiul Timisoara, Str. Albastrelor, nr. 70, C.F. nr. 442917, nr. cad. 442917, 442917-C1, se aproba prin Hotararea Consiliului Local a Municipiului Timisoara, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate publica a Administratiei Publice Locale. Perioada de valabilitate a prezentului Regulament local de urbanism, anexa a Planului urbanistic zonal este de 10 ani sau conform HCL Primaria Municipiului Timisoara, de la data aprobarii, data la care trebuie incepute lucrarile prevazute in prezentul P.U.Z., documentatia pastrandu-si valabilitatea in acest caz si dupa aceasta data.

1.4. Domeniul de aplicare RLU

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat concomitent cu documentatia P.U.Z. pentru zona studiata, pe care o detaliaza. Domeniul de aplicare al prezentului RLU se refera la proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor ce vor fi realizate pe categoriile de teren de pe suprafata in studiu. Terenul obiect P.U.Z. se afla in teritoriul administrativ intravilan al Municipiului Timisoara, jud. Timis, avand o suprafata totala de 8609 mp (C.F. nr. 442917) are categoria de folosinta curti constructii si este in proprietatea privata a S.C. SAIF TIM S.A. Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata in plansa de "Reglementari urbanistice". Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor. Prezentul Regulament local de urbanism se aproba odata cu Planul urbanistic zonal pe care il detaliaza.

2. PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR**2.1. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor****2.1.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit****Terenuri arabile din extravilan - Nu este cazul pentru imobilul in studiu;****Terenuri arabile din intravilan - Nu este cazul pentru imobilul in studiu;**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor terenurilor este permisa in conditiile stabilite de lege, pentru constructiile, functiunile si amenajarile cuprinse in prezentul regulament. Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare, amplasarea constructiilor, a amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte. Parcelele rezultate in urma procesului de urbanizare se vor incadra in acest context, ulterior obtinerii H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

Zonele cu valoare peisagistica si zonele naturale protejate - Nu este cazul pentru imobilul in studiu;

- prin PUZ se asigura protectia Ve - Zone verzi constituite in culoare, in lungul cursurilor de apa, canalelor de desecare cu biodiversitate ridicata ce se pot coagula intr-o retea de trasee verzi destinate agrementului si mobilitatii alternative, neproducatoare de poluare fonica si a aerului, ideale pentru conectarea unor zone de oras fara incarcarea suplimentara a retelei stradale;

Zonele construite protejate - Nu este cazul pentru imobilul in studiu;

- conform CU2025-000277/19.02.2025 eliberat de PMT, imobilul, inregistrat in extrasul CF 442917 **nu este inclus** in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora;
- in zona **nu exista** cladiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu;
- in zona **nu se gasesc** valori de patrimoniu cultural national care necesita instituirea de zone de protejate pentru asigurarea protectiei acestor valori, asa cum sunt ele identificate in Anexa III a Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - zone protejate, cu modificarile ulterioare;

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin Lege si/sau documentatii de urbanism, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judetul Timis, subordonate Ministerului Culturii si al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului (daca e cazul).

Resursele subsolului - Nu este cazul pentru imobilul in studiu;

Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa. In cazul identificarii de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact, aprobat conform legii;

Resursele de apa

Autorizarea executarii lucrarilor propuse prin acest Regulament este permisa cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, respectarii zonelor de protectie fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor. Poluarea in orice mod a resurselor de apa este interzisa (alin.1, art.15, L107/1996). Folosirea, transportul si manipularea de deseuri si substante periculoase in zonele din jurul apelor si in alte locuri din care acestea ar putea ajunge in apele de suprafata, sau subterane se pot face numai in astfel de conditii incat sa nu produca poluarea apelor (alin.1, art.32, L107/1996). Depozitarea deseurilor si substantelor periculoase in zone din apropierea apelor se face in conformitate cu avizul de gospodarie a apelor (alin.2, art.32, L107/1996).

Pentru protectia resurselor de apa, se interzic (art.16, L107/1996):

- punerea in functiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea in functiune de noi ansambluri de locuinte, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de productie modificate, care maresc gradul de incarcare a apelor uzate, fara punerea concomitenta in functiune a retelelor de canalizare si a instalatiilor de epurare ori fara realizarea altor lucrari si masuri care sa asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizatia de gospodarie a apelor;
- realizarea de lucrari noi pentru alimentare cu apa potabila sau industrială ori de extindere a celor existente, fara realizarea sau extinderea corespunzătoare si concomitenta a retelelor de canalizare si a instalatiilor de epurare necesare;
- evacuarea de ape uzate in apele subterane, in balti, helesteie sau in iazuri, cu exceptia iazurilor de decantare;

- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuarile ori scurgerile de ape fecaloid menajere sau cu conținut periculos;

Lucrarile de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intra în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (alin.3, art.20, L107/1996).

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

Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții, între care se amintim următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertiză tehnică a proiectelor, a executiei lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

Expunerea la riscuri naturale

- amplasamentul se prezintă ca și o suprafață de teren orizontală și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare;
- Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 5 – Inundații amplasamentul cercetat nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ-teritoriale afectate de inundații;
- Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 7 – Alunecări de teren, amplasamentul cercetat nu se regăsește în lista cu unitățile administrative teritoriale afectate de alunecări de teren;
- Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 3, amplasamentul cercetat este situat în zone URBANE pentru care intensitatea seismică echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zona România, este minim VII grade pe scara MSK a intensității cutremurelor.
 - o pentru a preveni riscurile asociate cutremurelor, proiectarea construcțiilor și a instalațiilor pentru utilități va fi adaptată în funcție de nivelul de seismicitate al amplasamentului. Din documentațiile elaborate anterior pentru zona studiată, precum și din datele obținute până în prezent, reiese că:
- amplasamentul este la o distanță de cca 725 m față de canalul Bega (risc redus de inundare); de asemenea, în zona proximală se identifică mai multe canale de desecare;
 - o prevenirea riscului de inundații se va realiza prin dimensionarea corespunzătoare a instalațiilor de canalizare menajeră și pluvială;
 - o apele pluviale de pe suprafețele impermeabilizate vor fi direcționate direct pe sol și către canalele de desecare ce mărginesc terenul reglementat, astfel încât și riscul inundației prin pluvial este redus;
 - o pentru a preveni riscul înzăpezirii în cazul ninsorilor abundente, se asigură accesul utilajelor de dezapezire la căile de comunicație, cu opțiunea depozitării temporare a zăpezii pe spațiile verzi;

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

Expunerea la riscuri tehnologice - Nu este cazul pentru imobilul în studiu;

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Din documentațiile elaborate anterior pentru zona studiată, precum și din datele obținute până în prezent:

- se evidențiază existența unor zone de protecție sanitară, pe o rază de 1500 m în zona obiectivului propus;

- o in partea de est a zonei studiate se afla Cimitirul Cartierului Plopi, la o distanta mai mare de 100 m (distanța dintre obiectivul propus si limita zonei de protectie a cimitirului este de cca. 220 m),
- terenul **este** afectat de culoarul de protectie LEA 110 kV (18,50 m din ax), zona pentru care se instituie Vpr – Zona verde de protectie fata de infrastructura majora, plantatii cu rol de protectie sanitara si de reconstrucție ecologica;
 - o in interiorul VPr este interzisa executarea oricaror constructii, parcaje, imprejurimi, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte;
- daca terenul poate fi afectat de culoarul de protectie LEA 0,4 kV (1,00 m in plan orizontal si vertical fata de conductoarele extreme/stalpi din LEA 0,4 kV existenta);
 - o in culoarul de trecere este interzisa executarea oricarei constructii, imprejurimi, zone de agrement, parcaje, depozitarea de material, echipamente sau deseuri;
- terenul **este** afectat de servitute de utilitate publica recomandata, de zona de siguranta magistrala de gaze naturale;
 - o se vor respecta conditiile tehnice, in conformitate cu: „Norme tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale”, norme aprobate prin Ordinul presedintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014;
- terenul **este** afectat de Zona III de referinta Aerodrom Cioca si de Zona III de referinta Aeroport Traian Vuia;
 - o acest fapt atrage dupa sine necesitatea unui aviz de principiu/punct de vedere din partea A.A.C.R. (Autoritatea Aeronautica Civila Romana);
 - o inaltimea maxima a obiectivelor propuse prin PUZ este de 12 m (respectiv cota absoluta maxima de 112 m - 100 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12 m inaltimea maxima a constructiilor);

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura, delimitate conform avizelor de specialitate obtinute in prealabil, este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat si aprobat conform prevederilor legale. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrica, gaze, apa, canalizare, cai de comunicatie si alte asemenea lucrari de infrastructura, precizate sau nu in avizele de specialitate obtinute in prealabil. Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsa in Ordinul Ministerului Industriei si Comertului nr.1587/12.09.1997 si este cuprinsa in HG 1739/2006.

Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica. Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar dupa asigurarea in aceste conditii a echiparii tehnico-edilitare. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei. Conditii de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul zonei reglementate sunt prevazute in Cap. 4 al prezentului Regulament.

Procentul de ocupare a terenului

Specificatiile cu privire la POT sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament, conform plansei 04 – Reglementari urbanistice propuse. Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita in tabelul de mai jos. In sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului, care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat etajelor se include in suprafata construita (anexa nr. 2 la L350/2001).

Coeficientul de utilizare al terenului

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia nedepasirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizata in tabelul de mai jos. In sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectie i civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie (anexa nr.2 la L350/2001).

In cazul prezentului regulament, indicatorii urbanistici, inclusiv POT si CUT se stabilesc astfel:

ZONA FUNCTIONALA PARCELA Cad:442917 S = 8609 mp	PROPUNERI INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI - REGIM DE INALTIME, COEFICIENTI					
ULiu (Lot 1 ÷ 9) – Zona de locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcellar de tip urban	REGIM DE INALTIME		H _{max} cornisa / atic(m) propus	H _{max} coama (m) propus	POT (%)	CUT
	existent	propus				
	P	S+P+1+M S+P+1+R D+P+M D+P+R		max. 8 m	max. 12 m	35%
Ve (Lot 11 ÷ 12) Zona verde - de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	REGIM DE INALTIME		H _{max} cornisa / atic(m) propus	H _{max} coama (m) propus	POT (%)	CUT
	nu este cazul				0,5%	0,01
	nu este cazul		nu este cazul	nu este cazul	pentru utilizari admise	
In conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Ve + Anexa 4:						

2.1.3. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii. Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa. La eliberarea unei Autorizatii de Constructie, interesul public va fi considerat prioritar fata de interesul persoanei direct interesate. Orice actiune de constructie din zona va fi analizata avand in vedere ca aceasta sa nu aduca atingere interesului public. Exproprierea de imobile, in tot sau in parte, se face numai pentru cauza de utilitate publica, dupa o dreapta si prealabila despagubire (art.1, L33/1994). Utilitatea publica se declara pentru lucrari de interes national sau de interes local (art.5, L33/1994).

Sunt de utilitate publica lucrarile privind: -prospectiunile si explorarile geologice; -extractia si prelucrarea substantelor minerale utile; -instalatii pentru producerea energiei electrice; -caile de comunicatii, deschiderea, alinierea si largirea strazilor; -sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, termoficare, apa, canalizare; -instalatii pentru protectia mediului; -statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de alarmare a populatiei, sisteme de irigatii si desecari; -lucrari de combatere a eroziunii de adancime; -salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice; -prevenirea si inlaturarea urmarilor dezastrelor naturale cutremure, inundatii; -apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala (art.6, L33/1994).

Sunt declarate de utilitate publica urmatoarele lucrari (art.2, L255/2010):

- lucrarile de constructie, reabilitare si modernizare de drumuri de interes national, judetean si local, precum si toate lucrarile de constructie, reabilitare si extindere a infrastructurii feroviare publice;
- lucrarile din domeniul gospodarii apelor, instalatiile de determinare automata a calitatii apei , statiile de pompare;
- lucrarile de interes national de dezvoltare a producerii, transportului si distributiei de energie electrica si gaze naturale;

Pentru amplasamentu obiect al PUZ, specificatiile cu privire la acest subiect sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament si plansa "Proprietate asupra terenurilor".

Prin proiect se propune realizarea urmatoarelor obiective de utilitate publica:

- obligativitatea ca drumurile de acces, trotuarele si spatiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumului sa devina domeniu public;
- cu titlu general - pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea unor noi trasee de strazi sau largirea profilului transversal - in zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafetelor de teren necesare;
- extinderea retelei existente de drumuri prin crearea unei strazi noi care sa deserveasca functiunile propuse:
 - o obiectivul se va realiza prin trecerea din proprietatea privata in domeniul public a unei suprafete de teren de 1341 mp (Lot 10) - profil transversal PT 47 – 12,50 m si punctual PT 76 – 5,50 m;
- asigurarea spatiilor verzi cu rol de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic (incidenta Lot 11 + Lot 12 – terenuri in proprietate privata, cu acces public nelimitat);
- realizare traversare canal pentru legatura intre str. Martir N. Lacatus si strada nou propusa:
 - o este oportuna conectarea caii de acces nou propuse (Lot 10) cu str. Martir N. Lacatusu, prin traversarea canalului, pentru descarcarea acesteia din urma catre reseaua stradala din sud-est si asigurarea accesului masinilor de interventie;
 - o acest obiectiv poate fi realizat de catre administratia locala si intr-o etapa ulterioara;
- realizare sisteme de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, termoficare, apa, canalizare, etc.;
- respectare/asigurare zona verde VPr, de protectie LEA 110kV - 18,50 m din ax;
- asigurarea zona de protectie LEA 0,4 kV (1,00 m in plan orizontal si vertical fata de conductoarele extreme/stalpi din LEA 0,4 kV existenta) – daca este cazul;

Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei. Locatiile concrete ale obiectivelor de utilitate publica si servitutile de utilitate publica aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spatiilor verzi etc. se pot ajusta odata cu elaborarea P.U.Z. in conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate.

2.2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

2.2.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale – Igiena si confortul urban se realizeaza prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural. Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii R.G.U. aprobat cu HG 525/1996, a OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism - R.G.U (HG 525/1996, republicata). Amplasarea constructiilor se va face respectand conditiile de insorire prevazute la Art.3, Cap.I din Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, astfel incat pentru toate incaperile de locuit din cladire si din locuintele invecinate sa se asigure durata minima de insorire de 1-1,1/2 h la solstitiul de iarna. Parametrii sanitari care trebuie sa fie respectati la proiectarea si executia locuintelor sunt:

- incaperile de locuit si bucatariile trebuie prevazute cu deschideri directe catre aer liber - usi, ferestre, care sa permita ventilatia naturala;
- iluminatul natural in camere si bucatarie trebuie sa permita desfasurarea activitatilor zilnice fara a se recurge la lumina artificiala;
- ventilatia naturala trebuie sa previna vicierea si poluarea aerului interior prin asigurarea urmatoarelor parametri: - volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc; - ventilatia naturala in bucatarie, baie si camera trebuie asigurata prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, si prin pastrarea libera a unui spatiu de 1 cm sub usile interioare; - suprafata partii mobile a ferestrei din incaperea de locuit trebuie sa respecte proportia minima de 1/20 din suprafata podelei;
- ghelele tehnice si toboganul de deseuri solide se izoleaza acustic si se prevad cu posibilitati de acces pentru curatare si decontaminare periodica;
- peretii, plansele si putul ascensorului trebuie izolate impotriva zgomotelor si vibratiilor;
- sistemul de incalzire trebuie sa asigure temperatura minima de 20°C in camerele de locuit;

Amplasarea fata de drumurile publice - constructiile noi se vor autoriza cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de drumul public, fata de intensitatea traficului si categoria strazii (conform STAS 10000-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot). Constructiile pot fi autorizate in zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar in conditiile in care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere. In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- parcaje, garaje;
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastucturi ori alte instalatii sau constructii de acest gen;

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie. In scopul asigurarii calitatii spatiului public, al protectiei mediului si sigurantei si sanatatii locuitorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate al retelelor edilitare, in zona drumurilor publice situate in intravilanul localitatilor, lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare prevazute mai sus, inclusiv pentru traversarea de catre acestea a drumurilor publice, se executa in varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice specifice in vigoare. In zonele de siguranta si de protectie a infrastructurilor de transport de interes public, precum si in zonele aferente construirii cailor majore de comunicatie, stabilite prin documentatiile de amenajare a teritoriului si/sau de urbanism, se va obtine si avizul detinatorilor de drum, conform prevederilor legale (lit.d, art.10, L50/1991).

Amplasarea fata de culoare ecologice

- se va asigura Ve - Zone verzi constituite in culoare, in lungul cursurilor de apa, canalelor de desecare cu biodiversitate ridicata ce se pot coagula intr-o retea de trasee verzi destinate agrementului si mobilitatii alternative, neproducatoare de poluare fonica si a aerului, ideale pentru conectarea unor zone de oras fara incarcarea suplimentara a retelei stradale;
 - o pentru loturile 2 si 9 pentru asigurarea zonei de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic, pe laturile de nord, constructiile (exclusiv imprejmuirile) se vor retrage in afara culoarului verde de protectie al rigolei cu min. 6 m fata de limita laterala a parcelei;

Amplasarea fata de linii electrice aeriene de mica (0,4 kV) si inalta tensiune (110 kV)

In zona de reglementata prin PUZ exista retea electrica de distributie, iar noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta. Orice interventie se va face doar in conditiile avizului Retele Electrice Romania (PPC).

- se va respecta culoarul de trecere al LEA 0,4 kV (daca este cazul) de 1,00 m in plan orizontal si vertical fata de conductoarele extreme/stalpi din LEA 0,4 kV existenta, in care este interzisa executarea oricarei constructii, imprejmuiri, zone de agrement, parcaje, depozitarea de material, echipamente sau deseuri;
- se va asigura zona de protectie LEA 110kV 18,50 m din ax pentru Lot 3 ÷ 9 si 12; pe suprafata de teren astfel afectata este interzisa executarea oricaror constructii, parcaje, imprejmuiri, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte;
 - o pentru loturile 3 ÷ 9, amplasarea constructiilor va respecta retragerea de min 6 m fata de imprejmuirea pe limita posterioara, pozitionata in afara zonei de incidenta cu aria de protectie LEA 110 kV (18,50 m din ax);

Amplasarea fata de retele de cale ferata - Nu este cazul pentru imobilul in studiu - amplasamentul P.U.Z. se afla in afara zonei de protectie 100 m sau de siguranta 20 m a CFR;

Amplasarea fata de retele de gaz

- terenul este afectat de servitute de utilitate publica recomandata, de zona de siguranta magistrala de gaze naturale.
 - o orice interventie se va face doar in conditiile avizului TRANSGAZ S.A.;
 - o se vor respecta conditiile tehnice, in conformitate cu: „Norme tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale”, norme aprobate prin Ordinul presedintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014;

Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile - Nu este cazul pentru imobilul in studiu.

Amplasarea fata de aeroporturi

- terenul este afectat de Zona III de referinta Aerodrom Cioca si de Zona III de referinta Aeroport Traian Vuia;
 - o acest fapt atrage dupa sine necesitatea unui aviz de principiu/punct de vedere din partea A.A.C.R. (Autoritatea Aeronautica Civila Romana);

- o înălțimea maximă a obiectivelor propuse prin PUZ este de 12 m (respectiv cota absolută maximă de 112 m - 100 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcțiilor);

Retrageri față de fasia de protecție a frontierei de stat - Nu este cazul pentru imobilul în studiu.

Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limită dintre domeniul public și domeniul privat. Construcțiile trebuie să respecte regimul de aliniere propus prin P.U.Z. – conform planșei „Reglementari urbanistice”. Astfel, în zona arterelor de circulație clădirile vor fi amplasate retrase față de aliniament, după cum urmează:

ULiu (Lot 1 ÷ 9) – locuințe individuale și anexele acestora, cu o unitate locativă pe parcelă sau locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate, cu posibilitatea integrării de servicii cu acces public (de proximitate):

- o min. 3 m – max 6 m;
- o min. 6 m – garaje, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

Amplasarea în interiorul parcelei

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și de fund ale terenului sunt necesare pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban. Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe minime, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adapostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală. Se va putea edifica conform planșei de Reglementari Urbanistice anexate, în suprafețele destinate pentru implantarea construcțiilor, unul sau mai multe volume, cu respectarea indicatorilor aferenți, stabiliți.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanțele minime în cazul clădirilor de locuit astfel încât să fie asigurată însoțirea acestora;

Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor se va face astfel:

ULiu (Lot 1 ÷ 9) – Zona de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban:

- o H/2 (masurată la cornisa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt) dar nu mai puțin de 3 m sau alipire la un calcan;
- o garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m;
- o pentru loturile 9 și 2, pe laturile de nord, construcțiile (exclusiv împrejuririle) se vor retrage în afara culoarului verde de protecție al rigolei cu min. 6 m față de limita laterală a parcelei;
- o pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;

Ve (Lot 11 ÷ 12) Zona verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic - În conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Ve + Anexa 4;

- o pentru loturile 2 și 9, pe laturile de nord, construcțiile (exclusiv împrejuririle) se vor retrage în afara culoarului verde de protecție al rigolei cu min. 6 m față de limita laterală a parcelei;
- o pentru lotul 12 se va asigura zona de protecție LEA 110kV 18,50 m din ax;

Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

ULiu (Lot 1 ÷ 9) – Zona de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip urban:

- o H (masurată la cornisa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt) dar nu mai puțin de 6 m;
- o pentru loturile 3 ÷ 9 amplasarea construcțiilor va respecta retragerea de min 6 m față de împrejurirea pe limita posterioară, poziționată în afara zonei de incidență cu aria de protecție LEA 110 kV (18,50 m din ax);

NOTA:

- toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fasia adiacentă aliniamentului cu adăncimea de 2/3 din adăncimea totală a parcelei, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filegorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădina etc.), a caror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp;
- în aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii;
- în cadrul parcelelor se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la distanțele față de vecinătăți;

- în interiorul VPr (LEA 110 kV - 18,50 m din ax) este interzisă executarea oricăror construcții, parcaje, împrejuriri, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deșeurilor, a materialelor de construcții sau a oricăror alte obiecte;
- în cazul amplasamentului propus pentru P.U.Z., zona de protecție LEA 110kV NU se suprapune cu zona curți/construcții aferente parcelelor destinate locuirii (loturile: 3 – 9);

Lucrări de utilitate publică

Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate sau nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (cai de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.).

Se vor respecta:

- culoarul de protecție LEA 0,4 kV (dacă este cazul) - 1,00 m în plan orizontal și vertical față de conductoarele extreme/stalpi din LEA 0,4 kV existenți;
- zona de protecție LEA 110kV 18,50 m din ax;
 - o aceste suprafețe se constituie în servituti de utilitate publică pentru echipamente de interes general și grevează asupra dreptului de proprietate, limitând posibilitatea de construire pe aceste suprafețe;
 - o pe suprafețele de teren astfel afectate se va institui servitute de trecere în favoarea detinatorilor/administratorilor de rețele, pe perioada existenței acestora;
- spațiile verzi cu rol de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic (incidenta Lot 11 + Lot 12 – terenuri în proprietate privată, cu acces public nelimitat);

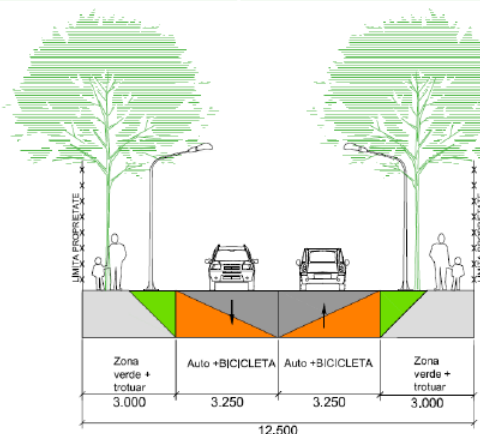
2.2.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesuri carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public (sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Astfel, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul). Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre. Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanentă. Executia strazilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalatii respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

- pentru deservirea noii lotizări se propune realizarea unei legături principale între str. Albăstrelelor și str. Martir Nicolae Lacatus, pe direcția S/E – N/V - LOT 10 (PTT 47 – 12,50 m: 3 m sp.verde și trotuar + 3,50 / 3,50 m carosabil și bicicletă + 3,00 m sp.verde și trotuar);
- pentru accesul la lotul 9 se va realiza o cale de acces (profil 5,50 m) din artera principală propusă.
 - o această zonă va putea fi folosită temporar pentru întoarcerea autovehiculelor până la realizarea traversării canalului (în cazul în care aceasta va fi implementată într-o etapă ulterioară PUZ);

Profil Transversal 47 -lățime 12.5m



Profil Transversal 76 -lățime 5.5m

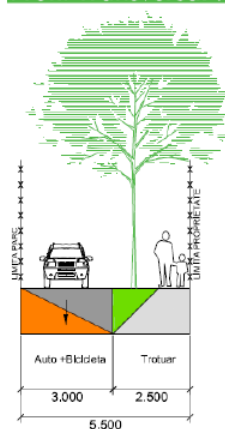


Fig. 3.5.1.1. Profile stradale de referință



Accesuri pietonale

Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la cladiri, conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati fizice si care folosesc mijloace specifice de deplasare. In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, care pot fi: -trotuare, -alei pietonale, -strazi pietonale, -piete pietonale, precum si -orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii.

2.2.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Racordarea la retelele tehnico - edilitare existente

Din documentatiile elaborate anterior pentru zona studiata, precum si din datele obtinute pana in prezent, Municipiul Timisoara beneficiaza de retea locala de alimentare cu apa, retea de canalizare ape uzate menajere (administrata s.c. AQUATIM s.a.), retea de energie electrica (administrata de Retele Electrice Romania s.a.), de gaze naturale (Transgaz, Delgaz Grid SA), fibra optica (CNTEE Transelectrica SA).

Procesul de urbanizare al parcelei ce face obiectul PUZ implica si dotarea cu utilitati a terenului, necesara pentru deservirea noilor lotizari propuse prin documentatie si a viitoarelor constructii. In acest scop, se vor realiza extinderi ale retelelor publice existente in nordul (str. Martir N. Lacatus) si/sau sud/est-ul amplasamentului (Calea Mosnitei - str. Albastrelor).

Realizarea de retele tehnico edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua publica vor fi finantate conform planului de actiune. Solutiile finale pentru retelele proiectate vor fi alese si detaliate tinand cont de propunerile urbanistice si de conditionarile avizelor de amplasament emise de furnizorii de utilitati, in baza avizului de oportunitate obtiut in prealabil. Documentatiile tehnice elaborate pentru obiective de investitii privind realizarea / extinderea / modernizarea/reabilitarea retelei stradale, precum si a drumurilor de interes local si national, daca este cazul, vor prevedea in mod obligatoriu canale subterane in vederea amplasarii retelelor edilitare. In situatia drumurilor de interes local si national, canalele subterane se pot amplasa in zona drumului, cu aprobare a administratorului drumului.

Alimentarea cu apa

Este obligatorie racordarea la reseaua de alimentare cu apa a localitatii pentru toate constructiile ce prin specificul lor o necesita. Aceasta se va face conform proiectului de edilitare.

- sursa de apa pentru asigurarea necesarului de apa potabila si de incendiu pentru constructiile propuse va fi reseaua de alimentare cu apa in sistem centralizat a municipiului Timisoara, retea administrata s.c. AQUATIM s.a., existenta in apropiere pe str. Albastrelor, prin intermediul unei extinderi de retea propusa si prin intermediul unor camine de bransament propuse pentru fiecare parcela in parte;

Canalizarea apelor uzate si evacuare ape pluviale:

Autorizarea executarii lucrarilor permise prin acest Regulament este permisa cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

- poluarea in orice mod a resurselor de apa este interzisa (alin. 1, art. 12 L107/1996);
- folosirea, transportul si manipularea de deseuri si substante periculoase in zonele din jurul apelor si in alte locuri din care acestea ar putea ajunge in apele de suprafata sau subterane se pot face numai in astfel de conditii incat sa nu produca poluarea apelor (alin.1, art. 32, L107/1996);
- depozitarea deseurilor si substantelor periculoase in zone din apropierea apelor se face in conformitate cu avizul de gospodarie a apelor (alin. 2, art. 32. L107/1996);
- lucrarile de constructii, inginerie civila si cladiri, precum si alte activitati similare pe teren sau in teren care intra in contact cu corpurile de apa subterana pot fi autorizate specificand conditiile particulare ale acestora. In acest scop, aceste activitati trebuie sa se desfasoare in conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitatile respective (alin. 3, art. 20, L107/1996);

In apropierea zonei exista proiectate retele de alimentare cu apa si canalizare, precum si canale de desecare care colecteaza excesul de umiditate din sol si partial apele de ploaie. Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon. De asemenea, se va tine cont de conditiile prevazute prin avize: AQUATIM, ANIF, APELE ROMANE.

Canalizarea menajera propusa se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara (in administrarea s.c. AQUATIM s.a.), aflata pe Str. Albastrelor, prin intermediul unei extinderi de retea propusa si prin intermediul unor camine de racord propuse pentru fiecare parcela in parte, amplasate pe domeniul public;

**Instalatii de stingere incendiu cu hidranti exteriori**

Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), retelele de distributie a apei din centre populate trebuie sa fie echipate cu hidranti exteriori, care sa asigure conditiile de debit si presiune necesare stingerii incendiilor. In cazurile in care, conform avizului regiei/societii furnizoare de apa, retelele nu asigura satisfacerea conditiilor de debit si presiune, vor fi prevazute rezervoare de apa pentru incendiu, dimensionate conform art. 13.31.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate a Municipiului Timisoara, daca legea nu dispune altfel. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a Statului daca legea nu dispune altfel. Lucrarile la retelele de edilitare, indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica, daca legea nu dispune altfel.

Alimentarea cu energie electrica

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare. Pentru amplasamentul studiat s-a propus extinderea retelelor existente in zona.

Alimentarea cu energie electrica se va face printr-un racord la linia electrica aeriana existenta, aflata pe strada Martir Nicolae Lacatus, prin intermediul unui (LEA) propuse ca sa faca legatura dintre stalpul existent si cel propus pe parcela. De la acesta din urma se va face o coborare in pamant pana la firidele de bransament propuse pentru zona studiata. Alimentarea se va face cu o linie electrica subterana (LES) cu cabluri de tip CYAbY potejate in tuburi de protectie pana la protectie (BMP) propus.

Solutia finala de alimentare cu energie electrica va fi stabilita de catre distribuitorul de energie electrica dupa eliberarea autorizatiei de constructie, in baza avizului tehnic de racordare.

- este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5 m fata de LES, dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora si 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant, etc.
- distanta de siguranta masurata in plan orizontal, la apropieri, intre LES 0,4kv si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m, conform NTE 007/08/00;
- distanta de siguranta masurata in plan orizontal, (apropiere) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 0,4kv va fi min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), conform NTE 007/08/00;
- distanta de siguranta masurata in plan vertical, (intersectie) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 0,4kv va fi minim 0,25m conform NTE 007/08/00;
- la traversare conducta de gaz va supratraversa LES 0,4kv in caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, conform i6. unghiul minim de traversare este de 60°. Distanța de siguranță în plan vertical va fi min. 0,25m, conform NTE 007/08/00;

Proiectarea si executarea lucrarilor de mai sus se va face in conformitate cu prevederile codului tehnic al retelelor electrice de distributie aprobat cu decizie anre nr. 101/06.06.2000, de catre societati care detin competente in acest sens, fiind autorizate de catre autoritatea nationala de reglementare a energiei electrice Bucuresti.

Masura energiei electrice consumate se va realiza la Blocul de Masura si Protectie realizata langa firida de bransament, iar facturarea energiei electrice se va realiza de catre furnizorul de energie electrica local. Proiectarea si executarea lucrarilor de mai sus se va face in conformitate cu prevederile codului tehnic al retelelor electrice de distributie aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de catre societati care detin competente in acest sens, fiind autorizate de catre autoritatea nationala de reglementare a energiei electrice Bucuresti.

Telecomunicatii

Obiectivele proiectate se vor racorda la serviciile de telefonie si cablu TV/Internet pe baza comenzii lansate de initiatorul PUZ la un operator de specialitate care ii va asigura cerintele conform temei. Proiectarea si executarea lucrarilor de telefonie se va face in conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea si executarea sistemelor de telefonie.

- zona va putea fi dotata cu retele telefonice subterane, ce se vor realiza de operatori licentiatii, in baza proiectului elaborat de acesta;
- In paralel cu reseaua de telefonie se poate amplasa si reseaua TV in cablu/prin satelit; instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale;
- instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare. Se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

Retele termice, alimentare cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale a cladirilor ce urmeaza a se construi pe terenurile identificate conform PUZ se propune sa se realizeze din reseaua de distributie gaze naturale presiune redusa PEHD SDR11 existenta pe str. Albastrelor, aceasta avand un diametru de 90 mm. Solutia definitiva se va stabili in baza avizului tehnic de racordare eliberat de DELGAZ GRID.

Se recomanda folosirea energiilor regenerabile in vederea producerii de energie electrica, termica.

2.2.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate in vederea realizarii de noi constructii. Cladirile vor fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica. Suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, alei se vor trece in domeniul public sau se vor acorda servituti de trecere (conform planşa "Proprietate asupra terenurilor").

- caracteristici ale terenurilor avute in vedere la elaborarea P.U.Z.:
 - o Suprafata minima a parcelei: 350 mp;
 - o Latimea minima a frontului parcelei: 15 m;
 - o front (min 15 m) mai mic ca adancimea;

Sunt admise operatiuni cadastrale si notariale de comasare/dezmembrare in vederea construirii proiectului reglementat prin PUZ ori a realizarii lucrarilor de bransamente utilitati, circulatii, parcuri si orice alte operatiuni cadastrale si notariale vor fi considerate necesare, suplimentar fata de cele cuprinse in plansele PUZ, in vederea asigurarii functiunilor. Regulamentul Local de Urbanism este facut pentru forma actuala a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului sau din ridicarea anumitor restrictii in zonele de protectie a retelelor de edilitare, care nu s-ar regasi in prevederile PUZ ului, se vor reglementa in consecinta.

Inaltimea constructiilor

Ca regula generala, inaltimea cladirii nu va depasi distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al alinamentului opus. Mobilarea cu, constructii va respecta prescriptiile Art. 30 din Hotararea nr. 525/1996, art. 30, privitor la evitarea unei diferente mai mari de 2 nivele intre constructiile direct invecinate: „autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate".

Regimul de inaltime este in functie de zonificarea propusa prin P.U.Z., astfel:

- ULiu (Lot 1 ÷ 9) – Zona de locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban: S+P+1+M, S+P+1+R, D+P+M, D+P+R;
- Ve (Lot 11 ÷ 12) Zona verde - de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic - *nu este cazul*;

Inaltimea maxima a constructiilor la ultima cornisa sau atic este stabilita astfel:

- ULiu (Lot 1 ÷ 9) – Zona de locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban: 8 m;
- Ve (Lot 11 ÷ 12) Zona verde - de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic - *nu este cazul*;

Inaltimea maxima a constructiilor la coama este stabilita astfel:

- ULiu (Lot 1 ÷ 9) – Zona de locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban: 12 m;
- Ve (Lot 11 ÷ 12) Zona verde - de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic - *nu este cazul*;

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa (HG 525/1996, Art. 32). Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor cat si volumetria si imaginea lor vor fi in armonie cu contextul, in vederea cresterii valorii ambientale. Limita constructiilor nou propuse se va realiza strict pe parcelele studiate, de asemenea solutia propusa prin proiect nu afecteaza parcelele sau constructiile invecinate. Mobilierul urban se va executa din materiale adecvate folosintei propuse, pe cat posibil, nobile si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Pozitia si dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

2.2.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurii

Parcaje, garaje si anexe

Suprafetele parcajelor necesare se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei. Prin proiect este prevazut ca stationarea autovehiculelor sa se realizeze in incinta proprietatilor. Conform PUG, alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate in comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate in coproprietatea locatarilor, la distante de maximum 150 m de cea mai indepartata

locuinta deservita. Eliberarea Autorizatiei de Construire pentru constructii ce necesita spatii de parcare, este conditionata de posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Pentru locuintele individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere, necesarul de parcaje a fost stabilit la minim 1 loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp si minimum 2 locuri de parcare, pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp.

PARCARI

FUNCTIUNE	PARCARI ASIGURATE
Locuinte AU < 100 mp	1 loc de parcare/Unitate Locativa
Locuinte AU > 100 MP	2 locuri de parcare

***Servicii cu acces public (servicii de proximitate): 1 loc de parcare la 35 mp AU destinata accesului public +1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal).**

Spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi sau plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare. Fiind teren situat in intravilan, dar nereglementat, initiativa se incadreaza intr-un proces normal de dezvoltare si densificare urbana. Se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. Propunerile de dezvoltare urbanistica prevad zone alocate spatiilor verzi pentru a mari procentele, existente. Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa incheierea lucrarilor de executie, constand in: -plantatii de aliniament, -grupuri de arbori izolati, -aranjamente peisajere cu arbusti, -partere florale, -gazon. Se vor prevedea spatii verzi dedicate beneficiarilor in interiorul parcelelor, precum si spatii verzi cu rol de perdele de protectie pentru retelele aeriene sau subterane.

- parcelele destinate locuintelor (Lot 1 ÷ 9) vor fi mobilate astfel incat intre corpurile de cladire (in functie de varianta de mobilare aleasa), spatiile verzi sa poata fi distribuite fie pe laterale, in fata, spre strada sau spre fundul parcelelor (curti);
- loturile 3 ÷ 9 sunt afectate de VPr - se va asigura Zona verde, cu rol de protectie fata de infrastructura majora, LEA 110kV (18,50 m din ax);
- din suprafata de teren aferenta PUZ, doua loturi (**Lot 11 si Lot 12**) – vor fi rezervate **spatiilor verzi Ve** – Zona verde – de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic; procentul total de spatii verzi cu acces public nelimitat, astfel rezultat este de **12% (Suprafata totala 1030 mp)**;

*detaliere - conf. Art. 4.1.7, 4.2.7 si 4.3.7 din RLU aferent PUZ

Imprejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate. In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu (vegetatie plantata), necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si /sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

In toate cazurile:

- o se recomanda dublarea imprejmuirii transparente cu gard viu;
- o amplasarea elementelor de sporire a gradului de securitate spre proprietate, neputind aduce atingere spatiului public, sau al altor proprietari;
- o plasarea pubelelor, contoarelor de apa, gaz etc si a altor elemente care necesita acces din domeniul public, nu pot aduce deprecieri spatiului public;

NOTA:

- pentru loturile 2 si 9 se va asigura zona de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic Ve;
 - o pentru aceste loturi, pe laturile de nord, constructiile (exclusiv imprejmuirile) se vor retrage in afara culoarului verde de protectie al rigolei cu min. 6 m fata de limita laterala a parcelei;
- pe loturile 3 ÷ 9 si 12 se va asigura zona VPr – Zona verde – cu rol de protectie fata de infrastructura majora, plantatii cu rol de protectie sanitara si de reconstructie ecologica, de protectie LEA 110kV 18,50 m din ax;
 - o pe suprafata de teren astfel afectata este interzisa executarea oricaror constructii, parcaje, imprejmuiri, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte;



- o amplasarea constructiilor va respecta retragerea de min 6 m fata de imprejmuirea pe limita posterioara, pozitionata in afara zonei de incidenta cu aria de protectie LEA 110 kV (18,50 m din ax);
- zona de protectie LEA 110kV NU se suprapune cu zona curti/constructii aferenta parcelelor destinate locuirii;

*detaliiere - conf. Art. 4.1.7, 4.2.7 si 4.3.7 din RLU aferent PUZ

2.2.6. Reguli cu privire la protectia mediului

Protectia calitatii factorilor de mediu

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

Prin proiect se propune crearea unei infrastructuri edilitare si de accesibilitate ce favorizeaza generarea unei dezvoltari urbane ulterioare. Propunerea tine cont de documentatiile anterioare elaborate in zona si se integreaza in PUG Timisoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odata cu aprobarea sa. Lucrarile proiectate nu influenteaza obiectivele existente in zona, ca atare nu necesita masuri pentru evitarea pagubelor sau masuri de refacere a lucrarilor afectate. Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul. Pentru constructiile sau echipamentele generatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislatia sanitara si de mediu in vigoare.

Se pot sintetiza urmatoarele propuneri de protectie a mediului: -realizarea de spatii verzi spre aliniamentul stradal (gradina de fatada); -asigurarea spatiului verde, neconstruit, spre zona de protectie data de reseaua LEA 110 kV; -asigurarea culuarului verde – Ve, de protectie a canalului, pe latura de nord, - amenajarea unui procent cat mai mare din zona libera de constructii, ca zona destinata spatiilor verzi, circulatii pietonale, auto ocazionale (interventii), instalatii edilitare.

Gestionarea deseurilor

In prezent, terenul nu este degradat dar nefiind liber de constructii, vor exista materiale din demolari. Evacuarea acestora se va face conform unui plan de evacuare deseuri, catre un operator autorizat. Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcela -unitatile vor dispune de un spatiu destinat colectarii deseurilor interior parcelei (eventual integrat in cladire dar accesibil din spatiul public)- controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic la un deponeu de gunoi autorizat, prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract. Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.

2.3. Dispozitii finale

2.3.1. Procesele de aprobare si autorizare

Executarea lucrarilor de constructii este permisa numai pe baza unei autorizatii de construire sau de desfiintare, emisa in conditiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren si/sau constructii - identificat prin numar cadastral, in cazul in care legea nu dispune altfel (alin.1, art.1, L50/1991).

Autorizatia de construire se emite in baza documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii, elaborata in conditiile prezentei legi, in temeiul si cu respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism, avizate si aprobate potrivit legii (alin.2, art.2, L50/1991).

Se pot executa fara autorizatie de constructie lucrari care nu modifica structura de rezistenta si/sau aspectul arhitectural al constructiilor, prevazute la art.11 din legea 50/1991. In conditiile legii, nu se emit autorizatii provizorii (alin.11, art.7, L50/1991).

Pentru obtinerea unor constructii de calitate corespunzatoare sunt obligatorii realizarea si mentinerea, pe intreaga durata de existenta a constructiilor (deci si in procesul de autorizare) a urmatoarelor cerinte esentiale (art.5, L10/1995 si prevederi similare din UE):

- a) rezistenta mecanica si stabilitate;
- b) securitate la incendiu;
- c) igiena, sanatate si mediu inconjurator;
- d) siguranta si accesibilitate in exploatare;
- e) protectie impotriva zgomotului;
- f) economie de energie si izolare termica;
- g) utilizare sustenabila a resurselor naturale.

Nivelul si cerintele esentiale de calitate se vor stabili de catre proiectanti si investitori pentru fiecare obiectiv in parte, conform reglementarilor in vigoare. Verificarea proiectelor pentru executia constructiilor, in ceea ce priveste respectarea reglementarilor tehnice referitoare la cerintele esentiale de calitate, se va face numai de catre specialistii vericatori de proiecte atestati, altii decat specialistii elaboratori ai proiectelor (alin.1, art.13, L10/1995). Este interzisa autorizarea obiectivelor ce nu se inscriu in nivelul si cerintele esentiale de calitate minime, prevazute in reglementarile in vigoare, si/sau neverificate in conditiile aliniatului precedent.

2.3.2. Detalieri prin planuri urbanistice de detaliu

Planul urbanistic de detaliu se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, in ceea ce priveste o singura parcela si doar daca Administratia Publica Locala il considera necesar, atunci cand prevederile din prezentul proiect nu ii sunt suficiente pentru autorizarea directa, in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate (alin.1 si alin. 2, art.48, L350/2001).

Nu pot fi initiate si aprobate documentatii de urbanism care au ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire (art. 561, L350/2001).

2.3.3. Modificari ale Planului Urbanistic Zonal

Prezentul Regulament local de urbanism poate fi modificat doar dupa 12 luni de la aprobare si doar prin aceeaasi procedura ca in cazul aprobarii sale initiale, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal. In cazul in care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentatiei de urbanism aprobate sau daca conditiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investitii o impun, autoritatea publica locala va avea dreptul ca, dupa caz, prin certificatul de urbanism :

- sa respinga in mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentatiilor de urbanism aprobate;
- sa conditioneze autorizarea investitiei de elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;
- sa permita intocmirea documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire, in situatia solicitarii construirii pe o parcela in cadrul unui front construit continuu preexistent in care cladirile de pe parcelele adiacente au acelasi regim de inaltime cu cel solicitat.

Pentru situatiile prevazute la lit. b), initierea planului urbanistic de detaliu se face dupa obtinerea unui aviz de oportunitate intocmit de arhitectul-sef si aprobat de primarul Municipiului Timisoara. Dupa elaborarea si aprobarea conform legii a Planului urbanistic de detaliu mentionat mai sus, se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire (alin.1-5, art.32, L350/2001).

2.3.4. Litigiile

Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti, in conditiile Legii contenciosului administrativ.

3. ZONIFICAREA TERITORIULUI

3.1. Zone si subzone functionale

Zonificarea functionala este actiunea impartirii teritoriului in zone functionale (anexa la L350/2001).

Zona functionala reprezinta o parte din teritoriul unei localitati in care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeaasi functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.).

Subzona functionala reprezinta o parte din teritoriul unei zone functionale, cuprinsa intr-o singura unitate teritoriala de referinta, omogena din punct de vedere al caracteristicilor.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei.

Prin proiect se prevede reglementarea unei suprafete de teren de 8609 mp proprietate privata a S.C. SAIF TIM S.A. Forma si orientarea parcelelor, restrictiile zonelor de protectie aferente retelelor existente, precum si necesitatea valorificarii optime a terenurilor, concomitent cu integrarea in documentatiile de urbanism deja elaborate si prevederile legislatiei in vigoare sunt definitorii pentru configuratia prezentata. Zonele functionale din PUZ propus s-au stabilit conform cerintelor documentatiei si sunt puse in evidenta in planşa nr. U4 - „PROPUNERE REGLEMENTARI URBANISTICE”.

Uliu – Lot 1 ÷ 9

Funcțiunea predominantă propusă este rezidențială, de locuințe individuale și anexele acestora, cu o unitate locativă pe parcelă sau locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate, cu posibilitatea integrării de servicii cu acces public (de proximitate).

Regim de construire va fi izolat sau cuplat, cu un total de max. 18 UL pentru cele 9 loturi de casa.

Ve - Lot 11 ÷ 12

Zona verde constituită în culoar, de-a lungul canalului/rigolei de desecare din nordul amplasamentului, coagulată într-o rețea de trasee verzi destinate agrementului și mobilității alternative, neproducătoare de poluare fonica și a aerului.

Prin PUZ se mai propun:

- realizare legatură de **circulație** (auto+pietonală+velo) între str. Martir N. Lacatus și sr. Albastrelor (Lot 10) și realizare accesuri la parcelele adiacente;
- realizarea unei **cai de acces** către lotul 9 din artera principală de circulație propusă – profil 5,50 m;
- completarea traseelor de circulații pietonale și velo pe latura de nord, de-a lungul canalului (pe zona Ve), prin corelarea cu alte documentații de urbanism din zona;
- **asigurarea VPr – Zona verde de protecție** față de infrastructura majoră, plantatii cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică - corespunzătoare zonei de protecție **LEA 110kV 18,50 m din ax** pentru Lot 3 ÷ 9 și 12; pe suprafața de teren astfel afectată este interzisă executarea oricăror construcții, parcaje, împrejmuiri, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deșeurilor, a materialelor de construcții sau a oricăror alte obiecte;
- **asigurarea Ve - Zone verzi constituite în culoare**, în lungul cursurilor de apă, canalelor de desecare cu biodiversitate ridicată ce se pot coagula într-o rețea de trasee verzi destinate agrementului și mobilității alternative, neproducătoare de poluare fonica și a aerului, ideale pentru conectarea unor zone de oras fără încărcarea suplimentară a rețelei stradale (incidenta cu Uliu pe Lotul 2 și 9);
- **echiparea tehnică – edilitară**;
- *respectarea culoarului de trecere al LEA 0,4 kV (dacă este cazul) de 1,00 m în plan orizontal și vertical față de conductoarele extreme/stalpi din LEA 0,4 kV existenți, în care este interzisă executarea oricărei construcții, împrejmuiri, zone de agrement, parcaje, depozitarea de material, echipamente sau deșeur;*

ZONA FUNCționalĂ PARCELA Cad:442917 S = 8609 mp	PROPUNERI INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI - REGIM DE înALTIME, COEFICIENTI, RETRAGERI				
	REGIM DE înALTIME		H _{max} cornisa / atic(m) propus	H _{max} coama (m) propus	POT (%)
	existent	propus			
Uliu (Lot 1 ÷ 9) – Zona de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcellar de tip urban	P	S+P+1+M S+P+1+R D+P+M D+P+R	max. 8 m	max. 12 m	35%
					0.9
retrageri aliniament - min. 3 m – max 6 m; - min. 6 m – garaje; laterale - H/2 - min. 3 m sau alipire la un calcan; - pentru loturile 9 și 2, pe laturile de nord, construcțiile (exclusiv împrejmuirile) se vor retrage în afara culoarului verde de protecție al rigolei cu min. 6 m față de limita laterală a parcelei; posteroară - H - min. 6 m; - pentru loturile 3 ÷ 9 amplasarea construcțiilor va respecta retragerea de min 6 m față de împrejmuirea pe limita posteroară, poziționată în afara zonei de incidenta cu aria de protecție LEA 110 kV (18,50 m din ax);					

functiune: -locuinte individuale si anexe ale acestora, cu o unitate locativa pe parcela si/sau -locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative;
regim de construire: izolat sau cuplat, cu un total de max. 18 UL pentru cele 9 loturi de case;

Ve (Lot 11 ÷ 12) Zona verde - de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	REGIM DE INALTIME	H _{max} cornisa atic(m) propus	H _{max} coama (m) propus	POT (%)	CUT
				0,5%	0,01
	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	pentru admise	utilizari

In conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Ve + Anexa 4;

Funciune:

- Zona verde - Zone constituite in culoare, in lungul cursurilor de apa, canalelor de desecare cu biodiversitate ridicata ce se pot coagula intr-o retea de trasee verzi destinate agrementului si mobilitatii alternative, neproducatoare de poluare fonica si a aerului, ideale pentru conectarea unor zone de oras fara incarcarea suplimentara a retelei stradale

3.2. Bilant teritorial

ZONA FUNCTIONALA	PARCELE CONSTRUIBILE (Steren) PARCELA Cad:442917 S = 8609 mp			
	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata masurata m ²	% din Steren	Suprafata masurata m ²	% din Steren
ULiu - zona locuinte cu regim reduc de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban Lot 1 ÷ 9	8609	100	6238	72
reglementari la nivel de parcela	- spatii verzi organizate pe solul natural - minim 50% din suprafata totala; - spre strada/spatiul public, in zonele de retragere fata de aliniamente (gradina de fatada) - minim 60% din suprafete;			
Ve - zona verde - de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic Lot 11 ÷ 12	-	-	1030	12
CIRCULATII - Lot 10	-	-	1341	16
Total suprafata P.U.Z.	8609	100	8609	100
Terenuri ce vor ramane proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice Lot 1 ÷ 9, Lot 11 si Lot 12			7268	84%
Suprafata teren ce se intentioneaza a fi trecuta in domeniul public Lot 10	-	-	1341	16%

3.3. Unitati teritoriale de referinta

Unitatea teritoriala de referinta (UTR) reprezinta o subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, avand ca scop reglementarea urbanistica omogena. UTR se delimiteaza, dupa caz, in functie de relief si peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada, sistem parcelar si mod de construire omogen, folosinte de aceeasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar(anexa nr.2 la L350/2001).

Teritoriul zonei studiate are destinatia conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023:

UTR ULiu // Zona de urbanizare - Zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban, afectat de:

- UTR **VPr** // **Zona verde** - cu rol de protectie fata de infrastructura majora, plantatii cu rol de protectie sanitara si de reconstructie ecologica si de protectie sanitara si de reconstructie ecologica;
- UTR **Ve** // **Zona verde** - de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic.
- servitute de utilitate publica recomandata, de zona de siguranta magistrala de gaze naturale;
Zona III de referinta Aerodrom Cioca si de Zona III de referinta Aeroport Traian Vuia;

4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE

Pentru fiecare zona functionala, prevederile Regulamentului cuprind reglementari specifice, care se subordoneaza prevederilor din R.G.U. si PUG. Din punct de vedere functional, zona este impartita astfel:

- **ULiu (Lot 1 ÷ 9)** – zona de locuinte individuale si anexele acestora, cu o unitate locativa pe parcela sau locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative – apartamente suprapuse sau locuinte cuplate, cu posibilitatea integrarii de servicii cu acces public (de proximitate);
- **Ve (Lot 11, Lot 12)** - zona verde constituita in culoar, de-a lungul canalului/rigolei de desecare din nordul amplasamentului, coagulata intr-o retea de trasee verzi destinate agrementului si mobilitatii alternative, neproducatoare de poluare fonica si a aerului;
- **Cai de comunicatie / circulatii (Lot 10);**
- asigurare **VPr - Zona verde de protectie** fata de infrastructura majora, plantatii cu rol de protectie sanitara si de reconstructie ecologica - corespunzatoare zonei de protectie LEA 110kV - 18,50 m din ax;

4.1. ULiu - Zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

4.1.1. Generalitati

Caracterul zonei

Conf. PUG 2023 - Zona cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, insiruite, covor – grupate tipologic in teritoriu), cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare.

ULiu – Zona de urbanizare Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Zona este destinata locuintelor individuale si anexele acestora, cu o unitate locativa pe parcela sau locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative – apartamente suprapuse sau locuinte cuplate.

Loturile dedicate sunt 1 ÷ 9 si au suprafete cuprinse intre 645 mp si 846 mp.

- Regim de construire - izolat, cuplat;
- regim de inaltime - (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R;
- P.O.T. maxim = 35 %; C.U.T. maxim = 0,9;

*Pentru parcelele care intra partial sub incidenta zonelor VPr, indicatorii urbanistici POT si CUT se vor calcula raportat la suprafata intregii parcele, asa cum apare aceasta in CF, organizând constructiile pe parcela strict in afara zonelor VPr.

Funciunea dominanta propusa a zonei este rezidentiala.

Funciunea complementare admise ale zonei: comert de proximitate, servicii de proximitate, etc.

4.1.2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei

Utilizari permise

- locuinte individuale si anexele acestora, cu o unitate locativa pe parcela;

Utilizari permise cu conditii

- locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative – apartamente suprapuse sau locuinte cuplate;
- instalatii exterioare cu indeplinirea conditiilor specificate in R.L.U.;
- servicii cu acces public (de proximitate), cu respectarea urmatoarelor conditii:
 - o sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - o activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
 - o sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - o pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate;
 - o pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor de parcela pe toate laturile;
- servicii profesionale sau manufacturiere cu respectarea urmatoarelor conditii:
 - o sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
 - o suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 160mp;
 - o activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
 - o sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - o pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate;

- institutii de invatamant - crese, gradinite, scoli publice sau private cu respectarea urmatoarelor conditii:
 - o sa se asigure suprafetele necesare (de teren, utile, desfasurate), in functie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip
 - o pe parcela sa nu existe alte functiuni;
 - o spatii verzi (inclusiv perdele de protectie);

Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public. Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator. Este permisa folosirea a max. 25% din suprafata parcelei pentru gradinarit, cu conditia ca aceasta zona sa nu se afle intre limita de proprietate dinspre strada si cladire.

Utilizari interzise

- orice alte utilizari decat cele mentionate mai sus;
- sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- este interzisa executarea oricaror constructii, parcaje, imprejmuiri, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte in zona de siguranta si de protectie LEA 110kV;
- in culoarul de trecere al LEA 0,4 kV de 1,00 m in plan orizontal si vertical este interzisa executarea oricarei constructii, imprejmuiri, zone de agrement, parcaje, depozitarea de material, echipamente sau deseuri;

*** activitatile de depozitare si comert en gros, indiferent de anvergura acestora.*

NOTA: Cu toate ca functiunile propuse prin PUG in vigoare vizeaza preponderent rezidentialul de densitate mica - ULiu, rezultat al procedurii de urbanizare si interzice activitatile de depozitare si comert en gros, indiferent de anvergura acestora, zona amplasamentului studiat are un caracter hibrid. Terenul ce face obiectul PUZ se afla la confluenta zonei de locuire Liu cu zona industriala/zona productie nepoluanta depozitare Em, ceea ce ii confera o versatilitate destul de mare din acest punct de vedere.

Servituti

Se va institui servitute de trecere in favoarea detinatorilor/administratorilor de retele, pe perioada existentei acestora.

- se va respecta culoarul de protectie LEA 110 kV LEA 110kV 18,50 m din ax;
 - o aceste suprafete se constituie in servituti de utilitate publica pentru echipamente de interes general si greveaza asupra dreptului de proprietate, limitand posibilitatea de construire pe aceste suprafete;
 - o pe suprafetele de teren astfel afectate se va institui servitute de trecere in favoarea detinatorilor/administratorilor de retele, pe perioada existentei acestora;
- in cazul amplasamentului propus pentru P.U.Z., VPr - zona de protectie LEA 110kV **NU** se suprapune cu zona curti/constructii aferenta parcelelor destinate locuirii (loturile: 3 – 9);
- se va respecta culoarul de protectie al LEA 0,4 kV (daca este cazul) de 1,00 m in plan orizontal si vertical fata de conductoarele extreme/stalpi din LEA 0,4 kV existenta;
- orice interventie asupra parcelelor aflate in zona de protectie a retelelor LEA 110 KV si 0,4 kV existente este permisa doar cu avizul administratorului de retea si in conditiile tehnice prevazute de acesta;
- terenul este afectat de servitute de utilitate publica recomandata, de zona de siguranta magistrala de gaze naturale;
 - o se vor respecta conditiile tehnice, in conformitate cu: „Norme tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale”, norme aprobate prin Ordinul presedintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014;
- terenul este afectat de Zona III de referinta Aerodrom Cioca si de Zona III de referinta Aeroport T. Vuia;
 - o acest fapt atrage dupa sine necesitatea unui aviz de principiu/punct de vedere din partea A.A.C.R. (Autoritatea Aeronautica Civila Romana);
 - o inaltimea maxima a obiectivelor propuse prin PUZ este de 12 m (respectiv cota absoluta maxima de 112 m - 100 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12 m inaltimea maxima a constructiilor);

NOTA: Interdictiile de construire isi pierd valabilitatea in momentul in care dispar conditiile care le-au generat. Chiar si in aceasta situatie, zona de implantare a constructiilor principale nu se recomanda a fi extinsa, insa pot fi eliminate restrictii in ceea ce priveste anexele, constructiile temporare sau imprejmuirile.



4.1.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

Se va asigura pentru fiecare cladire posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord. Este recomandata orientarea locuintelor spre est, sud si vest. Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor. Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica (administrativa, comerciala) sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor. Amplasarea constructiilor se va face astfel incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire de 1-1,1/2 h la solstitiul de iarna.

Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile pot fi autorizate in zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar in conditiile in care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere. Toate loturile au acces propus la drumurile publice. Constructiile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse (strazi majore, principale, secundare), cu respectarea profilului strazilor, conform plansei - "Reglementari urbanistice".

Amplasarea fata de culoare ecologice

Se va asigura Ve - la loturile 2 si 9, pentru respectarea zonei de protectie a apelor sau cu rol de culoare ecologic, pe laturile de nord, constructiile (exclusiv imprejuririle) se vor retrage in afara culoarului verde de protectie al rigolei cu min. 6 m fata de limita laterala a parcelei;

Amplasarea fata de linii electrice aeriene de mica (0,4 kV) si inalta tensiune (110 kV)

Pentru Lot 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 - se va respecta culoarul de trecere al LEA 110 kV de 18,50 m din ax si se va asigura zona verde de protectie (VPr) fata de infrastructura majora, plantatii cu rol de protectie sanitara si de reconstructie ecologica;

- pe suprafata de teren astfel afectata este interzisa executarea oricaror constructii, parcaje, imprejuriri, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte;
- pentru loturile 3 ÷ 9, amplasarea constructiilor va respecta retragerea de min 6 m fata de imprejurirea pe limita posterioara, pozitionata in afara zonei de incidenta cu aria de protectie LEA 110 kV (18,50 m din ax);

Se va respecta culoarul de trecere al LEA 0,4 kV (daca este cazul) de 1,00 m in plan orizontal si vertical fata de conductoarele extreme/stalpi din LEA 0,4 kV existenta, in care este interzisa executarea oricarei constructii, imprejuriri, zone de agrement, parcaje, depozitarea de material, echipamente sau deseuri.

Amplasarea fata de retele de gaz

Terenul este afectat de servitute de utilitate publica recomandata, de zona de siguranta magistrala de gaze naturale.

- prin PUZ se propune realizarea unui numar de 9 loturi ce acomodeaza max 18 unitati locative (2UL/lot);
- orice interventie se va face doar in conditiile avizului TRANSGAZ S.A.;

Amplasarea fata de aliniament

Constructiile trebuie sa respecte regimul de aliniere propus prin P.U.Z. - conform plansei „Reglementari urbanistice”. Astfel, in zona arterelor de circulatie cladirile vor fi amplasate retrase fata de aliniament, dupa cum urmeaza:

- min. 3 m – max 6 m;
- min. 6 m - garaje, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism;

Amplasarea in interiorul parcelei

Se va putea edifica conform plansei de Reglementari Urbanistice anexate, in suprafetele destinate pentru implantarea constructiilor, unul sau mai multe volume, cu respectarea indicatorilor aferenti, astfel stabiliti.

- distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 4,5 m;
- in cazul in care incaperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spatiul dintre cele doua cladiri, distanta minima va fi de 6 m;

Amplasarea fata de limitele laterale ale parcelei

- H/2 (masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt) dar nu mai putin de 3 m sau alipire la un calcan;
- garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,80 m;
- pentru loturile 9 si 2, pe laturile de nord, constructiile (exclusiv imprejuririle) se vor retrage in afara culoarului verde de protectie al rigolei cu min. 6 m fata de limita laterala a parcelei;
- pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente;

Amplasarea fata de limita posterioara a parcelei

- H (masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt) dar nu mai putin de 6 m;
- pentru loturile 3 ÷ 9 amplasarea constructiilor va respecta retragerea de min 6 m fata de imprejmuirea pe limita posterioara, pozitionata in afara zonei de incidenta cu aria de protectie LEA 110 kV (18,50 m din ax);

NOTA:

- toate constructiile de pe parcela se vor amplasa in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 2/3 din adancimea totala a parcelei, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filegorii / pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc.), a caror suprafata insumata va fi de maximum 25 mp;
- in aprecierea dispozitiei cladirilor invecinate nu se iau in considerare cladirile anexe si provizorii;
- in cadrul parcelelor se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la distantele fata de vecinatati;
- in cazul amplasamentului propus pentru P.U.Z., zona de protectie LEA 110kV NU se suprapune cu zona curti/constructii aferenta parcelelor destinate locuirii (loturile: 3 – 9);
- in interiorul VPr este interzisa executarea oricaror constructii, parcaje, imprejmui, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte;

Lucrari de utilitate publica

Cladirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate sau nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (cai de comunicatie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii, etc.).

- se va respecta zona de protectie LEA 110kV - 18,50 m din ax (incidenta Lot 3 ÷ 9) si LEA 0,4kV;
- se va respecta zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic (incidenta Lot 9 si 2);

4.1.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Accesuri carosabile

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii posibilitatilor de acces direct la drumurile publice.

Accesuri pietonale

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii accesurilor pietonale, potrivit importanței si destinatiei constructiei. Se va asigura accesul pietonal la parcelele proiectate.

Accesul (pietonal, carosabil si ciclabil) se va realiza printr-o noua artera (Lot 10) propusa din str. Albastrelor pana la str. Martir Nicolae Lacatus, pe directia N/V - S/E (PTT 47 – 12,50 m: 3 m sp.verde si trotuar + 3,50 / 3,50 m carosabil si bicicleta + 3,00 m sp.verde si trotuar). Pentru accesul la lotul 9 se va realiza o cale de acces (profil 5,50 m) din artera principala propusa.

- pe parcelele destinate locuirii se va prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil, acesta din urma cu latimea de 3,00 m – 3,50 m;
- orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de invelisuri permeabile;
- la trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilitati;

4.1.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la retelele tehnico - edilitare

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai dupa asigurarea echiparii tehnico-edilitare a terenurilor si numai in cazul existentei posibilitatii de racord a noilor utilizatori la retelele existente. Autorizarea executarii lucrarilor acceptate prin acest Regulament este permisa cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor. In apropierea zonei exista proiectate retele de alimentare cu apa si canalizare, precum si canale de desecare care colecteaza excesul de umiditate din sol si partial apele de ploaie. Se va tine cont de conditiile prevazute prin avizele emise de furnizorii de utilitati: AQUATIM, ANIF, APELE ROMANE.

Realizarea / extinderea de retele tehnico edilitare

Pentru dotarea cu utilitati a terenului ce face obiectul PUZ, necesare pentru deservirea noilor lotizari propuse prin documentatie si a viitoarelor constructii, se vor realiza extinderi ale retelelor publice existente in nordul (str. Martir N. Lacatus) si/sau sud/est-ul amplasamentului (Calea Mosnitei - str. Albastrelor).

- toate retelele stradale: -de alimentare cu apa, -canalizare, -energie electrica, -gaze naturale, -telecomunicatii, se vor realiza subteran, cu exceptia celor aflate deja in curs de executie si a caror extindere se preconizeaza (daca e cazul);

- se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stalpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura;
- iluminatul public stradal se va realiza prin intermediul stălpilor de iluminat amplasați pe zona verde de aliniament;
- pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Alimentarea cu apa

Este obligatorie racordarea la rețeaua de alimentare cu apă a localității pentru toate construcțiile ce prin specificul lor o necesita. Aceasta se va face conform proiectului de edilitare.

Consumul de apă din cadrul obiectivului propus va consta în principal din consum menajer și consum pentru igienizarea spațiilor. Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timisoara (administrată s.c. AQUATIM s.a.), existentă în apropiere pe str. Albastrelor, prin intermediul unei extinderi de rețea propusă și prin intermediul unor camine de bransament propuse pentru fiecare parcelă în parte. Caminele de bransament vor fi amplasate pe domeniul public și vor cuprinde contorul de apă încadrat de doi robineti de închidere cu mufa. Caminele de apometru se vor executa din beton, cu capac din fontă carosabil. La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din teava de oțel neagră, iar golurile etansate. Conductele de bransament vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă. În interiorul limitei de proprietate, pentru fiecare parcelă propusă, se va realiza o rețea de distribuție cu montaj îngropat în pământ, sub limita de îngheț până la rețelele interioare. Montarea conductei se face într-o tranșee cu dimensiunile de 0,70 x 1,10 m, sapată mecanizat și manual, pe un pat de nisip de 10 cm. Lateral conductei și deasupra se vor executa umpluturi de nisip în grosime de 10 cm. În rest, umpluturile se vor executa cu pământul rezultat din sapătura. După realizarea instalațiilor se efectuează proba de presiune hidraulică, la 10 atm. La pozarea rețelei se vor respecta toate prevederile caietului de sarcini privind executarea rețelilor de alimentare cu apă din PE-HD.

Canalizarea apelor uzate și evacuare ape pluviale

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza la rețeaua publică existentă de canalizare aflată pe Str. Albastrelor (în administrarea s.c. AQUATIM s.a.), prin intermediul unei extinderi de rețea și a unor camine de racord propuse pentru fiecare parcelă în parte, amplasate pe domeniul public.

- caminele de racord se vor executa din beton, cu capac din fontă, carosabil;
- în interiorul parcelei, apa menajeră va fi preluată de la interiorul construcțiilor prin intermediul unor rețele de PVC-KG cu montaj îngropat sub limita de îngheț;
- la intersecțiile conductelor și la schimbările de direcție se vor monta camine de vizitare de formă circulară, din material plastic și vor fi prevăzute cu capace carosabile;
- pentru asigurarea unui montaj corect, rețeaua de canalizare se va poza în tranșee dreptunghiulare cu lățimea de 0,70 m pe un strat de nisip de 10 cm și acoperită peste generatoare cu un strat de nisip gros de 30 cm;
- patul de pozare a tuburilor se nivelează obligatoriu la panta din proiect, eventualele denivelări se completează prin sapare iar umpluturile se realizează cu nisip;
- după terminarea lucrărilor de montaj a tuburilor, înainte de executia umpluturilor se executa încercarea de etanșeitate a canalizării prin umplerea cu apă;
- după efectuarea probei de etanșeitate, se vor executa umpluturile în straturi de pământ de 15-20 cm grosime cu udarea fiecărui strat și compactare cu mașina;
- la pozarea rețelei se vor respecta toate prevederile caietului de sarcini privind executarea rețelilor de canalizare din PVC;
- apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere de încărcare cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005;

Apele pluviale conventional curate de pe învelitorile construcțiilor vor fi colectate prin sisteme de jgheaburi și burlane și conduse la zonele verzi adiacente. Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.

Apele pluviale cu hidrocarburi de pe zonele auto vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere amplasate în zona carosabilă și vor fi dirijate către un seapartor de hidrocarburi, printr-un sistem separat de canalizare pluvială. Apa pluvială încărcată cu hidrocarburi va fi purificată/tratată prin intermediul unui separator de hidrocarburi din polietilenă, conform cu SR EN 858, având capacitatea nominală de 8 l/s, cu următoarele caracteristici:

- ebit nominal 8 l/s;
- trapa de namol incorporata de 3200 litri;
- capacitate depozitare lichide usoare 630 litri;
- componente interne din PE-HD;
- prevazut cu element de coalescenta;

Separatorul de hidrocarburi propus va respecta atat Normele Europene EN858-1 cat si alte prevederi si standarde europene in vigoare, iar parametrii rezultati vor respecta prevederile normativului NTPA 001/002 si Anexele publicate in Monitorul Oficial nr. 187 din 20 martie 2002.

Apa pluviala tratata va fi descarcata in canalul ANIF aflat in vecinatatea lotului studiat.

Instalatii de stingere incendiu cu hidranti exteriori

Conform prevederilor P118/2-2013, art. 6.1 (1) si art. 13.31, pentru obiectivul studiat se propune montarea unui hidrant exterior suprateran, Dn 80, asigurand debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118). Interventia pentru stingerea incendiilor se va realiza cu autompompe si astfel raza de actiune a unui hidrant este de 200m (lungimea furtunului).

Rețele termice, alimentare cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale a cladirilor ce urmeaza a se construi pe terenurile identificate conform PUZ se propune sa se realizeze din rețeaua de distributie gaze naturale presiune redusa PEHD SDR11 existenta pe str. Albastrelor, aceasta avand un diametru de 90 mm. Solutia definitiva se va stabili in baza avizului tehnic de racordare eliberat de DELGAZ GRID.

Pentru asigurarea debitului de gaze naturale necesar consumatorilor din zona studiata si din perspectiva se propune:

- extinderea rețea gaze naturale de presiune redusa cu conducta din polietilena SDR11, pe strazile aferente terenului studiat, pe o lungime de 110 metri;
- 9 bransamente gaze naturale presiune redusa; cate un racord de gaze naturale pana la limita de proprietate a fiecărei cladiri propuse. Pentru cladirile tip duplex, cu acceptul distribuitorului se poate realiza un bransament comun. Bransamentul se va realiza din conducte de polietilena SDR11, montate subteran si post de reglare-masurare, amplasat la limita de proprietate;
- dezafectarea bransamentului existent;

Conductele de gaze naturale proiectate vor fi montate subteran si se vor executa din polietilena de inalta densitate (PEHD), PE 100, clasa de calitate B, cu un raport dimensional standard care va avea valoarea 11 (SDR 11). Adancimea de pozare va fi de minim 90 cm fata de generatoarea superioara a conductei, conform art. 75 din NTPEE-2018. Pozarea conductelor se va face pe pat de nisip de minim 10 cm si vor fi acoperite cu nisip intr-un strat de minim 15-20 cm.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face printr-un racord la linia electrica aeriana existenta, aflata pe strada Martir Nicolae Lacatus, prin intermediul unui (LEA) propuse ca sa faca legatura dintre stalpul existent si cel propus pe parcela. De la acesta din urma se va face o coborare in pamant pana la fridele de bransament propuse pentru zona studiata. Alimentarea se va face cu o linie electrica subterana (LES) cu cabluri de tip CYAbY potejate in tuburi de protectie pana la protectie (BMP) propus. Toate lucrarile se vor realiza conform avizelor de racordare emise de furnizorul local de distributie a energiei electrice, de catre entitati atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calitatii. Pentru realizarea efectiva a acestor lucrari, atat in ceea ce priveste solutia de alimentare cu energie electrica, cat si gestionarea instalatiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, catre operatorul local de distributie a energiei electrice pentru a obtine aprobarile si avizele necesare.

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel:

- Zona rezidentiala cu functiuni complementare:
- $P_{instal.} = 9 \text{ zone} * 12\text{kW} = 108 \text{ kW}$
- $K_s = 0,60$
- $P_{abs.} = 65 \text{ kW}$
- $I_c = 102 \text{ A}$

Masura energiei electrice consumate se va realiza la blocul de masura si protectie realizata langa firida de bransament, iar facturarea energiei electrice se va realiza de catre furnizorul de electricitate.

Se recomanda folosirea energiilor regenerabile in vederea producerii de energie electrica, termica.

4.1.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcelarea

Conform plansei U04 - REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE – ZONIFICARE.

Cladirile de locuinte vor fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica. Cele 9 loturi destinate locuirii, rezultate in urma parcelarii, vor avea suprafete cuprinse intre 645 mp si 846 mp si latimea frontului mai mica decat adancimea.

Inaltimea constructiilor

- regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansarda / nivel retras) sau (demisol + parter + mansarda / nivel retras);
- retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,80m fata de planul fatadei spre strada / spatiul public;
- totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras);
- inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8m;
- inaltimea maxima admisa a cladirilor nu va depasi 12m;

Aspectul exterior al constructiilor (conf. HG 525/1996, Art. 32 si RLU - Uliu Art. 8 din PUG 2023)

- arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului;
- fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea; materialele pentru finisaj exterior vor fi de foarte buna calitate;
- sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice sau imitarea stilurilor istorice;
- volumetria va fi echilibrata si va evita forme neregulate fara o justificare argumentata;
- acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60 grade, sau cu terasa; cornisele vor fi de tip urban;
- se interzic invelitori din tabla profilata sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tabla nefaltuite, nevopsite sau nezincate;
- materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei: tigla ceramica, fibrociment in format romboid sau tabla (zinc, cupru) lisa faltuita - pentru acoperisurile inclinate; tencuieli pentru fatade; tencuieli speciale sau placaje de piatra naturala, mozaicuri turnate in situ, simlipiatra pentru socluri si alte elemente arhitecturale;
- se interzice placarea oricaror elemente principale ale constructiei (invelitori, camp fatade, imprejuriri) cu materiale care imita materiale naturale;
- raportul plin-gol va fi cel specific programului;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele principale ale constructiei (invelitori, camp fatade);
- serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50 cm; acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public;
- mobilierul urban se va executa din materiale adecvate folosintei propuse, pe cat posibil, nobile si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Pozitia si dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

INDICATORI DE CONSTRUIBILITATE

ZONA FUNCTIONALA PARCELA Cad:442917 S = 8609 mp	PROPUNERI INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI - REGIM DE INALTIME, COEFICIENTI, RETRAGERI					
ULiu (Lot 1 ÷ 9) – Zona de locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban	REGIM DE INALTIME		H_{max} cornisa / atic(m) propus	H_{max} coama (m) propus	POT (%)	CUT
	existent	propus				
	P	S+P+1+M S+P+1+R D+P+M D+P+R	max. 8 m	max. 12 m	35%	0.9
retrageri aliniament - min. 3 m – max 6 m; - min. 6 m – garaje;						

laterale

- H/2 - min. 3 m sau alipire la un calcan;
- pentru loturile 9 si 2, pe laturile de nord, constructiile (exclusiv imprejmuirile) se vor retrage in afara culoarului verde de protectie al rigolei cu min. 6 m fata de limita laterala a parcelei;

posteroara

- H - min. 6 m;
- pentru loturile 3 ÷ 9 amplasarea constructiilor va respecta retragerea de min 6 m fata de imprejmuirea pe limita posteroara, pozitionata in afara zonei de incidenta cu aria de protectie LEA 110 kV (18,50 m din ax);

functiune: -locuinte individuale si anexele acestora, cu o unitate locativa pe parcela si/sau -locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative ;

regim de construire: izolat sau cuplat, cu un total de max. 18 UL pentru cele 9 loturi de case;

SISTEMATIZARE VERTICALA DE PRINCIPIU

Cota de referinta a CTS	+/- 0,00 m fata de cota trotuarului
Cota pardoselii finite a parterului - varianta cu subsol	max +1,00 m fata de CTS
Cota pardoselii fnite a parterului - varianta cu demisol	max +2,00 m fata de CTS

4.1.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri
Parcaje

Prin proiect este prevazut ca stationarea autovehiculelor sa se realizeze in incinta proprietatilor. La emiterea Autorizatiei de Construire se vor avea in vedere conditionarile din avizele detinatorilor de retele. Pentru locuintele individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere, necesarul de parcaje a fost stabilit la minim 1 loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp si minimum doua locuri de parcare, pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp. Constructiile de garaje vor fi realizate in acelasi spirit ca si cladirile de locuit.

- intrarile si iesirile 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;
- in cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii;
- in situatia in care se vor amenaja locuri de parcare descoperite (ecologice) pentru autoturisme, acestea se vor realiza din pavaje permeabile.

PARCARI

FUNCTIUNE	PARCARI ASIGURATE
Locuinte AU < 100 mp	1 loc de parcare/Unitate Locativa
Locuinte AU > 100 MP	2 locuri de parcare

* Servicii cu acces public (servicii de proximitate): -1 loc de parcare la 35 mp AU destinata accesului public +1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal).

Spatii verzi

Parcelele destinate locuintelor vor fi mobilate astfel incat intre corpurile de cladire (in functie de varianta de mobilare aleasa), spatiile verzi sa poata fi distribuite fie pe laterale, in fata, spre strada sau spre fundul parcelelor (curti). La emiterea Autorizatiei de Construire se vor avea in vedere conditionarile din avizele detinatorilor de retele.

- o spatii verzi organizate pe solul natural - minim 50% din suprafata totala;
- o spre strada/spatiul public, in zonele de retragere fata de alinamente (gradina de fatada) - minim 60% din suprafete;
- o este permisa folosirea a max. 25% din suprafata parcelei pentru gradinarit, cu conditia ca aceasta zona sa nu se afle intre limita de proprietate dinspre strada si cladire;

Imprejmuiri

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei. Imprejmuirile trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de constructie folosite, cat si prin calitatea executiei. La emiterea Autorizatiei de Construire se vor avea in vedere conditionarile din avizele detinatorilor de retele.

Imprejmuirile spre spatiul public pot avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 40 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeti de zidărie, etc., cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 25% din lățimea parcelei. Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul). Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

NOTA:

- pentru loturile 2 și 9 se va asigura zona de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic Ve;
 - o pentru aceste loturi, pe laturile de nord, construcțiile (exclusiv împrejmuirile) se vor retrage în afara culoarului verde de protecție al rigolei cu min. 6 m față de limita laterală a parcelei;
- pentru loturile 3 și 9 se va asigura VPr - zona de protecție LEA 110kV 18,50 m din ax,
 - o pe suprafața de teren astfel afectată este interzisă executarea oricăror construcții, parcaje, împrejmuiri, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deșeurilor, a materialelor de construcții sau a oricăror alte obiecte;
 - o amplasarea construcțiilor va respecta retragerea de min 6 m față de împrejmuirea pe limita posterioară, poziționată în afara zonei de incidență cu aria de protecție LEA 110 kV (18,50 m din ax); zona de protecție LEA 110kV NU se suprapune cu zona curți/construcții aferentă parcelelor destinate locuirii.

4.1.8. Reguli cu privire la protecția mediului

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere

- se va face pe fiecare parcelă -unitățile vor dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor, interior parcelei (eventual integrat în clădire dar accesibil din spațiul public) - controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic la un depozit de gunoi autorizat, prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Infrastructură edilitară - toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la rețelele edilitare publice din zonă.

4.2. Ve – Zona verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

4.2.1. Generalități

Caracterul zonei

Conf. PUG 2023 - Zone verzi constituite în culoare, în lungul cursurilor de apă, canalelor de desecare cu biodiversitate ridicată ce se pot coagula într-o rețea de trasee verzi destinate agrementului și mobilității alternative, neproducătoare de poluare fonica și a aerului, ideale pentru conectarea unor zone de oras fără încărcarea suplimentară a rețelei stradale.

Funcțiunea dominantă propusă este cea de zonă verde constituită în culoar cu rol de protecție, de-a lungul canalului/rigolei de desecare din nordul amplasamentului.

Loturile dedicate sunt Lot 11 și Lot 12, cu suprafețe de 469 mp respectiv 561 mp – parcele în proprietate privată, cu acces public nelimitat/neîngrădit.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: rețele tehnico-edilitare, funcțiuni de loisir, promenadă, activități în aer liber.

4.2.2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

Utilizări permise

- plantatii înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme cu stratificare permeabilă pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
 - o acesta va fi executat din materiale adecvate folosinței propuse, pe cât posibil, nobile și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează;
 - o poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto, velo sau pietonal;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- amenajare hidrotehnică;

Utilizări permise cu condiții

- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonica sau de altă natură;
- acces auto pentru întreținere și intervenții, cu condiția să aibă un caracter ocazional și limitat;

Utilizări interzise

- orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare;
- amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor;



Servituti

Se va institui servitute de trecere in favoarea detinatorilor/administratorilor de retele, pe perioada existentei acestora. Conform PUZ, zona verde propusa – Lot 11 si 12 va fi accesibila public neingradit.

- pentru Lot 12 - se va respecta culoarul de protectie LEA 110kV 18,50 m din ax;
 - o aceste suprafete se constituie in servituti de utilitate publica pentru echipamente de interes general si greveaza asupra dreptului de proprietate, limitand posibilitatea de construire pe aceste suprafete;
 - o pe suprafetele de teren astfel afectate se va institui servitute de trecere in favoarea detinatorilor/administratorilor de retele, pe perioada existentei acestora;
 - o este interzisa executarea oricaror constructii, parcaje, imprejmuiri, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte in zona de siguranta si de protectie LEA 110kV;
- pentru loturile 2 si 9 pentru asigurarea zonei de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic - Ve, pe laturile de nord, constructiile (exclusiv imprejmuirile) se vor retrage in afara culoarului verde de protectie al rigolei cu min. 6 m fata de limita laterala a parcelei;
- orice interventie asupra parcelelor aflate in zona de protectie a retelelor LEA existente este permisa doar cu avizul administratorului de retea si in conditiile tehnice prevazute de acesta;
- terenul este afectat de servitute de utilitate publica recomandata, de zona de siguranta magistrala de gaze naturale;
 - o se vor respecta conditiile tehnice, in conformitate cu: „Norme tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de transport gaze naturale”, norme aprobate prin Ordinul presedintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014;
- terenul este afectat de Zona III de referinta Aerodrom Cioca si de Zona III de referinta Aeroport Traian Vuia;
 - o acest fapt atrage dupa sine necesitatea unui aviz de principiu/punct de vedere din partea A.A.C.R. (Autoritatea Aeronautica Civila Romana);
- se va respecta culoarul de protectie al LEA 0,4 kV (daca este cazul) de 1,00 m in plan orizontal si vertical fata de conductoarele extreme/stalpi din LEA 0,4 kV existenta;
 - o in culoarul de trecere este interzisa executarea oricarei constructii, imprejmuiri, zone de agrement, parcaje, depozitarea de material, echipamente sau deseuri;

NOTA: Interdictiile de construire isi pierd valabilitatea in momentul in care dispar conditiile care le-au generat. Chiar si in aceasta situatie, zona de implantare a constructiilor principale nu se recomanda a fi extinsa, insa pot fi eliminate restrictii in ceea ce priveste anexele, constructiile temporare sau imprejmuirile.

4.2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- pe spatiile verzi declarate nu este permisa amplasarea de constructii definitive;
- sunt permise strict constructiile reversibile/temporare, din materiale ecologice, naturale, componente ale amenajarii peisagere si recreative (locuri de stat, pavilioane expo, locuri de joaca, etc.);

Amplasarea fata de linii electrice aeriene de mica (0,4 kV) - daca este cazul si inalta tensiune (110 kV)

- pentru Lot 12 - se va respecta culoarul de trecere al LEA 110 kV de 18,50 m din ax si se va asigura zona verde de protectie (VPr) fata de infrastructura majora, plantatii cu rol de protectie sanitara si de reconstructie ecologica;
 - o pe suprafata de teren astfel afectata este interzisa executarea oricaror constructii, parcaje, imprejmuiri, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte;
- se va respecta culoarul de trecere al LEA 0,4 kV (daca este cazul) de 1,00 m in plan orizontal si vertical fata de conductoarele extreme/stalpi din LEA 0,4 kV existenta, in care este interzisa executarea oricarei constructii, imprejmuiri, zone de agrement, parcaje, depozitarea de material, echipamente sau deseuri;

Amplasare fata de aliniament - Nu este cazul.

Amplasare fata de limite laterale si posterioare ale parcelelor - Nu este cazul.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela - Nu este cazul.

4.2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

- ca principiu, traseele vor urma cursul natural sau artificial existent al unor canale sau cursuri de apa;
- aleile pietonale si velo vor fi construite ca stratificare permeabila; este admisibila folosirea de imbracaminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, asemanatoare ca imagine aleilor din agregate compactate;

- se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilitati sau persoane in varsta si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (sistem ghidaj persoane cu vedere redusa, borduri joase, denivelari cu marcaj vizibil si tactil);

Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisa; acestea se vor amplasa in proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.

NOTA:

- nu se incadreaza in prevederile de mai sus amenajarea accesului catre lotul 9, la capatul de nord al strazii dezvoltate spre str. Martir N. Lacatus. Aceasta zona va putea fi folosita temporar si pentru intoarcerea autovehiculelor, pana la realizarea traversarii peste canalul din nord.

4.2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara si evacuarea deseurilor

- se pot prevedea puncte de alimentare cu apa din reseaua publica;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine, sistematizate;
- se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spatiul public;
- se recomanda utilizarea unor surse de energie alternative pentru iluminatul public si alti consumatori; se va acorda o atentie deosebita iluminatului public;

4.2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcelarea

Parcelele rezultate in urma dezmembrarilor/comasarilor, ulterioare aprobarii P.U.Z, vor respecta prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, prin raportare la plansa 04 Reglementari urbanistice.

Inaltimea maxima admisa - Nu este cazul.

Aspectul exterior al cladirilor - Nu este cazul.

INDICATORI DE CONSTRUIBILITATE

Ve (Lot 11 ÷ 12) Zona verde - de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	REGIM DE INALTIME	H_{max} cornisa / atic(m) propus	H_{max} coama (m) propus	POT (%)	CUT
				0,5%	0,01
	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	pentru utilizari admise	

In conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. Ve + Anexa 4;

Funciune:

- Zona verde - Zone constituite in culoare, in lungul cursurilor de apa, canalelor de desecare cu biodiversitate ridicata ce se pot coagula intr-o retea de trasee verzi destinate agrementului si mobilitatii alternative, neproducatoare de poluare fonica si a aerului, ideale pentru conectarea unor zone de oras fara incarcarea suplimentara a retelei stradale;

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

Parcaje – Nu este cazul.

- stationarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisa; acestea se vor amplasa in proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice;

Spatii verzi

- suprafata spatiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafata totala a zonei exceptand albia cursului de apa si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta);
- suprafetele avand o acoperire de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere;
- eliminarea arborilor maturi este interzisa iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor;
- este interzisa indiguirea sau betonarea albiilor cursurilor de apa, amplasarea de puncte de colectare a deseurilor, reducerea prin interventii invazive a biodiversitatii adiacente cursului de apa;

Imprejuriri - Nu este cazul – Lot 11 si 12 vor avea acces public nelimitat.

- pentru securizarea culoarului de protectie LEA 110kV, lotul 12 va putea fi imprejmuit pe latura de sud-vest, cu conditia ca imprejmuirea sa fie realizata in afara zonei de protectie LEA (18,50 m din ax) in care este interzisa executarea oricaror constructii;
- imprejmuirea zonelor Ve public accesibile este interzisa pe latimea de min 7 m, masurata de la limita canalelor de desecare;



Prin PUZ se mai propun:

*Asigurarea Ve - la loturile 2 și 9, pentru respectarea zonei de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, pe laturile de nord, construcțiile (exclusiv împrejuririle) se vor retrage în afara culoarului verde de protecție al rigolei cu min. 6 m fata de limita laterala a parcelei;

4.3. Asigurarea VPr - Zona verde de protecție fata de infrastructura majora, plantatii cu rol de protecție sanitara si de reconstrucție ecologica

4.3.1. Generalități

Caracterul zonei - zona cu caracter de protecție fata de rețele magistrale de transport a energiei electrice;

Funcțiunea dominantă propusă este cea de zona verde cu caracter de protecție corespunzătoare LEA 110kV (18,50 m din ax) existentă;

Loturile afectate sunt Lot 3÷9 și Lot 12.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: rețele tehnico-edilitare, spații verzi, sisteme de alei și circulații pietonale și/sau auto, velo (traversări ale zonei);

4.3.2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

Utilizări permise: plantatii medii și joase;

Utilizări permise cu condiții:

- spații verzi cu acces public, cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific al administratorului de rețea;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo de tranzit; cai de comunicație rutieră și amenajări aferente care traversează zonele de protecție LEA, cu condiția compatibilității cu cerințele administratorilor de rețea;
- acces auto pentru întreținere și intervenții, cu condiția să aibă un caracter ocazional și limitat;
- elemente aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității cu cerințele date de zona de protecție LEA;
- orice intervenție asupra parcelelor aflate în zona de protecție a rețelelor LEA existente este permisă doar cu avizul administratorului de rețea și în condițiile tehnice prevăzute de acesta;

Utilizări interzise:

- orice utilizări, altele decât cele admise;
- este interzisă executarea oricăror construcții, parcaje, împrejuriri, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deșeurilor, a materialelor de construcții sau a oricăror alte obiecte în zona de siguranță și de protecție LEA 110kV;

Servituti:

- aceste suprafețe se constituie în servituti de utilitate publică pentru echipamente de interes general și grevează asupra dreptului de proprietate, limitând posibilitatea de construire pe aceste suprafețe;
- pe suprafețele de teren astfel afectate se va institui servitute de trecere în favoarea detinatorilor / administratorilor de rețele, pe perioada existenței acestora;
- pe suprafața de teren afectată, aferentă loturilor 3÷9 și 12 este interzisă executarea oricăror construcții, parcaje, împrejuriri, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deșeurilor, a materialelor de construcții sau a oricăror alte obiecte;
 - o zona de protecție LEA 110kV NU se suprapune cu zona curți/construcții aferentă parcelelor destinate locuirii;
- terenul este afectat de servitute de utilitate publică recomandată, de zona de siguranță magistrală de gaze naturale;
 - o se vor respecta condițiile tehnice, în conformitate cu: „Norme tehnice pentru proiectarea și executia conductelor de transport gaze naturale”, norme aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014;
- terenul este afectat de Zona III de referință Aerodrom Cioca și de Zona III de referință Aeroport Traian Vuia;
 - o acest fapt atrage după sine necesitatea unui aviz de principiu/punct de vedere din partea A.A.C.R. (Autoritatea Aeronautică Civilă Română);

4.3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea fata de culoare ecologice

- pe suprafața de teren afectată, aferentă Lot 12 se va asigura Ve - pentru respectarea zonei de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;

Amplasare fata de aliniament - Nu este cazul.

Amplasare fata de limite laterale și posterioare ale parcelelor - Nu este cazul.



Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela - Nu este cazul.

4.3.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Circulatii si accesuri

- se vor racorda la sistemul existent sau propus de trasee de mobilitate alternativ, piste velo, pietonale, coridoare ecologice etc.;
- aleile pietonale si velo vor fi construite ca stratificare permeabila; este admisibila folosirea de imbracaminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, asemanatoare ca imagine aleilor din agregate compactate;
- se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilitati sau persoane in varsta si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (sistem ghidaj persoane cu vedere redusa, borduri joase, denivelari cu marcaj vizibil si tactil);

Stationarea autovehicolelor

- stationarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisa; acestea se vor amplasa in proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice;

4.3.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara si evacuarea deseurilor

- zonele Vpr vor fi echipate edilitar conform necesitatilor specifice infrastructurilor majore traversate de acestea;

4.3.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcelarea - Nu este cazul.

Inaltimea maxima admisa - Nu este cazul.

Aspectul exterior al cladirilor - Nu este cazul.

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

Spatii libere si spatii plantate:

- interventii importante asupra spatiilor verzi si a sistemului de alei si platforme se vor realiza in corelare cu cadrul normativ specific fiecarei categorii de utilizare in parte si doar cu avizul administratorului de retea si in conditiile tehnice prevazute de acesta;
- este interzisa plantarea vegetatiei inalte (arbori inalti) in zonele de protectie LEA;

Imprejmuirile - Nu este cazul.

- pentru loturile 3 ÷ 9 si 12, imprejmuirile vor fi positionate in afara zonei de incidenta cu aria de protectie LEA 110 kV (18,50 m din ax);

P.O.T. maxim = 0%

C.U.T. maxim = 0

- pentru parcelele care intra partial sub incidenta zonelor VPr, indicatorii urbanistici POT si CUT se vor calcula raportat la suprafata intregii parcele, asa cum apare aceasta in CF, organizând constructiile pe parcela strict in afara zonelor VPr;
- zona de protectie LEA 110kV NU se suprapune cu zona curti/constructii aferenta parcelelor destinate locuirii;

4.4. Cai de comunicatie si echipare tehnico-edilitara

Circulatii

- realizare legatura de circulatie (auto+pietonal+velo) din str. Albastrelor (Lot 10) catre str. Martir N. Lacatus - profil transversal PT 47 – 12,50 m si realizare accesuri la parcelele propuse;
 - o este oportuna conectarea caii de acces nou propuse cu str. Martir N. Lacatusu, prin traversarea canalului, pentru descarcarea acesteia din urma catre reseaua stradala din sud-est si asigurarea accesului masinilor de interventie;
- realizarea unei cai de acces catre lotul 9 din artera principala de circulatie propusa – profil PT 76 – 5,50 m;
 - o poate functiona ca zona de intoarcere pentru strada nou propusa, pana la realizarea traversarii peste canal;
- completarea traseelor de circulatii pietonale si velo pe latura de nord, de-a lungul canalului (pe zona Ve – Lot 11 si 12), prin corelarea cu alte documentatii de urbanism din zona;
- la proiectarea de drumuri se va acorda o deosebita atentie problemelor de protectia mediului privind poluarea fonica si chimica, se va asigura necesarul de spatii verzi;

Echiparea tehnico – edilitara – conf. art. 2.2.3 si art. 4.1.5, 4.2.5, 4.3.5;

- echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambient;



5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Solutia urbanistica adoptata se inscrie in prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Timisoara (aprobat prin HCL 457/2023) si este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor cu echipare tehnico-edilitara, caracteristica unei zone cu cladiri de locuit. Se recomanda corelarea constructiei de locuinte cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri. Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand 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 in baza de date existenta, in scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

S.C. BONDSTUDIO S.R.L.

Sef de proiect | Specialist RUR:

Arh. Urb. PESCAR Felicia - Raluca

Proiectat:

Arh. PESCAR Felicia Raluca

Desenat / Intocmit:

Arh. RAU Laura