

FOAIE DE CAPAT

PR. NR. 01/2011 / Faza PUD

DENUMIRE PROIECT : Modificare PUD aprobat prin HCL 288 din 31.07.2007 si
construire vile multifamiliale D+P+2E

AMPLASAMENT : Timisoara, jud.TIMIS, str. Ciocarliei, nr.53

BENEFICIAR : S.C. ITALFIMCO S.R.L.

PROIECTANT GENERAL : S.C. ATG STUDIO S.R.L.
TIMISOARA, Calea Sagului, nr 29/A
Tel/fax: 0356 – 119083 Mobil: 0721 – 424 360

FAZA DE PROIECTARE : P.U.D.

S.C. ATG STUDIO S.R.L.

BORDEROU

Piese scrise

1. Foaie de capat
2. Fisa de responsabilitati
3. Borderou volum
4. Dovada RUR
5. Certificat de Urbanism nr. 2894 din 07.07.2011
6. Copie CUI
7. Raportul informarii si consultarii publicului
8. Extrase carte funciara CF nr. 401745 Timisoara nr. TOP.19051/3-19052/1
9. Acord BC SANPAOLO IMI BANK SA Romania
10. Aviz Agentia Regionala pentru Protectia Mediului
11. Aviz principiu drumuri
12. Plan parcelar vizat OCPI
13. Aviz unic
14. Aviz Enel
15. Aviz Romtelecom
16. Aviz Eon
17. Aviz RATT
18. Aviz COLTERM
19. Aviz AQUATIM
20. Aviz tehnic AQUATIM
21. Aviz sanitar
22. Aviz Comisia de Circulatie
23. Aviz de securitate la incendiu
24. Aviz de protectie civila
25. Adeverinta Serviciul Juridic
26. Aviz principiu mediu urban
27. Adeverinta Fond Funciar
28. Aviz directia Patrimoniu
29. Studiu geotehnic
30. Memoriu de prezentare arhitectura si RLU
31. Memoriu retele electrice si telecomunicatii
32. Memoriu edilitare

Piese desenate

1. Plan de in incadrare in zona vizat PMT
2. Plan de incadrare in PUG Timisoara si UTR
3. PUD aprobat prin HCL 288/31.07.2007
4. Situatiia existenta 01A
5. Reglementari urbanistice 02A
6. Obiective de utilitate publica 03A
7. Posibilitati mobilare urbana 04A
8. Plan retele electrice curenti tari si slabi 01E
9. Plan retele edilitare 02Ed

FISA DE RESPONSABILITATI

ARHITECTURA: SC ATG STUDIO SRL
PROIECT NR. 01/2011
arh. GABRIEL T. ALMAJAN

RETELE EDILITARE: SC TECHNO PRO WATER SRL
PROIECT NR. 72/ED/2011
ing. MARIOARA GOLUMBA



RETELE ELECTRICE: FLORIN PETRICA PFA
PROIECT NR. PF 149/2012
ing. FLORIN PETRICA

Ing. PETRICA Florin
Autorizația ANRE 11953/2009



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Denumire proiect	: Modificare PUD aprobat prin HCL 288 din 31.07.2007 si construire vile multifamiliale D+P+2E
Amplasament	: Timisoara, jud.TIMIS, str. Ciocarliei, nr.53
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Beneficiar proiect	: S.C. ITAL FIMCO S.R.L.
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

Aceasta documentatie a fost întocmita in vederea modificarii PUD-ului existent aprobat prin HCL 288/31.07.2007, pe un terenul aflat in municipiul Timisoara, strada Ciocarliei, nr. 53.

Planul Urbanistic de Detaliu propune mobilarea urbana a terenului si de asemenea prevede realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

Amplasamentul se afla in municipiului Timisoara, strada Ciocarliei, nr. 53, avand urmatoarele date de identificare: CF nr. 401745 Timisoara – nr.TOP 19051/3-19052/1.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul.

Din punct de vedere juridic terenul se afla in proprietatea beneficiarilor.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona
- PUG si RGU Timisoara

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul studiat în cadrul acestei documentații se afla in cartierul Ronat, zona rezidentiala cu un fond învechit, construit între anii 1900–1960.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul studiat în cadrul acestei documentații este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de nord-vest a orașului, zona Ronaț – Strada Ciocârliei ce face legătura cu Calea Bogdăneștilor, respectiv strada Mircea cel Bătrân. Prin P.U.G. aprobat prin HCL nr. 157/2002 Timișoara pentru acest amplasament este stabilită funcțiunea de zonă rezidențială cu clădiri destinate locuirii în regim de înălțime maxim S+P+2E, cu un fond învechit, construit între anii 1900–1960.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Conform extrasului CF, terenul este liber de constructii.

Regimul eolian in partea de sud – vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic (95).

Clima este temperat – moderata.

2.4. Circulatia

Accesul la parcela se face pe strada Ciocarliei, strada ce face legatura intre calea Bogdanestilor si strada Mircea cel Batran. Drumul are un profil stradal de aproximativ 15m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Parcela cu CF nr. 401745 Timisoara – nr.TOP 19051/3-19052/1 nu este afectata de constructii. Parcela din partea dreapta este ocupata de o constructie cu regim de inaltime P+E+pod iar parcela din partea stanga nu este ocupata de nici o constructie.

2.6. Echipare edilitara

Pe parcela studiata nu se afla nici un fel de echipare edilitara.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. In vecinatate nu exista agenti cu degajari de noxe, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu zona rezidentiala.

Terenul este aproximativ plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

Propunerile prevazute in aceasta documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de informare a publicului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform PUD aprobat prin HCL 288 din 31.07.2007 «se propune crearea unui număr de 2 parcele destinate construcției de locuințe semicolective (înșiruite), grupate în module de câte 2, respectiv 3 apartamente, rezultând un număr de 16 apartamente, distribuite în 6 unități locative.

Pentru deservirea, auto și pietonală, a noilor unități locative se propune realizarea unei alei de acces interne, perpendiculară pe strada Ciocârliei, cu un profil transversal de 4m, respectiv 7m, datorită formei în „L” a terenului. Aleea va trece în domeniul public, conform Ofertei de Donație din documentație.

Prin documentație se propune realizarea unui număr de 17 garaje ce vor deservi apartamentele nou create, și posibilitatea parcării pe parcelă fără a bloca circulația pe aleea internă.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de asigurarea și realizarea locurilor de parcare necesare pentru funcțiunea propusă, exclusiv pe terenul beneficiarilor, conform Anexei 2 din RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002.

Indicii de construibilitate propuși în documentație sunt:

POT maxim = 40 %

CUT maxim = 1,6

Regim maxim de înălțime admis va fi P+2E+M»

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG, terenul se afla in zona de locuinte cu regim de inaltime P+2E.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propun 4 cladiri tip vila cu mai multe apartamente (3 apartamente/vila), dispuse izolat pe amplasament in functie de forma, distante si umbrirea data de acestea si de cladirile invecinate.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul auto se va face de la nivelul strazii Ciocarliei, intr-un parcaj la nivelul terenului, de la nivelul caruia se va realiza accesul in fiecare din cele patru cladiri. Avand utilitate comuna, accesibil din curtea comuna este locul de joaca pentru copii amplasat in coltul nordic al parcelei. Fiind o zona cu caracter semiprivat in proprietate comuna indiviza accesul auto in incinta si locul de joaca pentru copii sunt direct accesibile tuturor unitatilor locative. Intrarile in apartamente sunt fie la nivelul terenului (pentru cele doua apartamente de la parter ale fiecarei vile) fie direct la etaj (pentru apartamentul de la nivelul 2 al fiecarei vile).

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

Parcela va avea o singura functiune, cea de locuire.

3.5.1 Reglementari

Conform plansei de reglementari, cele 4 cladiri vor avea o amplasare centrala pe parcela. Se propune o retragere minima obligatorie de 6m fata de aliniamentul stradal. Aceasta retragere respecta aliniamentul propus prin PUD-ul aprobat prin HCL 288 din 31.07.2007.

Se propune un regim de inaltime maxim de D+P+2E si o inaltime maxima la cornisa de 10,50m fata de CTS.

Fata de limita laterala dreapta (lunga) se propune o retragere minima de 3,85m iar fata de limita laterala stanga si limita laterala dreapta (scurta, din spate) se propune o retragere minima de 3,60m. Pentru aceste retrageri se vor considera pentru limitele cladirilor o inaltime la atic de 7,70m respectiv 7,20m. Fata de le celelalte limite se propune o retragere minima de 10,00m.

Un numar de 18 locuri de parcare se vor amenaja la nivelul terenului. Accesul la locurile de parcare sa va face printr-un drum de incinta cu latime variabila (intre 3,85m, 5m si 9,80m in capat). Latimea accesului auto la strada Ciocarliei va fi de 5,00m.

3.5.2. Bilant teritorial

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren conform CF	2.949,0	109,4	2.697,0	100,0
Teren conform ridicare topografica	2.697,0	100,0	2.697,0	100,0
Drum de incinta	0,0	0,0	809,1	30,0
Suprafata construita la sol	0,0	0,0	1078,8	40,0
Spatii verzi	0,0	0,0	809,1	30,0
<i>Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor</i>	<i>0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>

3.5.3. Indici constructivi

Indici constructivi aprobati prin HCL 288 din 31.07.2007:

POT_{max} = 40 % CUT_{max} = 1,6

Indici constructivi propusi:

POT_{max} = 40 % CUT_{max} = 1,6

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1 Alimentare cu apă

Alimentarea cu apa se va face din reseaua centralizata a municipiului Timisoara.

3.6.2 Canalizarea

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiată va fi de tip separativ pe o distanta de aprox. 75m si mixt pe o distanta de 10m, pana la racordul cu canalizarea existenta pe str. Ciocarliei D=400 mm.

Pe drumul prevazut in incinta studiată se va amplasa o conducta de canalizare menajera care va prelua doar apele uzate menajere, pe o lungime de aprox. 75 m, iar apoi se va continua pe o distanta de 10m cu o canalizare mixta, pana la racordarea cu reseaua de canalizare existenta pe str. Ciocarliei, D=500mm, aflata in administrarea s.c. AQUATIM s.a. Canalizarea mixta propusa va prelua atat apele menajere cat si cele pluviale din zona studiată in PUD.

Pentru preluarea apelor de ploaie, se va prevedea un canal pluvial care colecteaza apele pluviale de pe drumul propus si surpusul de pe parcarile eco propuse (care nu se infiltreaza in sol). Aceste ape vor fi trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si apoi preluate de canalizarea menajera mixta propusa in PUD. Canalizarea menajera unitara descarca debitul total de ape menajere si pluviale in reseaua orasului de pe str. Ciocarliei D=400 mm.

Apele de ploaie de pe constructii si cele din zona verde se vor infiltra in sol, fiind considerate conventional curate.

3.7. Protectia Mediului - Date conform HG 1076/2004 anexa1:

3.7.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:

a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor:

Proiectul va putea genera dezvoltari rezidentiale ulterioare prin modul de mobilare al parcelei.

b) gradul in care planul sau programul influentiaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele:

Propunerea tine cont de PUD-ul aprobat pe parcela (HCL 288/31.07.2007) si de RGU al municipiului Timisoara.

c) relevanta planului sau programului in/ pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile:

Se propune folosirea materialelor si sistemelor de inchidere ecologice cum ar fi lemnul, terasele verzi, dalele inierbate.

Aplicarea masurilor de 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 al amplasamentului propus.

Prin PUD, in cadrul suprafetei studiate se propune ca suprafata de teren neafectata de constructii sa fie amenajata ca spatiu verde in care se pot desfasura activitati in aer liber.

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program

APA:

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apa se va face din rețeaua de apa potabila a municipiului Timisoara.

Canalizare ape pluvial:

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiată va fi de tip separativ pe o distanta de aprox. 75m si mixt pe o distanta de 10m, pana la racordul cu canalizarea existenta pe str. Ciocarliei D=400 mm.

Pe drumul prevazut in incinta studiată se va amplasa o conducta de canalizare menajera care va prelua doar apele uzate menajere, pe o lungime de aprox. 75 m, iar apoi se va continua pe o distanta de 10m cu o canalizare mixta, pana la racordarea cu rețeaua de canalizare existenta pe str. Ciocarliei, D=500mm, aflata in administrarea s.c. AQUATIM s.a. Canalizarea mixta propusa va prelua atat apele menajere cat si cele pluviale din zona studiată in PUD.

Pentru preluarea apelor de ploaie, se va prevedea un canal pluvial care colecteaza apele pluviale de pe drumul propus si surpusul de pe parcarile eco propuse (care nu se infiltreaza in sol). Aceste ape vor fi trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si apoi preluate de canalizarea menajera mixta propusa in PUD. Canalizarea menajera unitara descarca debitul total de ape menajere si pluviale in rețeaua orasului de pe str. Ciocarliei D=400 mm.

Apele de ploaie de pe constructii si cele din zona verde se vor infiltra in sol, fiind considerate conventional curate.

AERUL:

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei activitatile care pot contitui surse de poluare sunt cele legate de functionarea centralelor de incalzire/producere a apei calde si a traficului de masini din zona.

- surse stationare nedorijate - nu exista*
- surse stationare dorijate - emisiile de la centrala termica au un impact nesemnificativ asupra atmosferei*
- surse mobile - autovehiculele care vin si parcheaza in zona, din acest punct de vedere emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc la nivelul solului. Ordinul 462/1993 referitor la traficul rutier precizeaza ca emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea autovehiculului.*

SOLUL:

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

- surse specifice perioadei de executie*
- surse specifice perioadei de exploatare*

In perioada executiei nu sunt surse industriale de poluare a solului, acestea pot aparea doar accidental prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor.

In vederea diminuarii si chiar eliminarii impactului asupra solului au fost prevazute puncte de depozitare a pubelelor pentru deseurile menajere. Acestea vor fi transportate ulterior de o unitate de profil la depozitul din zona.

Deci putem concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu aer, apa si sol activitatea de pe amplasamentul studiat nu reprezinta o sursa semnificativa de poluare.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

-NU E CAZUL

3.7.2.Characteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

- a) probabilitatea, durata, fregventa si reversibilitatea efectelor - *NU E CAZUL*
- b) natura cumulativa a efectelor - *NU E CAZUL*
- c) natura trasfrontiera a efectelor - *NU E CAZUL*
- d) riscul pentru sanatatea umana sau mediu - *NU E CAZUL*
- e) marimea si spatialitatea efectelor - *NU E CAZUL*
- f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectata, date de :
 - caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - *NU E CAZUL*
 - depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului - *NU E CAZUL*
 - folosirea terenului in mod intensiv - *NU E CAZUL*
- g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international - *NU E CAZUL*

3.8.Obiective de utilitate publica

Amplasamentul cu CF nr. 401745 Timisoara – nr.TOP 19051/3-19052/1 se afla in intravilanul municipiului Timisoara, si se afla in proprietatea beneficiarului S.C. IITALFIMCO S.R.L.

Nu se va ceda teren pentru realizarea acceselor.

4. CONCLUZII

Planul Urbanistic de Detaliu propune mobilarea urbana a terenului, prevede realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

Intocmit
arh. Gabriel T. Almajan

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

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

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

2. Baza legala

La baza elaborarii PUZ-lui au stat urmatoarele:

- Legea 50/91 privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata si completata in 2001
- Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizatie si continutul documentelor si alte acte legislative specifice domeniului
- Regulament General de Urbanism aprobat in HG 525/27.iun.1996.
- Metodologia elaborare PUD – Ordinul nr. 176/N/16 August 2000.
- HCJ Timis nr. 115/2008

3. Domeniul de aplicare

PUD si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat in limita terenului studiat.

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

Odata aprobat, impreuna cu PUD, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie si retelelor tehnico-edilitare, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor HG 525/96.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte normele de insorire si iluminat natural si sa evite amplasarea constructiilor la distante necorespunzatoare, unele fata de altele.

a) Amplasarea constructiilor in raport cu aliniamentul strazilor propuse:

Constructia ce se afla la frontul stradal se va amplasa la o distanta de 6m fata de aliniamentul strazii Ciocarliei. Parcarea acoperita va fi amplasata cu o latura pe limita aliniamentului stradal.

b) Amplasarea constructiilor in raport cu limitele de proprietate:

Constructiile se vor amplasa conform plansei de "Reglementari urbanistice".

c) Amplasarea constructiilor in raport cu limitele de fund ale parcelei

Constructiile se vor amplasa la o distanta de minim 10m fata de limita de proprietate din spate.

7. Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie de configurare, amplasarea si autorizare a acestora.

Accesul la locurile de parcare sa va face printr-un drum de incinta cu latime variabila (intre 3,85m, 5m si 9,80m in capat). Latimea accesului auto la strada Ciocarliei va fi de 5,00m.

Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatoriu la curtile interioare.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local dupa caz.

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

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

Bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate, in zonele in care aceasta exista este obligatorie.

Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, la canalul existent.

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

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis se va face in spatiul verde aferent lotului.

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

Terenul nu se va parcela.

10. Reguli cu privire la amenajari exterioare (amplasarea de spatii verzi, imprejmuiri, parcuri si garaje)

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafete necesare parcarii si gararii. Spatiile de parcare vor fi asigurate de parcuri exterioare la nivelul solului de-a lungul drumului de incinta. Toate locurile de parcare vor fi acoperite.

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.

Lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrari de plantare.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati functionale

Se propune o singura unitate functionala - Zona rezidentiala.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

12. Generalitati

Art. 1 Zona functionala propusa este zona rezidentiala.

Art. 2 Functiunea dominanta – **locuirea**.

Zona este compusa din 4 unitati locative a cate 3 apartamente cu regim maxim de inaltime de D+P+2E

Art. 3 **Spatiu verde amenajat** - spatii plantate, loc de joaca pentru copii.

13. Utilizarea functionala

Art. 4 Utilizari permise – locuire individuala si colectiva.

Art. 5 Utilizari permise cu conditii - nu e cazul.

Art. 6 Interdictii temporare de construire - nu este cazul.

Art. 7 Interdictii definitive de construire

-activitati industriale sau de alt tip care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros

-activitati de depozitare, comert engros, antreprize

- spatii de intretinere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor
- depozite de deseuri

14. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 8 Orientarea fata de punctele cardinale

- se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sanatatii
- se va asigura insorirea tuturor constructiilor de pe teren.

Art. 9 Amplasarea fata de drumurile publice

- constructia de la frontul stradal va avea o retragere minima obligatorie de 6m fata de aliniamentul stradal.

Art.10 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

- nu este cazul.

Art.11 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

- nu este cazul.

Art.12 Amplasarea fata de aeroporturi

- nu este cazul.

Art.13 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

- nu este cazul.

Art.14 Amplasarea fata de aliniament se va face cu urmatoarele retrageri:

- conform plansei de reglementari

Art.15 Amplasarea in interiorul parcelei

- conform plansei de reglementari.

15. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16 Accese carosabile

- accesul la locurile de parcare sa va face printr-un drum de incinta cu latime variabila (intre 3,85m, 5m si 9,80m in capat). Latimea accesului auto la strada Ciocarliei va fi de 5,00m..
- asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatorie la curtile interioare inchise.
- gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime

Art. 17 Accese pietonale

- accesul pietonal se va realiza prin drumul de incinta propus.

16. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

Art.18 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

- bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate se va realiza la sistemul existent pe strada Ciocarliei, conform propunerii proiectului de retele edilitare. Alimentarea cu apa si reseaua de canalizare va fi deci racordata la sistemul centralizat al municipiului Timisoara.
- firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art.19 Realizarea de retele tehnico – edilitare

- lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc.) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran pe baza unui proiect realizat de un proiectant autorizat.
- evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis se va face in spatiul verde aferent lotului.

Art.20 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

- retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii.
- retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.
- indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.
- toate retelele care se afla in interiorul proprietatii vor fi parte comuna indiviza a proprietarilor.

17. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.21 Parcelarea - terenul nu se va parcela.

Art.22 Inaltimea constructiilor

- corpurile de cladire vor avea un regim maxim de inaltime de D+P+2E, cu inaltimea maxima la cornisa de 7,70m respectiv 7,20m si o inaltime maxima de 10,50m fata de CTS.

Art.23 Aspectul exterior al constructiilor

- este interzisa executarea din materiale nedurabile.
- lucrarile tehnice (retele, conducte, bransamente...) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor.
- instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade.
- acoperisurile vor fi de tip terasa.
- invelitorile pot fi de tip membrane hidroizolante, terase verzi, terase circulabile/necirculabile.
- fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Art.24 Procentul de ocupare al terenului - procentul maxim de ocupare a terenului este de 40%.

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

Art.25 Parcaje

- se vor realiza 16 locuri de parcare acoperite in interiorul parcelei.

Art.26 Spatii verzi.

- se vor realiza spatii verzi intre cladiri si limitele de proprietate in suprafata totala de 809,1mp.

Art. 27 Imprejmuiri

- se vor realiza imprejmuiri din grile metalice inglobate in gard viu, cu soclu plin intre unitatile de locuit;
- se vor realiza imprejmuiri pline pe limitele de proprietate
- poarta de intrare pe parcela va fi realizata din grile metalice.

Intocmit

arh. Gabriel T. Almajan