

-PLAN URBANISTIC ZONAL-

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Timisoara, Zona Plopi Sud, strada
Bistrei

Proiect **P/12/2017**

Beneficiari: **NICOARĂ MARIA și NICOARĂ CORNELIU ION MARIUS,**
ILIEȘI VIOREL și ILIEȘI LIDIA

FOAIE DE CAPAT

PROIECT: **P.U.Z.-**
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT : **TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Bistrei**
CF. nr. 434585 Timișoara

BENEFICIARI: **NICOARĂ MARIA și NICOARĂ CORNELIU ION**
MARIUS, ILIEȘI VIOREL și ILIEȘI LIDIA

FAZA: **PUZ**

PROIECTANT : **FALNITA CARMEN IULIANA B.I.A.**
Str. PROGRESULUI, nr.51, Timișoara
arh.- urb. Carmen Falnită

NR. PROIECT **P/12/2017**

SUPRAFATA **15 839mp.**

COLECTIV DE ELABORARE

SEF PROIECT :

Falnită Carmen Iuliana B.I.A.
Timișoara, str.Progresului,nr.51
Arh.-urb. Carmen Falniță
Tel.0723524005

RETELE EDILITARE:

SC RAMSI-PROINSTAL SRL-D
strada MaresalPrezan,nr.67Timisoara
ing. Rafael Ciocani

TOPOGRAF:

P.F.A. GHEORGHE PANZARU
ing.Gheorghe Panzaru

DRUMAR:
SRL

SC C&C PROJECT EXECUTION
strada Memorandului,nr.19,apt.2
Timisoara
ing Carmen Gavrilă

Proiect: P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Beneficiar: NICOARĂ MARIA și NICOARĂ CORNELIU ION MARIUS,
ILIEȘI VIOREL și ILIEȘI LIDIA
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Bistrei, CF. nr. 434585 Timișoara

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU

CERTIFICAT DE URBANISM nr. din

EXTRAS CF. nr. 434585

MEMORIU GENERAL URBANISM

1. Introducere

Date de recunoastere a documentatiei.

Obiective.

2. Stadiul actual al dezvoltării.

Incadrare in oras/in zona.

Evoluția zonei

Elemente ale cadrului natural.

Circulația.

Ocuparea terenului.

Echiparea edilitară.

Opțiuni ale populației.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică.

Prevederi ale PUG.

Modernizarea circulației.

Zonificare funcțională.

Mod de utilizare a terenului.

Configurație spațială.

Rețele edilitare.

Obiective de utilitate publică.

4. Concluzii.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

01A. INCADRARE IN TERITORIU IN PUG	SC. 1: 5 000
02A. PLAN ANSAMBLU SI VECINATATI	SC. 1: 2000
03A. SITUATIA EXISTENTA –DISFUNCȚIONALITĂȚI	SC. 1: 1000
04A. REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 1000
05.A PROPUNERE DE MOBILARE	SC. 1:1000
06A. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC.1:1000
01E. REGLEMENTARI EDILITARE	SC.1:1000

Timisoara 2017

arh.- urb.Carmen Falnită

Proiect: P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Beneficiar: NICOARĂ MARIA și NICOARĂ CORNELIU ION MARIUS,

ILIEȘI VIOREL și ILIEȘI LIDIA

Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada Bistrei, CF. nr. 434585 Timișoara

MEMORIU JUSTIFICATIV

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

PROIECT: **P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT : **TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, strada BISTREI
CF. nr. 434585 Timișoara**

BENEFICIARI: **NICOARĂ MARIA și NICOARĂ CORNELIU ION
MARIUS,ILIEȘI VIOREL și ILIEȘI LIDIA**

FAZA: **PUZ**

PROIECTANT : **FALNITA CARMEN IULIANA B.I.A.**
Str. PROGRESULUI, nr.51, Timișoara
arh.- urb. Carmen Falnită

NR. PROIECT **P/12/2017**

SUPRAFATA **15839mp.**

OBIECTIVE

La solicitarea beneficiarilor NICOARĂ MARIA și NICOARĂ CORNELIU ION MARIUS,ILIEȘI VIOREL și ILIEȘI LIDIA s-a întocmit prezenta documentație având ca obiect lotizarea parcelei identificate prin nr. topo C.F.nr. 434585 Timisoara din teren intravilan arabil în locuințe individuale cu funcțiuni complementare

Suprafața totală a acesteia este de 15389mp.

Documentația se va întocmi în conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Legii nr. 50/ 1991, modificată cu legea 453 / 2001, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul

MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000 și PUG Timisoara avizat cu HCL Timisoara 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014.

În cadrul studiului, pentru zona studiată în cadrul P.U.G. -ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

-Extinderea zonei de locuințe și funcțiuni complementare pe parcela proprietatea beneficiarilor

-Completarea și dezvoltarea căilor rutiere, a tramei de străzi secundare ce vor asigura accesul la obiectivele propuse și vor face legătura cu trama strădala existentă.

-Extinderea rețelei de echipare tehnico -edilitară a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Prezenta documentație, Plan Urbanistic Zonal, stabilește noile condiții tehnice privind

- modul de utilizare funcțională,
- modul de ocupare a terenului,
- regimul de înălțime și accesele pe parcela.

Documentația se constituie în suportul legal conform legislației în vigoare pentru obținerea avizelor de principiu de la responsabilii abilitați și ulterior pentru obținerea autorizației de construire.

Cadrul legal

- Codul civil
- O.M.S. 536 / 1997 privind igiena și modul de viață a populației
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății
- O.Comun 214 / RT / 16NN martie 1999 Ape.Paduri; Pr.Med. ; MLPAT.
- HG 1076/2004 stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

INCADRAREA ÎN ORĂȘ/ÎN ZONĂ

Lotul este amplasat în partea de sud a municipiului Timisoara, în zona Plopi Sud. Terenul este 100% neconstruit. Suprafața totală proprietate privată a persoanelor fizice ce face obiectul prezentului PUZ este de 15839mp.

EVOLUȚIA ZONEI

Până în acest moment zona luată în studiu este compusă din parcelele proprietarilor/beneficiarilor identificabile înscrise în Extras C.F.nr. 434585 Timisoara în suprafața totală de 15839mp și amorse.

Terenul proprietarilor luat în studiu se învecinează la nord cu teren proprietate privată, la sud canalul identificat prin HPR 1593 , la est Str. Bistrei , la vest canal HC1627

Parcela este cuprinsă în intravilanul Municipiului Timișoara iar în P.U.G. nou aflat în studiu la capitolul „ULiu”. - zona de urbanizare cu locuințe individuale și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime.

În ceea ce privește Strategia de Dezvoltare a Municipiului Timisoara documentația se încadrează în obiectivul **Obiectivul strategic 4 :**

Asigurarea unui habitat ecologic, confortabil și atractiv

În urma dezvoltării localității, zona urmează să evolueze urbanistic în continuare în funcție de dinamica de dezvoltare actuală.

Prezenta documentație va ține cont de reglementările superioare de urbanism aprobate și anume :

- P.U.G. Timisoara și PUG Timisoara NOU în lucru
- P.U.D. - "Locuințe individuale și funcțiuni complementare" aprobat prin HCL 346/25.07.2006
- P.U.Z. - "Locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii comerciale și birouri" aprobat prin HCL 303/13.05.2008
- Situatia reală de pe teren
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z. și a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare de rețele
- HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritoriali
- HCJ nr.87/2004- privind indicatorii teritoriali

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată este situată la ses, altitudinile fiind cuprinse în intervalul 84 – 88 m față de cota Mari Neage

În conformitate cu normativul P100 – 92, TIMIS, Mosnita, respectiv zona studiată, se află în zona seismică D cu

următoarele caracteristici :

- coeficient de seismicitate $K_s = 0,16$.
- perioada de colt $T_c = 1,0$ s.
- grad de seismicitate echivalent 7,5.

Geomorfologia teritoriului studiat face parte din Campia joasă Timis – Bega, formată dintr-un mare complex aluvionar de vârstă cuaternară având grosimea $H = 60 – 120$ m.

Ca elemente deosebite de cadru natural nu se remarcă o situație cu condiții deosebite

Caracteristici climatice

Din punct de vedere al climei zona se integrează în zona Timisoarei caracterizată printr-o climă continentală moderată cu influențe mediteraneene și oceanice cu temperaturi medii anuale ridicate 10-11°C.

Precipitațiile medii anuale 600-650 mm.

-vânturile dominante sunt de E și N, urmate de cele de NV și S .

-anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

-primaverile sunt timpurii și adesea capricioase

-veri uscate și lungi

-toamne lungi și cu temperaturi relativ constante ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

-temperatura medie multianuală a aerului: 8,8 °C

-data medie a primului îngheț: 11 octombrie

-nr. mediu al zilelor tropicale ($T_{max} > 30$ °C): 8 zile/an

-cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an

-durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an

-număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an

-număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736 cal/m² la 21.06 și 118 cal/m² la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342. Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile. Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repartitie relativ uniformă în suprafața a unora dintre elementele meteorologice.

Referat geotehnic

Concluziile unui studiului geotehnic efectuat în zona, evidențiază că adâncimea de îngheț în conformitate cu STAS 6054./77 este $h_i=0,70-0,80m$, adâncimea de fundare este de 0.80m de la cota terenului sistematizat, pentru calculul terenului de fundare în gruparea fundamentală de încărcări centrice în conformitate cu STAS 3300/2-35 se va adopta o presiune convențională de bază (pentru $B=1.00m$ și $D_f=2.00m$) P_{conv} barat=180kPa. Aceste date sunt pur orientative și pentru construirea unor obiective concrete este necesară realizarea de studii geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea funcțiunii de locuire, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa obiective industriale, activități sau funcțiuni poluante.

CIRCULATIA

La această oră în zona circulația se realizează pe strada Bistrei, asfaltată și utilată. Ca urmare a propunerilor din prezentul studiu cât și a prevederilor altor documentații de urbanism al localității, urmează să se realizeze caile de acces corespunzătoare, care vor întregii trama strădala a localității.

OCUPAREA TERENULUI

Zona studiată are suprafața totală de 15839mp mp și este teren liber de construcții.

-Zona nu dispune de spații verzi amenajate.

-Sub aspect juridic terenurile din zona studiată sunt terenuri proprietate privată.

-Zona este străbătută de rețele electrice de înaltă tensiune ce impun zone de restricție și protecție de construire și apropiată de Inelul IV al orașului.

În zonele învecinate din imediată apropiere, limitrof au început să se realizeze investiții în domeniul construcției de locuințe de către persoane private.

ECHIPAREA EDILITARA

a) Situația existentă

Pe amplasament nu există la această oră utilități. Pe strada Bistrei se găsesc utilități la limita PUZ din vecinătatea nordică acestea se pot extinde și pe parcele luate în studiu, rețea de apă-canal, energie electrică, alimentare cu gaze naturale.

PROBLEME DE MEDIU

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent pentru zonele de locuințe conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zona activități poluante sau care să

impuna luarea de masuri speciale.

Probleme referitor la canale ale A.N.I.F.

În suprafața luată în studiu pentru PUZ se găsesc amplasate canale ale ANIF. Apele pluviale vor fi scurse la rigole adiacente drumului și conduse până la canalele din zonă și pe spațiile verzi aferente fiecărei parcele în parte.

OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt locuințe individuale amplasate pe loturi private. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

-Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat.

-Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.

-Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe.

-Încadrarea teritoriului studiat în rețeaua urbană a localității.

-Asigurarea echipării tehnico -edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, stație de epurare, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz.

-Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR SUPERIOARE DE URBANISM

În PUG nou în stadiu de elaborare sunt prevăzute Zona de locuințe individuale cu caracter urban cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri izolate, cuplate, înșiruite, covor grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord și în urma consultării documentelor publice cu privire la PUG NOU în curs de elaborare, pentru această zonă se prevede realizarea unei parcelări, beneficiarul intenționând să construiască, respectiv să înstrăineze parcelele noi sau să construiască pentru realizarea de investiții cu următoarele funcțiuni :

- locuințe cu regim mic de înălțime

- funcțiuni complementare (dotări și servicii)

- zone verzi

- construcții specifice echipării tehnico – edilitare. necesare deservirii zonei

Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Propunerile enunțate în prezentul P.U.Z. au un caracter normativ, sunt în conformitate cu certificatul de urbanism nr. din anexat și stau la baza obținerii autorizațiilor de construire din zonă.

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În vederea realizării parcelării și amplasării unor locuințe a fost realizată ridicarea topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât

și poziția drumurilor existente în raport cu loturile vecine. Suportul pentru partea desenată a prezentului studiu are la bază ridicarea topografică realizată.

Ca lucrări rutiere ce se impun, sunt realizarea strazilor de acces în zonă. Pentru realizarea strazilor se vor transfera în condițiile prevăzute de lege, suprafețele necesare către domeniul public. Realizarea drumurilor se va face ținând cont de prevederile P.U.G, cât și a prezentului PUZ.

Strazile vor avea prospecte modernizate, urbane în concordanță cu strazile din vecinătate și cu trama strădala aprobată.

Strazile se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate întocmite de specialiști autorizați.

Evacuarea apelor pluviale de pe partea carosabilă se va realiza prin intermediul unor rigole. Între trotuar și marginea carosabilă a drumului se vor prevedea aceste rigole cât și spații plantate de aliniament.

Circulația ce urmează să se realizeze în zonă este de acces auto cât și pietonal la locuințe, de asemenea de accesul ocazionat de diferite intervenții ce pot apărea, tehnice și utilitare. Se vor asigura parcare și gararea autovehiculelor pe terenurile proprietate raportat la funcțiunile propuse conform R.G.U.

Parcarea în lungul drumului fiind temporară ocazională. Drumurile vor fi proiectate de proiectanți de specialitate (conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor aprobate prin STAS 10144). Pe această zonă se vor realiza șanțurile pentru colectarea apelor pluviale de pe carosabilul drumului. De asemenea, pe această zonă se vor realiza plantațiile de aliniament și spațiile verzi aferente drumurilor.

În apropiere pe latura vestică a zonei studiate urmează să treacă și un tronson din Inelul IV Timisoarei.

Structura rutieră corespunzătoare unui trafic greu, este identică cu cea existentă la lucrări similare, fiind alcătuită din:

- 23 cm îmbracaminte din beton rutier de ciment BcR4,5;
- 30 cm fundație din balast cilindrat

53 cm grosime totală

Partea carosabilă va fi marginită cu borduri prefabricate din beton de 20x25cm, cu muchie rotunjită, așezate pe o fundație din beton de 15 x 30 cm.

Pentru circulația pietonală sunt prevăzute trotuare amplasate la limitele drumurilor având o lățime minimă de 0,75 m și fiind despartite de carosabil de zonă de plantare de aliniament.

Concluzii în urma analizei PUZ învecinat.

Planului Urbanistic Zonal avizat cu HCL 303/13.05.2008 situat în partea de vest a parcelei luate în studiu, cu acces dintr-un drum cu prospect de 6m avizat, se va prelua și continua pe soluția adoptată în prezentul studiu.

Acesta se încadrează în prevederile PUG în lucru și da niste concepte directe și pentru noul PUZ în studiu.

Accesul la parcelele propuse în documentație se va realiza din strada Bistrei printr-o stradă nouă propusă de-a lungul parcelei inițiale cu un prospect de 9m identic cu cel al strazilor din Plopi Sud - Sovata, Salaj, Tg Mures. Această stradă se va realiza integral pe terenul proprietatea beneficiarului și va avea 2 benzi pe sens.

Majoritatea parcelelor au accesul din această stradă. Accesul la parcelele din rândul 2 se va realiza din 4 fundaturi. De asemenea acestea vor trece în domeniul public.

Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este plan, în aceste condiții propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu un grad maxim de ocupare a terenului, în condițiile respectării legislației în vigoare.

ZONIFICARE FUNCționalALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele :

- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute în temă.
- Integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă.
- Organizarea circulației în zonă s-a realizat ținând cont de rezolvarea circulației în teritoriu,
- Terenul studiat face parte dintr-o zonă, ce urmează să aibă o dezvoltare urbană.

Funcțional parcela luată în studiu se împarte în următoarele zone funcționale: zonă destinată construirii de locuințe; zonă de circulație destinată străzilor, zonă de spații verzi.

Se prevede parcelarea terenului în 27 parcele

- 24 loturi de locuințe individuale cu suprafețe cuprinse între 300mp și 741mp.
- 2 loturi zone verzi
- 1 loturi destinat străzii

Funcțiuni

Funcțiunile propuse în zonă sunt:

- Zonă destinată locuirii
- Zonă construcției specifice echipării tehnice – edilitare necesare deservirii zonei
- Zonă circulației auto, pietonale, parcaje.
- Zonă de spații verzi amenajate

Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor și ocuparea terenurilor

În cadrul studiului, pentru fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniamentul drumului a fost stabilită pe aliniament și la 2m. Clădirile care vor avea posibilitatea de a fi destinate uneia sau mai multor familii vor fi amplasate individual pe lot sau cuplate pe limita de proprietate cu respectarea distanțelor prevăzute în codul civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții. Se vor respecta distanțele minime legale impuse de anumite zone de protecție, acolo unde este cazul față de rețele aeriene, gaze și paduri sau altele subterane existente

Clădirile vor fi retrase de asemenea și față de spatele lotului la minim 6m. Nu se vor putea executa construcții pe limita din spate a lotului.

Spațiile verzi vor respecta un procent **minim de 10%** din total teren.

Se interzice pavarea integrală a spațiilor ramase libere după implantarea construcțiilor.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes în zonă.

Se vor respecta prevederile :

Pentru locuințe

Regim înălțime maxim S+P+1E+M sau ER Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa 8m și la coama superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m

Frontul stradal

Fronturile majoritare uzuale fiind cuprinse între 19,20m și 22,11m la parcelele aliniate la drum. Forma și suprafața loturilor, caracteristici ale loturilor ce vor fi valorificate în concordanță cu folosința lor. În situația unor reparcelări. Realizarea construcțiilor se va face în limita regimului de S+P+1E+M sau ER, acoperite cu acoperisuri cu șarpanta sau terasă cu diferite tipuri de învelitoare. Se vor realiza terase nebetonate și plantate către spațiile verzi. Orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile să fie însoțite corespunzător normelor în vigoare cf. R.G.U.

BILANȚUL TERITORIAL PROPUȘ MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI

Procentul de spații verzi este suplimentat de spațiile verzi proprii fiecărui lot în parte condiționate de P.O.T. și de limitele de implantare a construcțiilor care condiționează spații libere plantate.

POT= 100 x Aria construită la sol/ Suprafața terenului

CUT= Aria construită desfășurată/ Suprafața terenului

Indici maximi

admisibili

**Pentru locuințe
POT maxim 35%**

CUT max 1,05

**H maxim
S+P+1E+M/Er
h cornișă 8m**

h coama 12m

BILANT TERITORIAL					
NR.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		(mp)	%	(mp)	%
1.	Zona rezidențială cu maxim 3 nivele			10013	63
2.	Circulații, accese și parcuri publice			4020	26
3.	Spații verzi de protecție			1806	11
4.	Teren arabil intravilan	15839	100	-	-
5.	TOTAL	15839	100	15839	100

Debite caracteristice de apă uzată menajeră sunt preluate în sistemul centralizat de canalizare a localității

Timisoara: Valoarea indicatorilor de calitate a apei uzate menajere preluate în sistemul centralizat de canalizare se vor încadra în limitele prevăzute în HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

-Ape pluviale

Apele pluviale sunt colectate de pe acoperișul clădirilor prin țigăburi și burlane și sunt evacuate împreună cu apele meteorice colectate de pe platformele betonate și suprafața cailor de acces în sistemul de rigole colectoare propus pe parcela analizată. Apele pluviale convențional curate provenite de pe spațiul verde se infiltrează în sol.

Apele pluviale provenite de pe drumul de acces și suprafețele betonate existente sunt colectate prin rigole deschise amplasate în lateralul drumului de acces și se vor deversa la rețeaua existentă în zonă. Apele pluviale deversate în canalul de desecare se vor încadra în limitele prevăzute prin HG 352/2005 (NTPA 001/2002).

. ECHIPARE EDILITARĂ

3.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

În prezent pe parcela studiată nu există utilități de apă și canal. În zonă există rețeaua publică de alimentare cu apă rece și de canalizare pe str. Bistrei administrate de "Aquatim" SA Timisoara, care se află în vecinătatea parcelei.

Traseul rețelei de apă propusă se va urmări pe planul de reglementări, anexat la prezenta documentație.

Alimentarea cu apă rece menajeră a parcelelor propuse în PUZ se va face prin intermediul bransamentului individual de apă propus pentru fiecare parcelă.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Canalizare

1. Colectarea apelor uzate menajere

Traseul rețelei de canal propusă se va urmări pe planul de reglementări, anexat la prezenta documentație.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția evacuării apelor menajere și pluviale care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă

2. Colectarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe construcțiile propuse pe parcele se colectează prin intermediul unor țigăburi și burlane și sunt direcționate la un bazin de retenție propriu.

Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un sistem de drenaj pentru infiltrarea apelor meteorice în sol. Apele pluviale vor fi dirijate către sistemul de drenaj, prin intermediul asigurării pantei terenului.

Traseul canalizării apei pluviale propusă se va urmări pe planul de reglementări, anexat la prezenta documentație.

Date generale despre construcții.

Construcțiile din zona de locuințe au regim max de S+P+1E+M sau ER. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa 8m și la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.

Aceste clădiri se vor executa într-o zonă care în prezent nu este populată și nici nu este amenajată cu carosabil pentru trafic greu.

Structura de rezistență este mixtă, formată din pereți din zidărie de cărămidă de 37,5 cm grosime și stâlpi din beton armat, care se descarcă la teren prin fundații continue și respectiv fundații izolate.

Planșeele sunt din beton armat și se descarcă pe pereți și stâlpi, prin centuri, respectiv grinzi din beton armat.

Acoperișul este format din șarpantă din lemn și înveliș ceramic.

Garajele, care sunt înglobate în clădire, se separă de acestea prin ziduri din cărămidă de 37,5 cm grosime și uși metalice rezistente la foc 90 min.

Accesele directe, din exterior în clădire, sunt multiple și au deschiderea minim de 1m, amplasate la căile de comunicare exterioare și carosabil.

Performanțele la foc ale clădirilor:

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

Gradul de rezistență la foc este "Gradul II", având materialele din structura portantă și din structura ce delimitează căile de acces, (scări, holuri de trecere) practic incombustibile C1, și rezistență la foc 90 minute.

Distanța între clădiri este cea legală, cea ce face ca fiecare clădire sau grup de două lipite, să fie considerată un compartiment de incendiu.

Scarile de acces au lățimea de min. 1 m, suficient pentru trecerea unui flux de utilizatori în caz de incendiu.

Limitarea propagării focului la clădirile vecine se face prin distanțe mai mari de 6 m, între clădiri sau compartimente de foc, definite ca mai sus, iar la etajele superioare propagarea focului este limitată de înălțimea parapetilor de la ferestre, 0,9 m și prin planșeele de beton armat.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Ca obiective de utilitate se poate menționa suprafața de teren ce trebuie trecută în proprietatea publică pentru realizarea drumului și posibilitatea realizării în zona de funcțiuni cu caracter public.

Din totalul zonei studiate în cadrul P.U.Z : Lucrările propuse a se realiza sunt : -căi de comunicație, largire prospect drumuri, străzi secundare din interiorul platformei, echiparea tehnică – edilitară, lucrări de protecția mediului. Parte din aceste lucrări vor fi trecute în domeniul public.

CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenurile proprietatea beneficiarilor respectiv:
identificate prin nr. topo C.F.nr. 434585 Timisoara sunt în suprafața totală de 15839 mp.

Parcellele nr. 1-11, 13- 16, 18- 26 în suprafața totală de 11819mp. adică 63% din suprafața totală rămân proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. Parcellele 17 și 27 sunt cu funcțiunea spațiu verde în proprietate privată. Parcela nr.17 este cu destinația stradă și va trece în domeniul public și este în suprafața de 4020mp. reprezentând 26% din suprafața terenului.

PROBLEME DE MEDIU

- **RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT**

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

- **EVIDENȚA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Nu e cazul.

- **MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICĂȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE REPREZINTĂ RISCURILE PENTRU ZONA**

Nu e cazul.

- **EVIDENȚIEREA POTENTIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC**

Nu e cazul.

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

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități viitoare. Fiind un PUZ cu funcțiuni de locuințe și servicii cu funcțiunea de bază locuire individuală cu regim mic de înălțime într-o zonă neamenajată cu terenuri parloage se vor crea condiții de locuire cu efect benefic asupra comunității locale.

1.b. P.U.Z. se armonizează cu interesul autorității locale ce a prevăzut prin Noul PUG destinația de **Ulu**

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință cc intravilan și arabil extravilan.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea spațiilor construite, corelate cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, aparcajelor și a perdelelor de protecție stradală. S-a optat pentru adoptarea unei soluții de construire conform indicatorilor urbanistici din PUG, cu menținerea unui procent de 11% din teren în favoarea spațiului liber plantat.

1.d. În zona respectivă nu se vor desfășura activități industriale ce utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul. Lucrările de construire a locuințelor din prezenta documentație nu vor afecta mediul pe durata edificării acestora. Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice constituite în zonă.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

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

2.a) Propunerile din documentația de urbanism prezintă produc efecte cu caracter ireversibil prin edificarea construcțiilor conform cu funcțiunile propuse prin

documentațiile de urbanism superioare. Nu există intervențiile cu efect negativ asupra peisajului deoarece pe parcela inițială nu există arbori sau arbuști ce trebuie păstrați. Odată cu construirea locuințelor se vor organiza și măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi, modelate după reguli peisagistice, cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a prevedea spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber pe parcela, în total 11% din suprafața totală a terenului reglementat.

2. b) natura cumulativă a efectelor – nu este cazul;

2. c) natura transfrontieră a efectelor – nu se produc efecte transfrontaliere;

2. d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu – nu este cazul;

2. e) mărimea și spațialitatea efectelor – nu există riscuri pentru sănătatea umană;

2. f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu este cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv – nu este cazul;;

2. g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional – nu este cazul;.

3 Protecția mediului

3.1 Pentru încălzirea locuințelor, se vor monta la fiecare locuință centrale termice proprii, pe gaz sau pe lemne/peleți racordate la rețeaua urbană când aceasta există sau cu butelie proprie sau pe combustibili lichid sau solid, de capacitate mică prevăzute și cu boilere pentru prepararea apei calde, încorporate în clădire și prevăzute cu cos pentru evacuarea gazelor năse. Sau se vor folosi soluții alternative.

3.2 Pentru alimentarea centralelor de încălzire se vor utiliza bransarea la rețeaua de gaze natură sau soluții alternative. Fiecare soluție în parte va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate ce urmează să se realizeze de proiectanți specializați și autorizați și după obținerea avizelor necesare pentru fiecare caz particular.

3.3 Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere amplasate la fiecare casă în parte într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către întreprinderea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii între locatari și acesta întreprindere de salubritate.

Planul urbanistic zonal se referă la lotizarea terenului și creează cadrul pentru ridicarea locuințelor individuale pentru dezvoltarea unei mici zone rezidențiale. După lotizarea terenului, fiecare locuință poate fi construită independent, fără să intervină condiționări temporale. Se vor realiza un număr de 65 parcele destinate amplasării de locuințe și 5 pentru funcțiuni complementare. Terenul în afara acestor parcele este destinat căilor de comunicare (adică drumuri), zone verzi și zone edilitare.

Pe amplasamentul studiat nu se întrevăde dezvoltarea altor activități cu caracter industrial.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede și echiparea edilitară a amplasamentului studiat, prin extinderea rețelelor de utilități, apă, canal, energie electrică, gaz metan, telefonie.

P.U.Z. nu influențează alte planuri sau proiecte existente, dar creează posibilitatea de extindere a rețelelor edilitare în cazul dezvoltării zonelor învecinate.

P.U.Z. nu prevede realizarea unor obiective care să desfășoare activități cu impact asupra mediului, ci se referă doar la construcția de locuințe individuale, realizate sistematizat, cu o arhitectură modernă și unitară și care dispun de servicii centralizate în concordanță cu dezvoltarea durabilă. Se prevede obligativitatea bransării acestora la final la rețeaua de canal din sistemul centralizat.

Prin realizare, P.U.Z. nu pune probleme deosebite de mediu, impactul este nesemnificativ, corespunzător unei zone rezidențiale.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoierului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelelor, etc.)

Prin implementarea proiectului propus se va valorifica un teren agricol cu potențial redus într-o zonă periurbană care va asigura extinderea rețelelor de utilități și în același timp prevede și realizarea unor zone verzi.

Pe parcursul execuției locuințelor individuale și a funcțiilor complementare, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavatii și transport materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei.

Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe locuințe învecinate.

Proiectul nu are efect transfrontier.

Proiectul nu prezintă risc pentru sănătatea omului, ci dimpotrivă se vor asigura premisele dezvoltării unei zone rezidențiale.

Locuințele propuse sunt în regim de mică înălțime și nu au efect negativ asupra populației din zonă, ci dimpotrivă vor avea un aspect plăcut.

Terenul propus pentru construirea zonei rezidențiale este în prezent teren arabil, fără un potențial agricol deosebit, nu se încadrează în zonă protejată, nu se prevede desfasurarea unor activități cu impact semnificativ asupra mediului care să conducă la depășirea valorilor limită standardizate de calitate pentru nici unul din factori de mediu.

Amplasamentul studiat nu face parte din zonă protejată.

În zonă nu se pun probleme speciale de protecție a mediului prin construcția de locuințe și funcțiuni complementare. În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

-racordul la utilitățile urbane.

-depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate.

-realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager, nu se va interveni în zonele plantate cu alei din beton turnat, acestea se vor realiza din dalaje de piatră naturală, grasbeton lemn.

-Zonele ramase libere după implantarea construcțiilor se vor planta

-Nu se vor admite incinte betonate sau pavate integral. Se vor realiza numai alei de acces.

-Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate.

-Protectia calitatii apelor :

-Protectia aerului.

Spatiile de locuit sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii , ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de V_{med} . $V_{med} = 0.1 \text{ mc / ora}$.

Evacuarea gazelor se face pe cosuri prevazute pentru fiecare imobil si racordate la centralele proprii.

Diametrul cosului: $D_n \text{ cos} = 100 \text{ mm}$.

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

a) priza directa de aer

b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu urmatoarele caracteristici :

Cos de evacuare noxe :

Inaltimea cosului = 0.8 m de la limita coame cladirii Diametrul cosului min. = 100 mm Pozitia cosului : $+5^\circ$ (scos pe fatada) si pana la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala

-Gospodarirea deseurilor

Deseurile manajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre intreprindere specializata, pe baza unui contract de servicii.

Bilantul de deseuri

Conform tabel :

Bilantul de produse folosite intr-un an si cantitate de pierderi calculate:

Nr. Crtiteriu	Denumirea produselor principale	U.M.	Cantitatea produse consumate/an	Denumire deseuri	U.M.	U.M. consumate /an
1.	Ambalaje de la bauturi racoritoare	kg	2970	butelii plastic	kg.	89,1
2.	Ambalaje bauturi imbuteliate	kg	990	amabalaje plastic	kg.	29,7
3	Ambalaje paste alimentare	kg	1584	pungi plastic	kg.	47,52
4.	Diverse ambalaje si deseuri de birou	kg	18810	hartie	kg.	564
4.	Lemn, ambalaje si suport	kg	23760	Lemn, sticla	kg.	1425,6
5.	Ambalaje din plastic goale	kg	1980	plastic	kg.	59,4
6	Siropuri, conserve de ulei	kg	495	menajere	kg.	14,85

7	Cafea, cacao	kg	539	menajere	kg.	16,17
8.	Carne, caseina	kg	1980	menajere	kg.	5,94
9.	Ciocolata, dulciuri	kg	297	menajere	kg.	0,891
10.	Faina, produse prafoase	kg	10296	menajere	kg.	30,888
11	Textile, tesaturi	kg	741	textile	kg.	22,23
12	Margarina,etc...	kg	247,5	menajere	kg.	7,425
13	Uleiuri minerale	kg	1237,5	menajere	kg.	37,125
14	Diverse produse alimenatre in vrac	kg	29700	menajere	kg.	891

Numar de locuitori: 72

TOTAL : kg 1,5 4863

TOTAL : mc 243

Deseurile rezultate sunt in medie de 62.6 mc / luna, compuse din :
ambalaje si pierderi fractionale de produse, care se pot usor colecta in containere
de 1.2 – 2 mc, sau prin amplasarea de pubele la fiecare locuinta, in spatii special
amenajate prin proiect.

4. CONCLUZII MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal — DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ,Timisoara, zona Plopi Sud, strada Bistrei s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 si cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

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

- incadrarea in documentatiile superioare de amenajare a teritoriului judetului Timis
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Planul Urbanistic Zonal P.U.Z. — DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,

,Timisoara, zona Plopi Sud, strada Bistrei

se va integra in documentatiile superioare de urbanism aprobate si va avea o valabilitate de 10 de ani sau va fi stabilita prin HCL Municipiul Timisoara.

Prevederile prezentului PUZ vor avea de indeplinit urmatoarele masuri:

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare, drumurile de acces
- Necesitatea pastrari in zona a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu constructii si a pastra un caracter rezidential peisager cu zone plantate abundent si constructii putine.

Intocmit:

arh.-urb. Carmen Falniță

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, zona Plopi Sud, strada Bistrei , CF nr. 434585 Timisoara

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, Timisoara, zona Plopi Sud, strada Bistrei în suprafața de 158390 mp.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, zona Plopi Sud, strada Bistrei, CF nr.434585 Timisoara,

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajării teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Domeniul de aplicare

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice.

UTR- ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege. Planului Urbanistic Zonal, DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, zona Plopi Sud, strada Bistrei, CF nr.434585 Timisoara, se va integra în documentațiile superioare de urbanism și va avea o valabilitate propusă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timisoara

Capitolul 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejurimile etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;

- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile.
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT-ul și CUT- ul, prevăzute în documentație.
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea bransării clădirilor la rețelele edilitare
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93; și asigurarea platformelor de întoarcere;

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la min. 0,9 m adâncime, cu respectarea recomandărilor avizului geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor.

Capitolul 3 ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI din P.U.Z. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Municipiului Timișoara.

La nivelul terenului studiat s-a delimitat 3 UTR-uri:

ULiu - locuințe individuale cu regim mic de înălțime

V - zona verde amenajată

Capitolul 4 PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

UTR- Uliu

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este locuințe individuale ULiu.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei :

Art. 2. Utilizări permise

- se vor construi locuințe preponderent individuale în sistem discontinuu (izolat) sau cuplat. Dacă se dorește cuplarea clădirii principale se va obține acordul scris al vecinului afectat.
- construcții pentru circulația auto, staționari auto și circulație pietonală;
- construcții pentru rețelele tehnico-edilitare;
- amenajări de spații verzi, pentru sport, locuri de joacă, recreere și protecție.

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

- pe loturi se pot construi și locuințe duplex cu condiția asigurării locurilor de parcare și încadrării în zona edificabilă
- mici ateliere sau mică producție casnică cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.
- funcțiunea de cazare publică, cu condiția absenței în vecinătate a unor alte funcțiuni care să o deranjeze sau pe care s-o deranjeze.

- mici spații comerciale maxim 220mp. desfășurate
- utilizarea la parterul clădirilor de locuit a unor spații pentru funcțiuni complementare respectiv activități compatibile cu locuirea ca de exemplu: servicii comerciale, de consultanță, prestări servicii (de exemplu vânzare produse alimentare și nealimentare preambalate, farmacie, cabinet avocațial, birou proiectare, croitorie, cabinet medical, cabinet veterinar pentru animale de companie etc)
- construcții cu funcțiunea de servicii compatibile cu zona de locuit individuală (comert, sedii de firmă, birouri, cabinete medicale, grădinite, creșe, locuri de joacă, terenuri de sport, piscine)
- loturile peste 1000mp se pot dezmembra în două/trei loturi cu condiția menținerii aceluiași funcțiuni și indicatori urbanistici inițiali și a lățimilor minime impuse de Regulamentul General de Urbanism.

Art. 4. Utilizări interzise

- construcții cu funcțiune comerț en-gros, creșterea animalelor de producție, construcții industriale, depozite de deșuri
- construcții care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote sau imorale;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșuri etc.;
- comasarea de parcele în zona de locuit în sistem unifamilial pentru realizarea construcțiilor de locuit în sistem colectiv;

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art.5- Caracteristici ale parcelelor (Suprafețe, Forme, Dimensiuni).

Suprafețele parcelelor variază de la 300mp. la 741 mp.

Sunt 24 loturi cu destinația locuințe individuale cu regim mic de înălțime.

Art. 6 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa izolat conform cu alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice adică pe aliniament, la 2m. și 3m. distanță față de aliniament.

Se va respecta o limită minimă de 6 m și 10m față de limita din spate al parcelei.

Construcțiile anexe se pot amplasa pe limita cu parcela vecină, cu condiția să nu depășească înălțimea de maximum 3,50 m și pe cât posibil acestea se vor cupla.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală, respectând H/2.

În fașia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor aleilor de acces și platformelor de maximum 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioră lucrărilor de terasament.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se va asigura acces unic carosabil din trama stradală proiectată. În cazul parcelelor de colț se acceptă două accese.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul fiecărei parcele.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.

Art. 9 Regimul maxim de înălțime este

ULiu - S+P+1E+Er/M

H maxim la cornișă = 8,0 m.

H maxim coama = 12m.

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală; Acoperirea se recomandă a fi tip șarpantă. Coama principală se recomandă a fi perpendiculară pe domeniul public. În condiții justificate vor fi acceptate și acoperirile în terase

Se interzice folosirea de materiale strălucitoare.

Se recomandă culorile calde pentru finisajele exterioare, sau folosirea culorilor naturale ale materialelor (aparente).

Art.11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară –

Nu vor fi date în funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică.

Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită.

Canalizare apelor uzate și evacuare ape pluviale:

Apele uzate branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbană ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativelor privind protecția mediului. Se admite pentru prima etapă rezolvarea evacuării apelor uzate în zonă, în tancuri septice, respectiv fose septice vidanjabile (numai cu caracter temporar), urmând ca odată cu extinderea rețelei urbane să se instituie obligativitatea branșării tuturor construcțiilor existente și viitoare la rețeaua de canalizare menajeră și desființarea foselor temporare.

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face subteran.

Telefonie

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să

nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.
Se vor realiza de preferință rețele subterane

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente nepoluante și agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament

Art. 12 Spații libere și spații plantate

Un spor de suprafețe de spații verzi o constituie grădinile din spatele construcțiilor cât și zonele din fața construcțiilor.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele personale este de preferat a se realiza cu grasbeton.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată. Se va trata ca spațiu verde de min.10% din suprafața totală a terenului.

Art. 13 Imprejmuiri

Imprejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 m. din care un soclu opac de 0,60 m și o parte semitransparentă (maxim 20% opacitate)

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m.

4.Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Art. 14 Procentul de ocupare maxim al terenului

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

P.O.T = 35%

Art. 15 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

C.U.T.= 1,05

ZONA V - ZONA VERDE

1. Generalitati

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este de spații verzi amenajate (V)

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei:

Art. 2. Utilizari premise

- amenajari de spatii verzi si protectie, mobilier urban

Art. 3. Utilizari permise cu conditii

- construcții pentru circulația auto, staționari auto și parcaje, circulație pietonală fără a afecta rețeaua electrică existentă LEA
- construcții pentru rețelele tehnico-edilitare fără a afecta rețeaua electrică existentă LEA

Art. 5. Utilizări interzise

- construcții cu funcțiune comerț en-gros, creșterea animalelor, industriale, locuințe, depozite de deseuri;
- construcțiile de locuit
- construcții de servicii altele decât cele de la alin.2 și 3

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

Art.5- Caracteristici ale parcelelor (Suprafețe, Forme, Dimensiuni).

Loturile sunt numerotate 17 și 27 în suprafețe de 108 și 1698 mp.

Art. 6 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii – nu este cazul

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii –

Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

Parcajele vor respecta R.G.U. și legislația specifică în vigoare, precum și zonele stabilite prin planșa de reglementări urbanistice stabilite pentru parcuri.

Art. 9 Regimul maxim de înălțime este

Nu este cazul.

Art. 10 Aspectul exterior al construcțiilor

Conform unor studii de specialitate avizate conform legii.

Art. 11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară –

În funcție de destinația aleasă se vor conforma și dotările utilitare prin elaborarea unor proiecte de specialitate

Art. 12 Spații libere și plantate

Amenajarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată.

Aleile și parcajele personale este de preferat să se realizeze cu gresbeton.

Art. 13. Imprejmuiri

Nu este cazul.

4.POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

Art.14.Procentul de ocupare al terenului - nu este cazul.

Art.15 C.U.T nu este cazul.

Intocmit: Arh. Urb.
Carmen Falniță