

-PLAN URBANISTIC ZONAL-

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Timisoara, strada Tazlău,15,17,19

Proiect **P/1/2018**

Beneficiari: **STOICOVICI RADISLAV si STOICOVICI FLOAREA,
STOICOVICI STEPAN- MILKO,
GROZA MARIUS REMUS**

FOAIE DE CAPAT

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

AMPLASAMENT : **TIMISOARA, Strada TAZLAU, nr. 15,17,19**

BENEFICIARI: **STOICOVICI RADISLAV si STOICOVICI
FLOAREA, STOICOVICI STEPAN- MILKO,
GROZA MARIUS REMUS**

FAZA: **PUZ**

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

NR. PROIECT **P/1/2018**

SUPRAFATA **8478mp.**

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. BALC RARES
ing.Balc Rares

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: STOICOVICI RADISLAV si STOICOVICI FLOAREA, STOICOVICI STEPAN- MILKO,GROZA MARIUS REMUS
Amplasament : TIMISOARA, strada Tazlau, nr.15,17,19

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU

CERTIFICAT DE URBANISM

EXTRASE CF. nr.438031,422698,431401

MEMORIU GENERAL URBANISM

1. Introducere

Date de recunoastere a documentatiei.

Obiective.

2. Stadiul actual al dezvoltarii.

Incadrare in oras/in zona.

Evolutia zonei

Elemente ale cadrului natural.

Circulatia.

Ocuparea terenului.

Echiparea edilitara.

Optiuni ale populatiei.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica.

Prevederi ale PUG.

Modernizarea circulatiei.

Zonificare functionala.

Mod de utilizare a terenului.

Configuratie spatiala.

Rețele edilitare.

Obiective de utilitate publica.

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 –DISFUNȚIONALITĂȚI 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 2018

Proiect: P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Beneficiar: STOICOVICI RADISLAV si STOICOVICI FLOAREA, STOICOVICI STEPAN- MILKO,GROZA MARIUS REMUS
Amplasament : TIMISOARA, strada Tazlau, nr.15,17,19

MEMORIU JUSTIFICATIV

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

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

AMPLASAMENT : **TIMISOARA, strada Tazlau,nr.15,17,19**

BENEFICIARI: **STOICOVICI RADISLAV si STOICOVICI
FLOAREA, STOICOVICI STEPAN- MILKO,
GROZA MARIUS REMUS**

FAZA: **PUZ Aviz de oportunitate**

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

NR. PROIECT **P/1/2018**

SUPRAFATA **8478mp.**

OBIECTIVE

La solicitarea beneficiarilor STOICOVICI RADISLAV si STOICOVICI FLOAREA, STOICOVICI STEPAN- MILKO,GROZA MARIUS REMUS s-a intocmit prezenta documentatie avind ca obiect eficientizarea parcelelor identificate prin nr. topo C.F.nr. 438031,422698,431401 Timisoara din terenuri intravilane arabile in zona de locuinte cu functiuni complementare

Suprafata totala a acesteia este de 2497mp.+2881mp.+3100mp.=8478mp.

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

De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – 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 :

-Zona de locuințe și funcțiuni complementare pe parcela proprietatea beneficiarilor și zona mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor importante de trafic

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 accesul pe parcelă.

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 ORAS/ÎN ZONA

Loturile sunt amplasate în partea de nord vest a municipiului Timisoara, în zona Ovidiu Balea. Terenul este 100% neconstruit. Suprafața totală proprietate privată a persoanelor fizice ce face obiectul prezentului PUZ este de 8478mp.

EVOLUTIA ZONEI

Până în acest moment zona luată în studiu este compusă din parcelele proprietarilor/beneficiarilor identificabile înscrise în extrasele C.F.nr.438031,422698,431401 Timisoara în suprafața totală de 8478mp.

Terenul proprietarilor luat în studiu se învecinează la nord cu terenuri proprietate privată, la sud terenuri proprietate privată, la est Str. Tazlău , la vest terenuri proprietate privată.

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 și în "RrM3"- zona mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor majore de trafic.

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
- 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): 8zile/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 remarca o repartitie relativ uniforma in suprafata a unora dintre elementele meteorologice.

Referat geotehnic

Concluziile unui studiului geotehnic efectuat in zona, evidentiaza ca adancimea de inghet in conformitate cu STAS 6054./77 este $h_i=0,70-0,80m$, adancimea de fundare este de 0.80m de la cota terenului sistematizat, pentru calculul terenului de fundare in gruparea fundamentala de incarcari centrice in conformitate cu STAS 3300/2-35 se va adopta o presiune conventionala de baza (pentru $B=1.00m$ di $D_f=2.00m$) P_{conv} barat=180kPa. Aceste date sunt pur orientative si pentru construirea unor obiective concrete este necesara realizarea de studii geotehnice pentru fiecare obiectiv in parte.

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea functiunii de locuire, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa obiective industriale, activitati sau functiuni poluante.

CIRCULATIA

La aceasta ora in zona circulatia se realizeaza pe strada Tazlau asfaltată și utilată. Ca urmare a propunerilor din prezentul studiu cat si a prevederilor altor documentatii de urbanism al localitatii, urmeaza sa se realizeze si circulatiile interioare corespunzatoare noii functiuni propuse.

OCUPAREA TERENULUI

Zona studiata are suprafata totala de 8478mp mp si este teren liber de constructii.

-Zona nu dispune de spatii verzi amenajate.

-Sub aspect juridic terenurile din zona studiata sunt terenuri proprietate privata.

-Zona este la 85m fata de artera majora Ovidiu Balea si de pasajul peste calea ferata.

- Cu deschidere la strada Ovidiu Balea sunt parcele de servicii si dotari si o statie de alimentare carburanti chiar la intersectie cu strada Tazlau.

In zonele invecinate din imediata apropiere, limitrof au inceput sa se realizeze investitii in domeniul constructiei de locuinte de catre persoane private.

ECHIPAREA EDILITARA

a)Situatia existenta

Pe strada Tazlau se găsesc utilități la limita cu terenurile proprietatea beneficiarilor, ce se vor extinde si pe parcele luate in studiu, retea de apa-canal, energie electrica, alimentare cu gaze naturale.

PROBLEME DE MEDIU

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului altele decat cele ce se impun in mod curent pentru zonele de locuinte conform legislatiei in vigoare. De asemenea nu se constata in acest moment in zona activitati poluante sa care sa impuna luarea de masuri speciale.

In suprafata luata in studiu pentru PUZ nu se gasesc amplasate canale ale ANIF. Apele pluviale vor fi scurse la rigole adiacente drumului si conduse pana la

canalele din zona 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 să se realizeze sunt locuințe colective și servicii și dotări publice. 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 atât Zona de locuințe cu caracter urban cu o structură urbană coerentă, cât și zone mixte de servicii locuire adiacente arterelor majore ale orașului 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 unui cvartal cu locuințe colective beneficiarul intenționând să construiască, și să înstrăineze pentru realizarea de investiții cu următoarele funcțiuni :

- locuințe colective în regim S+P+4E+Er/M
- 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. **4478** din **16.10.2017** 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 acceselor în zonă ce se vor realiza pornind de la cele două accese existente. Circulațiile interioare se vor

realiza pentru accesibilitatea locuințelor colective și pentru a permite accesul la locurile de parcare și vor fi conectate prin cele două accese cu strada Tazlău.

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 ocazional 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 plantările de aliniament și spațiile verzi aferente drumurilor.

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 zona de plantare de aliniament.

Circulațiile se vor realiza de-a lungul parcelei prin străzi interioare adiacente locurilor parcare de 5m, ce se vor realiza continuu și vor viabiliza și locurile de parcare din mijlocul cvartalului.

Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este relativ 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 FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, 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 interioare pe cvartal 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 într-o singură zonă funcțională: zonă destinată construirii de locuințe colective cu servicii și dotări adiacente dispuse la parter și etaj.

Se prevede unificarea terenurilor.

Funcțiuni

Funcțiunile propuse în zonă sunt:

-Zonă destinată locuirii colective și a funcțiilor complementare la parter și etaj

-Zonă construcții specifice echipării tehnico – edilitare necesare deservirii zonei

- Zonă circulații auto, pietonale, parcaje.

- Zonă de spații verzi amenajate

Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor și ocuparea terenurilor

În cadrul studiului, pentru toată parcela a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniamentul drumului a fost stabilită la 6m pentru clădiri cu regim de înălțime S+P+2E și la 10, 5m pentru clădiri cu regim de înălțime S+P+4E+Er/M. Retragera față de limitele laterale va fi tot de 10,5m pentru clădirile în regim S+P+4E+Er/M.

Se vor respecta distanțele minime legale impuse de anumite zone de protecție, acolo unde este cazul față de rețele aeriene, gaze și padure sau altele subterane existente

Clădirile vor fi retrase de asemenea și față de spatele lotului la minim 10,5m.

Nu se vor putea executa construcții pe limita din spate a lotului.

Spațiile verzi vor respecta un procent **minim de 10%** din total teren și vor fi concentrate în zona posterioară a lotului.

Se interzice pavarea integrală a spațiilor rămase 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 colective

Regim înălțime maxim S+P+4E+Er/M Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa 18m

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 zona mixtă locuințe colective și funcțiuni complementare

POT maxim 40%

CUT max 1,5

H maxim S+P+4E+M/Er

h cornișă 18 m

h coama 23 m

BILANT TERITORIAL					
NR.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		(mp)	%	(mp)	%
1.	Zona rezidențială mixtă locuințe colective cu funcțiuni complementare			4462	53
2.	Circulații, accese și parcuri publice			3168	37
3.	Spații verzi amenajate publice			848	10
4.	Teren arabil intravilan	8478	100	-	-
5.	TOTAL	8478	100	8478	100

Pe cele trei loturi unificate se propun unități de locuit astfel s-au propus 3 cladiri dispuse la frontul stradal, și în colturile de nord vest și sud est cu maxim 85 apartamente propuse.

La frontul stradal pe parter, eventual etaj se propun zonele de servicii complementare.

Astfel s-a calculat un necesar de 118 locuri de parcare și s-au amenajat 130 locuri de parcare.

Cele două accese pe parcelă s-au păstrat și imbinat astfel s-au amenajat pe laturile lungi ale parcelei câte 35 locuri de parcare la sud și nord.

În partea dinspre stradă, în zona de servicii la parter s-au propus adiacent străzii 18 locuri de parcare.

Restul locurilor de parcare s-au amenajat la mijlocul parcelei.

Dacă sunt necesare mai multe locuri de parcare acestea se vor prevedea în subsol.

Zona verde s-a amenajat în partea din spate ea va rămâne o zonă compactă ce se poate amenaja ca și loc de recreere și loc de joacă pentru copii.

S-au propus și platforme pentru depozitare a gunoierului menajer.

RETELE EDILITARE

Se va realiza în sistem centralizat prin racordare la rețelele urbane existente în zonă. Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelilor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă și de incendiu se face prin racordarea la rețeaua de distribuție a localității Timisoara.

Obiectivul necesită alimentarea cu apă pentru :

apa menajeră pentru satisfacerea necesităților igienico-sanitare ale locatarilor ; apă pentru întreținerea curățeniei ;

apa tehnologică pentru umplerea piscinei, instalația de încălzire, cu recirculare 100% ; apă de incendiu ;

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

Timisoara: Valoarea indicatorilor de calitate a apelor 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 căilor 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 jghebur 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+4E+M sau ER. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa 18m și la coama de 23m.

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 sarpanta din lemn și învelitoare ceramică.

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 caile 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 caile 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.

Scările 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 : -cai de comunicație, largire prospect drumuri, strazi secundare din interiorul platformei, echiparea tehnico – edilitară, lucrări de protecția mediului. Parte din aceste lucrări vor fi trecute în domeniul public.

CIRCULATIA TERENURILOR

Terenurile proprietatea beneficiarilor respectiv:
identificate prin nr. topo C.F.nr. 434585 Timisoara sunt in suprafata totala de 15839 mp.

Parcelele nr. 1-11, 13 -16, 18-24 in suprafata totala de 11784mp. adica 74% din suprafata totala raman proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice. Parcelele 12 si 25 sunt cu functiunea spatiu verde in proprietate privata. Parcela nr.17 este cu destinatia strada si va trece in domeniul public si este in supraafata de 4055mp. reprezentand 26% din suprafata terenului.

PROBLEME DE MEDIU

- RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

- EVIDENTA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE REPREZINTA RISCURILE PENTRU ZONA

Nu e cazul.

- EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC

Nu e cazul.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 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 colectivă 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 **RrM3**

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, a parcajelor 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 10% 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 10% 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 născute. 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 Deseurile 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 această întreprindere de salubritate.

Planul urbanistic zonal se referă la lotizarea terenului și crează 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 comunicație (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 crează 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 excavații 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 desfășurarea 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 zona 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 rămase 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 și nu se vor depozita deșuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate.

-Protecția calității apelor :

-Protecția aerului.

Spațiile de locuit sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii , ale căror capacități de evacuare a gazelor năse în atmosferă este redusă, sub nivelul de V_{med} . $V_{med} = 0.1 \text{ mc / ora}$.

Evacuarea gazelor se face pe cosuri prevăzute pentru fiecare imobil și racordate la centralele proprii.

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

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice:

a) priza directă de aer

b) priza directă centrată pe cosul de evacuare .

Centrala termică proprie cu următoarele caracteristici :

Cos de evacuare noxe :

Înălțimea cosului = 0.8 m de la limita coamei clădirii Diametrul cosului min. = 100 mm Poziția cosului : +5o (scos pe fatadă) și până la 90o (scos pe acoperiș) față de orizontală

-Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere care vor fi ridicate și golite de către întreprindere specializată, pe baza unui contract de servicii.

Bilanțul de deșuri

Conform tabel :

Bilanțul de produse folosite într-un an și cantități de pierderi calculate:

Nr. Crtiteriu	Denumirea produselor principale	U.M.	Cantitatea produse consumate/an	Denumire deșuri	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	kg	1584	pungi	kg.	47,52

	alimentare			plastic		
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 alimentare in vrac	kg	29700	menajere	kg.	891

Numar de locuitori: 66

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, strada Tazlau , nr. 15,17,19 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 județului Timiș
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Planul Urbanistic Zonal P.U.Z. — DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ,Timisoara, strada Tazlau, nr.15,17,19

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

Prevederile prezentului PUZ vor avea de indeplinit urmatoarele masuri:

-Ca prioritate în zona ce trebuie rezolvată sunt echipările edilitare, drumurile de acces
-Necesitatea păstrării în zona a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu construcții și a păstra un caracter rezidențial peisager cu zone plantate abundent și construcții puține.

Intocmit:

arh.-urb. Carmen Falniță

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, strada Tazlău,nr.15,17,19 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, strada Tazlău,nr.15,17,19 Timisoara

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, , strada Tazlău,nr.15,17,19 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, Timisoara, strada Tazlău,nr.15,17,19 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 1 UTR:

MLcS- Zona mixtă de locuințe colective și servicii

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

UTR- **MLcS**

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este locuințe colective Lc și servicii complementare.

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

Art. 2. Utilizări permise

- se vor construi locuințe colective în sistem discontinuu (izolat) și cuplat.
- 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

- 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 asigurării locurilor de parcare

- spații comerciale, construcții cu funcțiunea de servicii compatibile cu zona de locuit individuală (comert, sedii de firmă, birouri, cabinete medicale, locuri de joacă, terenuri de sport, piscine)
- spații pentru funcțiuni complementare respectiv activități compatibile cu locuirea ca de exemplu: servicii comerciale, alimentație publică, servicii de consultanță, prestări servicii (de exemplu vânzare produse alimentare și nealimentare preambalate, farmacie, cabinet veterinar pentru animale de companie, sedii de bănci, cabinete medicale, spații de joacă pentru copii la parter
- la etaj doar spații pentru sedii de firmă, spații pentru cabinete medicale, de avocatură, sedii de IMM-uri, cabinet avocațial, birou proiectare, croitorie, cabinete medicale, 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.
- dezmembrarea pe scări și cote parti din teren.

Art. 4. Utilizari interzise

- construcții cu funcțiune comert en-gros, creșterea animalelor de producție, construcții industriale, depozite de deseuri
- 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 santier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

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

Există o singură parcelă.

Art. 6 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa conform cu alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice adică pe aliniament, la 6m. distanță față de aliniament.

Se va respecta o limită minimă de minim 10,5m față de limită din spate al parcelei și față de limitele laterale.

Alinierea clădirilor este pentru gabaritul clădirii. Balcoanele, terasele, logiile pot depăși alinierea prevăzută pentru fațada închisă.

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 maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se va asigura dublu acces carosabil din trama stradală proiectată.

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.

Numarul locurilor de parcare este de 112 pe parcela și 18 locuri pe domeniul public.

Dacă sunt necesare mai multe locuri de parcare pentru funcțiunile complementare acestea se pot amplasa la subsol.

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

Art. 9 Regimul maxim de înălțime este

H maxim = S+P+4E+Er/M

H maxim la cornișă = 18,0 m.

H maxim coama = 23m.

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Fatalele 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 poate fi tip terasă sau 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 normativele privind protecția mediului. Se admite pentru prima etapă rezolvarea evacuării apelor uzate în zona, în tancuri septice, respectiv fose septice vidanjabii (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 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 strada 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 maximum 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 = 40%

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.= 2

Intocmit:
Arh. -urb.
Carmen Falniță