

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE LOCUINTE TIMISOARA NORD

AMPLASAMENT: EXTRAVILAN TIMISOARA, PARCELA :
A732/1/46,

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: sc MG HOUSE srl

NR. PROIECT: 39/2008

DATA: noiembrie 2011

PROIECTANT GENERAL : Birou Individual de Arhitectura
Vintila Selegan

URBANISM: Arh. Radu Grumeza

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL **Birou Individual de Arhitectura
VINTILA SELEGEAN**

Sef proiect **arh. RADU GRUMEZA**

Ridicare topo **P.F.A. BALA ALINA CORINA Timisoara
ing. BALA ALINA**

Edilitare: **S.C. NIMRA S.R.L. Timisoara
ing. ZORAN PETROVICI**

Electrice: **ing. KOENIG ADRIANA**

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

**FOAIE DE CAPAT
LISTA COLABORATORI
BORDEROU
MEMORIU DE PREZENTARE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

ANEXE :

Certificat de urbanism
Extras carte funciara
Aviz sc Electrica sa, C. N. Transelectrica sa
Aviz sc Romtelecom sa
Aviz SN " Transgaz " sa sucursala de transport gaze naturale Medias
Aviz "E-On" Gaz Romania
Aviz RA. " Aqatim "
Aviz de principiu Primaria Mosnita Noua
Aviz Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Timis
Aviz Agentia Nationala a Imbunatatirilor Funciare R.A.
Aviz OSPA
Aviz Sanitar
Aviz Administratia Nationala " Apele Romane "
Aviz Agentia regionala de protectia mediului Timisoara

B PIESE DESENATE

PLANSA 1	INCADRAREA IN TERITORIU	scara 1:5 000
PLANSA 2	SITUATIA EXISTENTA	scara 1:1 000
PLANSA 3	REGLEMENTARI URBANISTICE	scara 1:1 000
PLANSA 4	RETELE ECHIPARE EDILITARA	scara 1:1 000
PLANSA 5	PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI	scara 1:1 000
PLANSA 6	STUDIU CVARTAL	scara 1:2 000

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

- Denumire proiect : **LOTIZARE LOCUINTE TIMISOARA NORD**
- Amplasament : **EXTRAVILAN TIMISOARA, A 732/1/46**
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
- Beneficiar : **s.c. MG HOUSE srl.**
- Proiectant general : **Birou Individual de Arhitectura Vintila Selegean**
- Proiectanti specialitate
 - topo si cadastru : p.f.a. **BALA ALINA CORINA**
 - edilitare : s.c. **NIMRA srl.**
 - electrice : ing. **KOENIG ADRIANA**
- Data elaborarii : **aprilie 2012**

1.2. Obiectul lucrarii

Aceasta documentatie a fost întocmita in vederea realizarii unei zone de locuinte si functiuni complementare acestora pe un teren aflat in partea de Nord a Timisoarei.

Planul Urbanistic Zonal "Lotizare locuinte si functiuni complementare Calea Torontalului" propune lotizarea terenului in vederea realizarii a 15 loturi de locuinte si functiuni complementare, precum si a unui lot pentru zona verde.

De asemenea se prevede realizarea lucrarilor rutiere si tehnico - edilitare necesare creerii unei infrastructuri adecvate.

Amplasamentul se afla in extravilanul municipiului Timisoara, pe Drumul de exploatare DE 716 si este constituit din parcela – A 732/1/46, identificata prin CF 409119 – Timisoara, cu suprafata totala de 13.600 mp.

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

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

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica,
- PUZ-uri avizate in vecinatate,
- PUZ Director Timisoara Nord,
- PUG Timisoara,

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul este amplasat in partea de nord a extravilanului Timisoara, intre parcul industrial Torontal si aeroportul utilitar.

In prezent pe aceasta directie exista mai multe PUZ-uri aprobate sau in curs de aprobare si chiar constructii ridicate. Tendinta de dezvoltare a Municipiului Timisoara este de ocupare si construire a acestei zone.

In acest sens, directiile principale de dezvoltare sunt trasate prin PUZ-ul Director Timisoara Nord elaborat si aprobat pentru aceasta zona.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul luat in studiu este amplasat in partea de nord a municipiului Timisoara, fiind cuprins in zona studiata prin PUZ-ul director Timisoara Nord.

Terenul are forma aproximativ dreptunghiulara, cu un front de aproximativ 43 m si adancimea de 315 m. Suprafata totala a terenului este de 13.600 mp.

Terenul este marginit la Nord de drumul de exploatare DE 732/1/2, la Sud de drumul de exploatare DE 716 si canalul HC 693.

La Est este marginit de parcela A 732/1/47, iar la Vest de parcela A 732/1/45.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ plan si orizontal avand stabilitatea generala asigurata. Geografic terenul se afla situat in Campia de Vest.

Morfologic, zona este situata în câmpia joasa denumita Campia Banatului , parte integranta din marea unitate geomorfologica Câmpia Tisei, centrul unui mare complex aluvionar, a carui axa longitudinala o constituie râurile Timis si Bega.

Structura geologica superficiala (pe adâncimea ce intereseaza din punct de vedere geotehnic), este specifica Luncii râului Timis, în care formatiunile argiloase se întrepatrund cu cele nisipoase, ambele de vârsta relativ recenta, cuaternara.

Alternanta pamânturilor argiloase, cu cele nisipoase, variatiile de culoare, granulometrie si a gradului de îndesare, respectiv a consistentei, scot în evidenta caracterul lenticular si încrucisat al stratificatiei, caracteristic depunerilor aluvionare.

Se constata urmatoarea stratificatie a terenului :

Sol vegetal in grosime de 0,20 m

- Crusta argilo- prafoasa constituita preponderent din argile prafoase, cafenie plastic vartoasa umeda, intre 0,80 m si 1,40 m fata de nivelul terenului.
- Complex nisipos constituit din nisip fin-mijlociu, prafos galben roscat cu pungi feruginoase umed la foarte umed neepuizat la 4,00 m adancime.

Forajele adanci din zona nu au epuizat stratele care compun complexul nisipos la 6,00 m adancime, atat cat intereseaza din punct de vedere geotehnic.

Terenul bun de fundare este cel natural, constituit fie din argile prafoase,cafenie galbuie plastic vartoasa umeda extinsa pana la cca. 1,20 m sau din nisip fin mijlociu prafos sub cca. 1,20 m.

Adâncimea minima de fundare este de 1.30 m, fata de nivelul terenului natural.

Calculul terenului de fundare se poate efectua, considerând o presiune conventionala de baza de :

- P conv. = 200 kPa.- argila prafoasa
- P conv. = 180 kPa.- nisip prafos

Adâncimea de înghet este conf. STAS 6054/77 $h=0,70-0,80$ m.

Climatic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici:

Temperatura aerului:

- media lunara maxima + 20 - 28 C (iulie- august)
- media lunara minima - 1 - -2 C (ianuarie)

Precipitatii :

- media lunara maxima 70- 80 mm. (iunie)
- media anuala 600-700 mm.

Vântul:

- directii predominante : N-S 16 %
E-V 13 %

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

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

Clima este temperat – moderata.

Seismic, în conf. cu normativul P 100/ 92, amplasamentul se încadreaza în zona seismica „D” –având $T_c = 1,0$ sec. si $K_s = 0,16$ (grad VII MSK.)

Nivelul apei subterane :

$$NH_{max} = 0,80 \text{ fata de nivelul terenului natural}$$

$$NH_{med} = 1,50 \text{ fata de nivelul terenului natural}$$

În concluzie, se face precizarea ca pe amplasament, se pot executa constructii cu regim de înaltime de P + 1, P + 2/3 + M luându-se masuri speciale de hidroizolare a eventualelor subsoluri.

2.4. Circulatia

Accesul la teren se face de pe drumul de exploatare DE 716, drum de pe care se face accesul in incinta magazinului Metro 2 si care se intersecteaza cu Calea Torontalului.

Aceasta intersectie a fost deja modernizata si deasemenea au fost modernizati primii aproximativ 500 m ai De 716 din cei 1400 m de la Calea Torontalului pina la amplasament.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul se afla in circuitul agricol si este liber de constructii.
Terenul nu este strabatut de linii electrice, de gaz, telefonie sau conducte subterane de irigatii.

2.6. Echipare edilitara

Zona nu beneficiaza de dotari tehnico – edilitare : apa, canal, gaz, retea electrica, telefonie, dar acestea au fost trase pina la magazinul Metro 2.

2.7. Probleme de mediu

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

Terenul este plat, marginit la Nord si la Sud de cate un drum de exploatare si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

Propunerile prevazute in aceasta documentatie se inscriu in planurile de dezvoltare urbanistica si arhitecturala atat ale municipiului Timisoara cat si cele ale judetului Timis.

Amplasarea de locuinte individuale in afara marilor orase constituie una din directiile de rezolvare a problemei locuintelor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale PUG si PUZ Director Timisoara Nord

Conform PUG Timisoara si PUZ Director Timisoara Nord, pentru terenurile situate in partea de Nord a municipiului Timisoara, intre Calea Torontalului, calea ferata Timisoara-San Nicolaul Mare, canalul HPr 337 si limita actuala a intravilanului, se prevede realizarea de locuinte cu dotari si zone verzi aferente.

De asemenea prin aceste documentatii se indica arterele majore ale viitoarei trame stradale. In acest sens pentru cele doua drumuri de exploatare ce marginesc la Nord si la Sud amplasamentul se prevede modernizarea de la profilul actual de drumuri de exploatare – 4,0 m la 26,0 m pentru De 716 si respectiv 16,0 m pentru De 732/1/2.

Regulamentele locale de urbanism aferente Puz-ului Director Timisoara Nord precum si Puz-urilor avizate in vecinatatea amplasamentului prevad ca indicii urbanistici sa fie :

- locuinte individuale – $POT_{max} = 35 \%$, $CUT_{max} = 1.05$, regim de inaltime maxim P+1E+M,

- dotari si servicii - $POT_{max} = 40 \%$, $CUT_{max} = 2.0$, regim de inaltime maxim P+3E+M.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Construibilitatea pe situl luat in studiu este de 100 %, in afara zonelor de interdictie de constructie. Terenul este plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala.

Conditiiile de fundare ale terenului sunt, conform datelor geotehnice, bune.

3.3. Modernizarea circulatiei

Amplasamentul se afla situat intre DE 716, drum care se intersecteaza cu calea Torontalului si trece prin fata magazinului Metro 2 si De 732/1/2, drum paralel cu acesta.

Conform PUZ-ului director drumurile existente urmeaza sa fie modernizate.

De asemenea, se va realiza o artera de legatura intre cele doua drumuri existente, pe latura de Sud-Vest a terenului, ce va avea un profil de 12 m.

Structura rutiera prevazuta pentru realizarea arterelor de circulatie noi, pentru modernizarea drumurilor existente si realizarea intersectiilor dintre acestea este alcatuita din :

- 4 cm îmbracaminte din beton asfaltic BA 16
- 6 cm strat de legatura BAD 25
- 10 cm strat de baza din macadam ordinar;
- 20 cm fundatie din piatra sparta;
- 20 cm fundatie din balast cilindrat,

Drumurile din incinta se vor realiza cu o latime a carosabilului de 6,0m, executate cu îmbracaminte asfaltica, cu acostamente impermeabilizate de 0,50 m.

În zonele intersectiilor razele de racordare vor avea 7.00 si 9.00 m.

Scurgerea apelor pluviale se va realiza prin rigole pereate, din dale prefabricate din beton, ce vor avea pante de scurgere în lung care vor asigura deversarea acestora în bazinul de retentie special proiectat.

Prospectul stradal al arterelor nou create va avea o latime totala de 12,0 m, constituita din :

- 6,0 m parte carosabila;
- 2×0,5 m rigole pereate;
- 2×1,0 m zone verzi;
- 2×1,0 trotuare din dale prefabricate de beton.

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

3.4.1. Descrierea solutiei propuse

In concordanta cu prevederile PUG-ului Timisoara si a PUZ-ului Director Timisoara Nord, pe terenul studiat s-a propus dezvoltarea unei zone rezidentiale de locuinte individuale si functiuni complementare acesteia.

Pentru aceasta se propune realizarea unei artere de circulatie care sa faca legatura intre drumurile de exploatare existente in partea de Nord si de Sud a amplasamentului, urmand ca din aceasta sa se faca accesul la viitoarele loturi de locuinte.

Aceasta solutie s-a adoptat datorita morfologiei atat a terenului studia (fronturi de 43 m si adancime de 315 m) cat si a celor din imediata vecinatate : fronturi, (mai mari sau mai mici), la drumurile de exploatare De 716 si De 732/1/2 si latura lunga paralela cu Calea Torontalului.

Astfel, din punct de vedere functional, s-a propus realizarea urmatoarelor functiuni :

- 14 loturi pentru locuinte individuale,
- 1 lot de dotari si servicii publice,
- 1 spatiu verde,

3.4.2. Bilant teritorial

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Total zona studata	13.600	100	13.600	100
Locuinte	0	0	9.682	71,2
Dotari si servicii publice	0	0	764	5,6
Strazi si accese	0	0	2.371	17,4
Spatii verzi	0	0	783	5,8
Canale desecari	0	0	0	0
Teren arabil	13.600	100	0	0

3.4.3. Indici constructivi

Pentru loturile de locuit $POT_{max} = 35 \%$, $CUT_{max} = 1,05$

Pentru zonele cu functiuni complementare $POT_{max} = 40 \%$, $CUT_{max} = 1,6$

Regimul de inaltime maxim admis este P + 1E+M pentru locuinte individuale si P + 2E+M pentru functiuni complementare.

Inaltimea maxima la cornisa este de 8,0 m pentru locuinte si 11,5 m pentru dotari.

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

A. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Terenul ce urmeaza sa se parceleze va include constructii noi tip vile cu gospodariile aferente, precum si cu dotari social edilitare.

Pentru cele 15 parcele propuse, considerând pentru fiecare consumator o putere instalată de 8 kW, respectiv simultan absorbită de 6 kW și un coeficient de simultaneitate pentru zonă de 0,6 rezultă puterea maximă simultan absorbită de 54 kW.

Deoarece in zona nu exista retele de joasa tensiune, soluția de alimentare propusa constă în montarea unei celule de linie in PT51765 Metro II si executarea unui racord subteran in lungime de circa 800 m, montarea unui post de transformare în anvelopă de beton cu transformator de 20/0,4kV 100kVA, ce se va amplasa in zona verde propusa.

Din acest post de transformare se va executa o rețea de joasă tensiune subterană cu cablu ACYABY 3x150+70mm², cu 3 firide tip E2+5, din care se vor executa brânșamentele individuale la fiecare parcelă în parte. Brânșamentele vor fi executate cu cablu tip ACYABY 3x35+16 și cu blocuri de măsură și protecție mono sau trifazate, în funcție de solicitarea fiecărui consumator.

Pentru racordarea noilor consumatori la sursele de energie electrica se impun urmatoarele lucrari :

- rețele electrice de distributie de joasa tensiune (LEA 0,4kV) cu conductori torsadati pe stâlpi de beton montati dea lungul strazilor,
- bransamente electrice mono sau trifazate de la rețeaua de distributie până la fiecare obiectiv în parte cu firide de tip bloc masura (BPMT sau BPM),

Iluminatul public se va asigura prin corpuri de iluminat cu vapori de mercur si sodiu montati pe stâlpii de distributie rețele de 0,4kV.

Lucrarile de alimentare cu energie electrica, rețeaua de medie tensiune, de joasa tensiune, iluminatul public si bransamentele electrice se vor asigura de catre SC ELECTRICA SA, prin grija consumatorilor.

Lucrarile de proiectare a rețelilor de alimentare cu energie electrica se vor asigura prin grija SC ELECTRICA SA la solicitarea beneficiarilor.

B. ALIMENTAREA CU APA

Necesarul de apă a fost determinat conform SR 1343/1-2006 în funcție de gradul de dotare a locuințelor cu instalații sanitare interioare, considerându-se că locuințele vor dispune de instalații sanitare interioare de apă și canalizare cu prepararea locală a apei calde și un debit specific pentru nevoi gospodărești de 150 l/om/zi.

Debitele caracteristice ale cerinței de apă (conform breviarului de calcul) sunt:

$$Q_{zi \text{ med}} = 10,87 \text{ mc/zi} = 0,13 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi \text{ max}} = 13,04 \text{ mc/zi} = 0,15 \text{ l/s}$$

$$Q_{or \text{ max}} = 0,70 \text{ mc/h} = 0,20 \text{ l/s}$$

Alimentarea cu apă potabilă se poate rezolva în sistem centralizat din conducta extinsă venită din municipiul Timișoara și prin realizarea unei rețele de distribuție din polietilenă. Rețeaua se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani la distanțe de 100 m unul de altul și cu cămine de vane pentru sectorizarea rețelei $\varnothing = 1,25 \text{ m}$.

Brânșamentul fiecărei parcele la rețeaua de alimentare cu apă se va realiza cu prize de brânșament PE-HD și robinet de concesiune. Pe fiecare brânșament se va monta un apometru de contorizare a consumului de apă. Apometrele se vor monta în cămine de vizitare în interiorul proprietății la cel mult 1,0 m de limita de proprietate.

C. ANALIZARE MENAJERA

Debitul de ape uzate menajere evacuat s-a determinat conform STAS 1846-90 (vezi breviar de calcul). În aceste condiții debitele caracteristice de ape uzate menajere evacuate sunt:

$$Q_{uz \text{ zi med}} = 8,70 \text{ mc/zi} = 0,10 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz \text{ zi max}} = 10,43 \text{ mc/zi} = 0,12 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz \text{ or max}} = 0,56 \text{ mc/h} = 0,16 \text{ l/s}$$

Apele uzate colectate prin intermediul unui colector din PVC multistrat, SN 8, D 250 mm vor fi evacuate în sistem centralizat către rețeaua de canalizare extinsă a municipiului Timișoara.

D. CANALIZARE PLUVIALA

Debitul de ape pluviale s-a calculat în baza SR 1846-2:2006, dat de relația $Q_m = (S_1 \times \emptyset_1 + S_2 \times \emptyset_2) \times k$, de unde rezultă $Q_{\text{pluvial}} = 6.897,05 \text{ m}^3/\text{an}$.

Apele pluviale se vor scurge pe panta terenului la rigolele de stradă și de aici vor fi colectate către un bazin de compensare ($V = 100 \text{ m}^3$) amplasat în parcela destinată zonei verzi, trecute în prealabil printr-un separator de hidrocarburi, apoi descărcate controlat spre canalul de desecare existent în zonă (HCn693), în partea de sud a obiectivului studiat.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de amenajare urbanistica sunt in concordanta cu PUG Timisoara si PUZ director Timisoara Nord, cu privire la extinderea zonei de locuinte in partea de nord a municipiului.

Principalele interventii necesare realizarii acestui proiect sunt :

- modernizarea cailor de acces existente
- dotarea cu utilitati necesare a obiectivelor stabilite

Intocmit
arh. Vintila. Selegian

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

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

2. Baza legala

La baza elaborarii PUZ-lui au stat urmatoarele :

- Legea 50/91 privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata si complectata in 2001 cu legea 453.
- Regulament General de Urbanism aprobat in HG 525/27.iun.1996.
- Metodologia elaborare PUZ – Urbanproiect aug. 2000.

3. Domeniul de aplicare

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

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiate in planșa de reglementari.

Pe baza acestei zonificarii s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecărei zone functionale.

Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta s-a facut conform planșei de reglementari, care face parte integranta din prezentul Regulament. Unitatea teritoriala de referinta (U. T. R.) este o reprezentare conventionala a unui teritoriu avind o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitata prin limite fizice pe teren.

Zona studiata cuprinde doua unitati teritoriale de referinta :

U. T. R. 1 – ZONA LOCUIRE,

U. T. R. 2 – ZONA DOTARI SI SERVICII PUBLICE

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenul in suprafata de 13.600 mp se afla in extravilanul municipiului Timisoara si este in prezent in circuitul agricol. Acesta urmeaza sa isi schimbe categoria de folosinta conform plansei de "Reglementari".

Terenurile agricole propuse sa intre in intravilan isi schimba functiunea conform plansei cu "Reglementari".

Orice interventie in zonele protejate va fi autorizata cu avizul organelor centrale sau locale cu atributie in domeniu.

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

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

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie si retelelor tehnico-edilitare, conform prevederilor art. 11 din RGU/HG 525/96, este interzisa.

Autorizarea lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publica, conform art. 16 din RGU (dezvoltarea si extinderea retelei stradale, extinderea retelei de apa si canalizare, a zonei de protectie sanitara, a surselor, a retelei si a statiei de epurare), este interzisa.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte normele de insorire si iluminat natural conf. O.M.S. nr. 536/1997 - norme de igiena si sa evite amplasarea constructiilor la distante necorespunzatoare, unele fata de altele.

Amplasarea constructiilor in raport cu limitele dintre parcele :

- constructiile se vor amplasa izolat
- constructiile de locuit P si P + M, retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa in limitele codului civil – 2,0 m fata de vecinatati,
- constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto astfel :

- Cu o retragere de 6,0 m fata de aliniament pentru toate loturile propuse – atat cele de locuinte cat si cele de dotari si servicii.
- Constructiile se vor amplasa cu o retragere de min. 10,0 m fata de spatele parcelelor pentru toate loturile – locuinte sau dotari.
- Toate constructiile de locuinte sau dotari se vor putea amplasa pana la o distanta de minimum 2,0 m fata de una din limitele laterale (nordica) si 3,0m fata de cealalta daca au regimul de inaltime P sau P+M si la o distanta egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa pentru constructiile cu regimul de inaltime P+1E+M sau mai mult.

7. Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii

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

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

La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare, privind profilul stradal si de categoria strazii.

Un teren pentru a fi construit trebuie sa fie accesibil printr-un drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

La drumurile ce se termina in fundatura, este necesara amenajarea acestora in asa fel incat sa permita intoarcerea vehiculelor ce deservesc zona, inclusiv a autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatoriu la curtile interioare inchise pe toate laturile de cladiri, daca au aria mai mare decat 600 mp si diferenta de nivel fata de drumul public mai mica de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de prevederile art. 27 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU, conform carora se vor avea in vedere posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente.

Extinderea de retele sau marirea de capacitate a retelelor publice, se face conform prevederilor art. 28 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU.

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

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

Se admit in cazuri foarte bine justificate, in mod exceptional si numai pe baza unui studiu de impact, pentru zona, pozarea supraterana a retelelor de echipare a cladirilor.

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

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

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

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

Preluarea apelor pluviale de pe drum se realizeaza prin rigole amplasate în lateralul drumurilor. Apele pluviale de pe case vor fi preluate de jgheaburi si burlane si descărcate în teren sau inmagazinate local. Apa de ploaie de pe drumuri este colectata intr-un bazin de retentie.

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

Parcelele vor avea un front minim de 12 m si suprafata minima de 600 mp pentru cladiri izolate.

Regimul de inaltime maxim va fi P+1E+M pentru locuinte si P+2E+M pentru functiunile complementare.

Inaltimea maxima la cornisa a constructiilor va fi de 8,0 m pentru locuinte si 11,5 m pentru dotari si servicii publice.

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

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafete necesare parcarii si gararii, caracteristice fiecarei functiuni.

Amplasarea parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

De regula, lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrari de plantare.

Plantatiile de aliniament, de a lungul acceselor rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il strabate si punerea in evidenta a unor obiective deosebite asigurand reducerea poluarii sonore si de noxe.

Imprejmuirea intregului teren se va realiza cu gard.

Se prevad rampe pentru handicapati, la trotuare si spatii publice.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pe terenul studiat s-au identificat 2 zone functionale, reprezentate prin culori pe planșa de Reglementari :

**ZONA LOCUIRE,
ZONA DOTARI SI SERVICII PUBLICE**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Capitolul 1 – GENERALITATI

Art. 1 Zone si subzone functionale

- zona locuinte,
- zona dotari si servicii publice,

Art. 2 Functiunea dominanta

ZONA LOCUINTE :

- rezidentiala, zona va fi compusa din locuinte unifamiliale cu regim de inaltime : P, P+1E, P+1E+M.

ZONA DOTARI SI SERVICII PUBLICE :

- sedii administrative, activitati independente (notar, avocat, medic, etc.), comert, cultura, culte, cazare, regim de inaltime P – P+2E+M.

Art. 3 Functiuni complementare

ZONA LOCUINTE :

- servicii (reparatii imbracaminte, electronice, frizerie, etc.), mic comert, spatii verzi amenajate,

ZONA DOTARI SI SERVICII PUBLICE :

- locuinte de serviciu (la etajul constructiilor principale), spatii verzi amenajate,

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4 Utilizari permise

ZONA LOCUINTE :

- locuinte individuale cu caracter urban si periurban.
- locuinte pentru maximum doua familii (duplex).
- conversia partiala sau totala a locuintelor in alte functiuni complementare celei de locuit : comert, servicii (reparatii imbracaminte, electronice, frizerie, etc.), activitati independente (notar, avocat, medic, etc.).

ZONA DOTARI SI SERVICII PUBLICE :

- sedii administrative, activitati independente (notar, avocat, medic, etc.), comert, cultura, culte, cazare, spatii verzi amenajate, parcaje, garaje.

Art. 5 Utilizari permise cu conditii

- cazare – mic hotel, pensiune.

Art. 6 Interdictii temporare de construire

- nu este cazul

Art. 7 Interdictii definitive de construire

- activitati industriale sau de alt tip care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros
- activitati de depozitare, comert engros, antreprize
- spatii de intretinere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- depozite de deseuri
- panouri mari publicitare in spatiile verzi sau pe cladiri

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii****Art. 8 Orientarea fata de punctele cardinale**

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

Se va evita pe cit posibil orientarea Nord a dormitoarelor la locuinte, a spatiilor administrative, de birouri si cazare in cazul functiunilor complementare celei de locuit.

Art. 9 Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile se vor amplasa astfel incit sa respecte zona drumului. Zona drumului este formata din : carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament si trotuare, având o latime de 12,0 m, 12,0 m + canal + 12,0 m si respectiv 16,0 m.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri fata de aliniament
Conform art. 23 al RGU si cap II.6 al RLU.

Constructiile se vor amplasa cu o retragere de 6,0 m fata de aliniament pentru toate loturile propuse – atat pentru cele de locuinte cat si pentru cele de dotari si servicii.

Art. 15 Amplasarea in interiorul parcelei
Conform art. 24 al RGU si cap II.6 al RLU si cu respectarea codului civil.

In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia se poate amplasa o constructie principala si una sau mai multe constructii anexe ale locuintei (garaj, anexa de depozitare unelte de gradinarit, barbeq ...).

Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelei :

Constructiile principale se vor amplasa pina la o distanta de minimum 10,0 m fata de spatele parcelei pentru toate loturile.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei :

Toate constructiile de locuinte sau dotari se vor putea amplasa pana la o distanta de minimum 2,0 m fata de una din limitele laterale (nordica) si 3,0 m fata de cealalta daca au regimul de inaltime P sau P+M si la o distanta egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa pentru constructiile cu regimul de inaltime P+1E+M sau mai mult.

Amplasarea a doua sau mai multe constructii pe teren :

Se va face in conditiile in care prin inaltimea, volumetria si aspectul constructiilor situate in spate nu afecteaza insorirea si nu aduce prejudicii aspectului arhitectural al cladirii existente sau al strazii,

Proiectul pentru autorizarea constructiei in acest caz va cuprinde obligatoriu o perspectiva (desfasurare) din strada a ansamblului,

Pentru toate constructiile sunt valabile regulile de amplasare fata de limitele interioare ale parcelei.

Amplasarea constructiilor anexe (inclusiv garaj) se poate face pe limitele laterale sau de fund ale parcelei cu conditia ca inaltimea acestora sa nu depaseasca 2,5 m.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile
Conform art. 25 al RGU si cap II.7 al RLU.

Pentru toate categoriile de constructii este obligatorie asigurarea accesului la reseaua de circulatie si transport.

Art. 17 Accese pietonale
Conform art. 26 al RGU si cap II.7 al RLU.

Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Profilul strazilor trebuie sa prevada realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.
Conform art. 27 al RGU si cap II.8 al RLU.

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

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

Art. 19 Realizarea de retele tehnico – edilitare
Conform art. 28 al RGU si cap II.8 al RLU.

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

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

Apele pluviale de pe case vor fi preluate de jgheaburi si burlane si descărcate în teren sau inmagazinate local.

Art. 20 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare
Conform art. 29 al RGU.

Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a comunei.

Drumurile vor intra in proprietatea publica a comunei Mosnita Noua.

Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Art. 21 Parcelarea

Parcelarile ulterioare vor respecta prevederile Art 30 din HG 525/1996, Art 30 al RGU si cap II.9 al RLU.

Prin parcelare loturile rezultate trebuie sa indeplineasca urmatoarele cerinte : front minim de 12 m, adincimea parcelei va fi mai mare sau egala cu frontul, suprafata minima va fi de 600 mp.

Art. 22 Inaltimea constructiilor

Pentru constructia de locuinte regimul maxim de inaltime admis este P+1E+M.

Pentru obiectivele de dotari si servicii publice, regimul maxim de inaltime admis este P+2E+M.

Inaltimea maxima la cornisa a constructiilor va fi de 8,0 m pentru locuinte si 11,5 m pentru cele de dotari si servicii publice.

Art. 23 Aspectul exterior al constructiilor

Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportie intre ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Gama coloristica se recomanda sa fie de tip pastel, culori naturale ale materialelor folosite (lemn, caramida aparente, placaje piatra ...).

Coama principala a constructiilor va fi perpendiculara pe frontul stradal.

Panta acoperisului va fi cuprinsa intre 25 si 45 de grade.

Lucrarile tehnice (retele, conducte, bransamente...) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejurimilor. Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatadele principale.

Fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Conform art. 15 si Anexa 2 a RGU.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcelele cu destinatia de locuinta este de 35% iar pentru parcelele cu functiuni complementare celei de locuire de 40%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este 1,05 pentru loturile de locuinte si 1,6 pentru loturile de dotari si servicii publice.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 25 Parcaje

Conform art. 33 si Anexa 5 a RGU si cap II.10 al RLU.

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafete necesare parcarii si gararii, caracteristice fiecarei functiuni.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

Art. 26 Spatii verzi

Conform art. 34 si Anexa 6 a RGU si cap II.10 al RLU.

Se vor mentine spatiile verzi de aliniament acolo unde acestea exista.

Se vor realiza spatii verzi de aliniament de-a lungul straziilor propuse.

Art. 27 Imprejmuiri

Conform art. 34 al RGU si cap II.10 al RLU.

La fatada principala imprejmuirile vor fi de tipul soclu cu inaltimea maxima de 60 cm si gard transparent sau semitransparent pina la o inaltime totala a gardului de 2,0 m.

Imprejmuirile la cealalte laturi ale loturilor vor putea opace, cu o inaltime maxima de 2,0 m. Nu se accepta folosirea (sau refolosirea) panourilor prefabricate din beton.

Intocmit
arh. Vintila. Selegean