

MEMORIU GENERAL DE URBANISM

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

| | |
|-----------------------------|--|
| Denumire proiect | CONSTRUIRE 2 CASE UNIFAMILIALE IN REGIM P+M(1E) SI GARAJE AUTO STR. CHISODEI NR.2, TIMISOARA, JUD. TIMIS |
| Faza de proiectare | PLAN URBANISTIC ZONAL |
| Beneficiar | PANICI VIDOSAVA |
| Amplasament | TIMISOARA, STR. CHISODEI NR. 2 CF. 404044, NR.TOP 404044 ; (CF.vechi 694-CHISODA, NR.TOP vechi 1852/635-637) |
| Elaborator | NICA OVIDIU PAVEL BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Timisoara, Str.A.Saligny nr.17A |
| Coordonator urbanism | urb. Carmen Falnita |
| Data elaborarii | OCTOMBRIE 2015 |

1.2.Obiective

Prezenta documentație *P.U.Z. "Construire 2 case unifamiliale in regim P+M(1E) si garaje auto"* își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru **obținerea autorizației de construcție** – Construire 2 case P+M(1E) si garaje auto pe parcela cu nr.2, situată în Timișoara, pe strada Chisodei, identificată conform CF nr.404044 Timișoara, nr. top. 404044 (CF vechi nr. 694-Chisoda, nr. top. 1852/635-637) proprietatea d-nei PANICI VIDOSAVA, unde există deja o clădire cu aceeași destinație.

Având în vedere zona de locuințe individuale intr-un țesut de tip rural, documentația stabilește condițiile tehnice (preliminare) pentru:

- Eficientizarea parcelelor cu suprafață mare de teren (de tip rural) tinand

- cont de amplasarea acestora într-un oraș cu o dinamică accentuată
- Obținerea autorizației de construcție pentru 2 case P+M(1E) și garaje auto
 - Modul de utilizare a parcelelor nou create, amenajarea de parcaje, accese, regimul de amplasare și conformare volumetrică permisă;

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

2. ÎNCADRARE

2.1. Încadrarea în oraș / în zonă

Zona studiată, delimitată conform planului de situație anexat, este amplasată în partea de S,SV a municipiului Timișoara, într-o zonă rezidențială, cu parcele de tip vagon și suprafețe mari de teren (de la 900 mp. în sus) raportate la suprafețele urbane eficiente.

În situația actuală, terenul cu suprafața totală de 2295mp, conform CF nr. 404044 și a nr. topo 404044, anexat, este echipat utilitar, deține o clădire cu destinația locuință și o anexă (magazie).

2.2. Încadrarea în P.U.G. - Municipiul Timișoara

În conformitate cu PUG Timișoara, aprobat în 2002 prelungit prin HCL 107/2014, zona studiată este cuprinsă în UTR nr.63 și are destinația de *zonă rezidențială cu clădiri P-P+2 și funcțiuni complementare*.

Conform Masterplanului municipiului Timișoara, documentația prezentă se încadrează în politica 6 de dezvoltare : mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii.

În propunerile făcute în noul PUG Timișoara, aflat în etapa 3, zona are destinație rezidențială – **Lir** (zona de locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural).

Din analiza situației existente a zonei a rezultat că dinamica parcelarului este de indeseire și exploatare la nivel superior, adecvat cu amplasarea acestora în interiorul unui oraș în plină dezvoltare.

De aceea, conform dorinței beneficiarului și cu sprijinul Primăriei Municipiului Timișoara s-a întocmit prezenta documentație, care împreună cu Reglementările propuse, are ca scop propunerea unei modalități de intervenție în zona studiată cu respectarea dinamicii zonei.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

3.1. Situația existentă

Zona studiată se află în partea de S, SV a Timișoarei, la intersecția strazilor Ana Ipatescu, Victor Hugo și Chisodei (intersecția zonelor Sagului, Fratelia și Steaua), în imediată apropiere a bisericilor catolice și ortodoxe din zona Fratelia.

Paternalul studiat cuprinde parcela care a generat documentația, nr.2 și parcelele învecinate, și se întinde NV-SE pe lungimea strazii Ana Ipatescu și Chisodei.

Terenul amplasat în Timișoara, strada Chisodei, nr. 2 este proprietatea d-nei Panici Vidosava și are o suprafață de 2295 mp., conform C.F. nr. 404044 Timișoara, nr.top 404044 cu acces la strada Chisodei.

Pe parcelă există o clădire cu destinația locuințe individuale în regim parter și o anexa. Lotul este dreptunghiular și are dimensiuni de 18,81m lățime la stradă și lungime de 120,20 m.

Clădirea este situată pe aliniament și va fi păstrată.

Anexa este situată adiacent construcției principale și va fi de asemenea păstrată.

Indicii de construibilitate existenți pe parcelă sunt:

P.O.T= 11%

C.U.T = 0,107

Hmax.= P

Zona din care face parte parcela analizată este complet echipată edilitar.

Gabaritele și calitatea rețelelor propuse va fi confirmată de avizele deținătorilor de utilități ai municipiului Timișoara.

3.2. Concluzii ale analizelor anterioare elaborării .

Pe amplasamentul studiat nu există documentații de urbanism aprobate conform legislației în vigoare anterior prezentei documentații, iar conform Certificatului de Urbanism nr. 379 din 01.02.2016 pentru PUZ- „Construire 2 case unifamiliale în regim P+M(1E) și garaje auto”, este necesară elaborarea și aprobarea documentației de PLAN URBANISTIC ZONAL conform Avizului de Oportunitate nr. 30/17.12.2015

În urma studiului de densificare realizat pe cvartalul delimitat de strazile: Chisodei, Frateliei, Bujorilor, Calea Sagului și Ana Ipatescu, și corelat cu PUZ-ul „Zona rezidențială pt. parcela nr.top 1693/635-637/II” aprobat prin HCL 128/30.03.2010 de pe strada Bujorilor nr.11. se constată posibilitatea eficientizării parcelarului existent în interiorul cvartalului, prin reconfigurarea parcelelor și a zonelor de circulație aferente acestora .

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Zonificare funcțională.

Beneficiarul dorește să construiască încă **2 locuințe unifamiliale** (cu garaj) pe lângă cea existentă și propune o amenajare în consecință.

Etapele necesare pentru realizarea acesteia sunt:

1. dezafectarea construcțiilor provizorii\
2. lotizarea conform propunerii din planșa de Reglementari Urbanistice
3. amenajarea circulațiilor și a parcarilor
4. construirea celor 2 locuințe pe parcelă în regim cuplat
5. amenajarea zonei verzi

Pentru proiectarea și amplasarea reală a construcțiilor propuse s-a întocmit ridicarea topografică (cu aviz O.C.P.I.) în proiecție națională - sistem de coordonate STEREO 70, anexată la documentație.

4.2. Configurare spațială.

Pentru realizarea celor 2 noi locuințe, se propune împartirea (parcelarea) terenului în patru loturi (conform planșelor desenate anexate):

Lot 1- cuprinde casa și anexa existentă de la stradă+acces auto-servitute de trecere (S teren =1095 mp).

Lot 2- cuprinde casa unifamilială și garaj nou construite (S teren =600 mp).

Lot 3- cuprinde casa unifamilială și garaj nou construite (S teren =485 mp).

Lot 4 - cuprinde fasia de teren din spate pentru propunerea de drum (S teren = 115 mp.)

Accesul auto se va realiza în etape:

Etapa 1 pe parcelele nou create va fi asigurat prin **zona cu servitute de trecere** situată pe LOT 1, cu acces direct la domeniul public (strada Chisodei).

Accesul auto etapa 2 la LOT 3 din drumul propus în interiorul cvartalului (conform planșei U03_studiu de densificare.

Acesta se va realiza în momentul în care strada propusă pe fund de parcelă va fi realizată în întregime la profilul transversal complet și pe întreaga lungime va fi domeniul public.

Accesul la LOT 2 se va face în ambele etape prin drumul de servitute existent pe LOT1.

Clădirile noi vor fi amplasate cuplat în zona edificabilă, la 4,00m distanță de LOTUL 4, pe limita dintre LOT 1 și LOT 2, și la 15m față de limita de E a LOT 2.

Construcțiile vor avea un regim de înălțime P+M(1E), având destinația de locuință.

Garajele se vor dispune adiacent imobilelor de locuit și vor avea un regim de înălțime P.

Clădirile vor fi amplasate conform tuturor normelor în vigoare :

- HG 525/1996 republicată,
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997,
- Codul Civil,
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Timișoara aprobat prin HCL 157/2002.

și vor avea funcțiunea de locuință încadrându-se în destinația propusă prin P.U.G. pentru această zonă. Funcțiunea propusă este adecvată atât pentru valorificarea amplasamentului, cât și pentru relația funcțională cu vecinătățile existente.

Zona de circulații se va realiza cu dale înierbate.

Spațiul verde delimitat conform planșei Posibilități de mobilare urbanistică va cuprinde mobilier urban, plante perene, arbuști, flori și va conține pomii și arborii existenți.

Studiul de densificare generat de această documentație, creează premisele eficientizării parcelarului existent. Accesul la aceste noi parcele se va putea realiza prin strada nouă propusă 6m lățime propusă pe parcela proprietatea beneficiarului prezentei documentații și 6m pe parcela învecinată din spate (profil transversal complet de 12m), strada ce se va corela cu accesul de pe strada Bujorilor nr.11.

4.3. Reglementări –mod de utilizare al terenului

INDICII DE CONSTRUIBILITATE MAXIMALI :

P.O.Tmax= 35%

C.U.Tmax = 0,900

H maxim = P+ 1E+ M/Er

h maxim = 9.00m

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T. propus = 35%

C.U.T. propus = 0,6

H propus = P+M(1E)

h propus= 6.50m

4.4. Bilanț teritorial / indici urbanistici pentru parcela studiată

EXISTENT

Steren=2295,00mp

Sconstruita=246,00mp

Sdesfasurata=246,00mp

Constructii.....**246.00mp.....10.72%**

Parcari,circulatii.....**185.73mp.....8.10%**

Gradina.....**1863.27mp.....81.18%**

P.O.T. existent = 11%

C.U.T. existent = 0,107

PROBUS

BILANT TERITORIAL PROBUS

| NR | FUNCTIUNI PROPUSE | MP. | % |
|-----------|---|------------|----------|
| 1. | LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | 1020 | 44,45 |
| 2. | PARCARI / CIRCULATII/DRUM SERVITUTE/ ALEI | 701 | 30,55 |
| 3. | SP.VERDE/GRADINI | 459 | 20 |
| 4. | STRADA PROPUA | 115 | 5 |
| | TOTAL SUPRAFATA | 2295 | 100 |

4.5. Rețele edilitare

Sistemul edilitar va fi racordat la sistemul centralizat al orașului. Necesarul de utilitati pentru noua funcțiune va fi stabilit in urma realizarii unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati.

4.6. Obiective de utilitate publica:

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul normat are o suprafata de **2295.00 mp.**

Se întâlnesc următoarele tipuri de proprietate asupra terenului, respectiv:

Proprietatea privată

S= 2295.00mp

Circulația terenurilor

Cele 3 loturi cu funcțiunea de locuinte individuale cu funcțiuni complementare rezultate din parcela initiala cu suprafata de 2295mp, vor avea suprafetele de :1095mp, 600mp, 485mp si vor ramane in proprietate privata.

Lotul nr.4 va avea suprafata totala de 115 mp si va avea destinatia de strada.

In momentul in care drumul nou propus din interiorul cvartalului se va realiza pe intreaga lungime si va avea acces direct de la domeniul public, se va ceda domeniului public o suprafata de 115,00mp, in vederea realizarii acestui drum.

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)

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități viitoare. Fiind un PUZ cu funcțiunea de locuinte si funcțiuni complementare, se vor crea condiții de optimizare a locuirii cu efect benefic asupra comunității locale.

1.b. P.U.Z. se încadrează în prevederile P.U.G.Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință intravilan.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea spatiilor 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 mentinerea unui procent de 20% din teren în favoarea spațiului liber plantat.

1.d. In zona respectiva nu se vor desfasura activitati industriale ce utilizeaza substante poluante care sa afecteze mediul. Lucrările de construire a locuintelor din prezenta documentație nu vor afecta mediul pe durata edificării acesteia. 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 documentatiile de urbanism superioare. Nu exista intervențiile cu efect negativ asupra peisajului deoarece pe parcela initiala nu exista arbori sau arbusti ce trebuie pastrati.Odata cu construirea locuintelor se vor organiza si 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 fiecare parcelă edificabilă, in total 20% din suprafata totala a terenului reglementat.

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

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

2. d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu – nu este cazul;

2. e) marimea si spatialitatea efectelor – nu exista riscuri pentru sanatatea umana;

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

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

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu este cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita 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 protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international – nu este cazul;.

5. CONCLUZII

Elaborarea documentatiei **PUZ - "Construire 2 case unifamiliale in regim P+M(1E) si garaje auto", TIMISOARA, strada Chisodei , nr. 2**

s-a efectuat în concordanță cu legislația in vigoare, specifică domeniului de amenajare a teritoriului și urbanismului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivul prevăzut prin temă.

Prezenta documentatie are un caracter de reglementare ce explicitază și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au

stat următoarele obiective principale: încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș

asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema. Planul Urbanistic Zonal **"Construire 2 case unifamiliale în regim P+M(1E) și garaje auto", strada Chisodei, nr.2**

se va integra în documentațiile superioare de urbanism aprobate și va avea o valabilitate de 10 de ani sau va fi stabilită prin HCL Timișoara.

Intocmit

arh. Ovidiu NICA

urb. Carmen FALNITA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PUZ - "Construire 2 case unifamiliale in regim P+M(1E) si garaje auto",strada Chisodei,nr.2

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

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 si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, in suprafata de 2295 mp.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal - **PUZ - "Construire 2 case unifamiliale in regim P+M(1E) si garaje auto",strada Chisodei,nr.2**

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprobă impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Domeniul de aplicare

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost impartit in unitati teritoriale de referinta (UTR), cu prescriptii specifice.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege. **PUZ - "Construire 2 case unifamiliale in regim P+M(1E) si garaje auto",strada Chisodei,nr.2**

se va integra in documetațiile superioare de urbanism si va avea o valabilitate propusă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timisoara

Capitolul 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza

certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile.
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie.
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93; și asigurarea platformelor de intoarcere;

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min.0,9 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor.

Capitolul 3 ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone si subzone functionale

Zonele functionale s-au stabilit conform cerintelor documentatiei si sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI din P.U.Z. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

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

La nivelul terenului studiat s-a delimitat un singur UTR:

- **Li - locuinte preponderent individuale si functiuni complementare**

Capitolul 4 PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

UTR- L

1. Generalitati

Art. 1. Functiunea dominanta a zonei este locuințe individuale **Li**.

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

Art. 2. Utilizari permise

- se vor construi locuințe individuale in sistem izolat LOT1 si cuplat LOT 2 si 3
- constructii cu functiunea de servicii compatibile cu zona de locuit individuala(comert, sedii de firma, birouri,cabinete medicale,gradinite,crese,)
- constructii pentru circulatia auto, stationari auto si circulatie pietonala;
- constructii pentru retelele tehnico-edilitare;
- amenajari de spatii verzi, pentru sport, recreere si protectie.
- mici spații comerciale maxim 220mp. desfasurati
- construcții cu funcțiune mixta compusa din funcțiunile enumerate mai sus

- 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)

Art. 3. Utilizari permise cu conditii

- pe cele 3 parcele se pot amplasa constructii de locuit in sistem colectiv (maxim 4 apartamente), respectand regimul maxim de inaltime (S+P+1E+M,Hmaxim cornisa=9m), cu conditia amenajarii locurilor de parcare necesare pentru fiecare apartament, conform reglementarilor impuse prin RLU aferent PUG Municipiul Timisoara (1loc parcare/apartament+spor de 15%vizitatori)
- mici ateliere sau mica productie casnica cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.
- functiunea de cazare publica, cu conditia absentei in vecinatate a unor alte functiuni care sa o deranjeze sau pe care s-o deranjeze.

Art. 4. Utilizari interzise

- constructii cu functiune comert en-gros, cresterea animalelor de productie, constructii industriale, depozite de deseuri
- constructii care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote sau imorale;
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
- largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulatiile publice rutiere: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;
- comasarea de parcele in zona de locuit in sistem unifamilial pentru realizarea constructiilor de locuit în sistem colectiv;

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

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

Parcela minimă construibilă este de 485mp. front la stradă de minim 12m.

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa cuplat conform cu alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice .

Se va respecta o retragere de 4 m față de aliniamentul propus in spate la LOT 3, amplasarea pe aliniament existenta pe LOT1, si retragereade 15m fata de limita LOT 1 la constructiile amplasate pe LOT2.

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.

In fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor aleillor de acces si platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se va asigura acces unic carosabil din trama stradală proiectată.

In ETAPA 1 accesul la LOT 2 si LOT 3 se va realiza prin drumul de servitute amenajat pe LOT1.

In etapa a doua care corespunde cu finalizarea proiectarii,intabularii ca domeniu public si amenajarii complete a drumului propus prin spatele parcelelor din cvartalul studiat accesul auto la LOT 3 se va face din acest drum.

Accesele auto si pietonale la loturile 1 si 2 vor ramane neschimbate ca in etapa 1.

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 inaltime este

H maxim - S+P+1E+M

H maxim la cornișă = 9 m.

H propus = P+M(1E)

H cornisa = 6,5m.

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala. Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;Acoperirea se recomandă a fi tip șarpantă. Coama principala se recomanda a fi perpendiculară pe domeniul public. In condiții justificate vor fi acceptate și acoperirile in 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-edilitara –

Nu vor fi date "in funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare (fosă septică) după caz, alimentare cu energie electrică.

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

Canalizare apelor uzate și evacuare ape pluviale:

Apele uzate branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbana 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), cu avizul prealabil al R.A. APELE ROMÂNE și Agenției pentru Protecția Mediului, 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.

- ape pluviale orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

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 electrica 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 20% din suprafața totală a terenului.

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de mediu.

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 maxim = 35%

P.O.T. propus = 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. maxim = 0,9

C.U.T. propus = 0,6