

FOAIE DE CAPAT

PROIECT NR. 26/2016

**DENUMIRE PROIECT : PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA DE LOCUINTE
INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME CU
CARACTER URBAN**

**AMPLASAMENT :Timisoara, strada extras C.F. 431832, nr. Cad. 431832, Nr.
Cad. Vechi A1504/1/9/1/b, nr.-, bl-, sc-, ap-, identificat prin
parcela cu C.F. 431832, Nr. Cad. 431832, nr. Cad. Vechi
A1504/1/9/1/b**

BENEFICIAR :S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L.

**PROIECTANT GENERAL :SC 2 ATIM PRO DESIGN SRL
TIMISOARA, STRADA LOICHITA VASILE, NR. 1-3, SAD 6
AJ35/1251/2014 CUI 33168060
Tel.: +40 356 204080 Mob.: +40 721 424360
E-mail: office@2atim.com**

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Denumire proiect	:PLAN URBANISTIC ZONAL -ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME CU CARACTER URBAN
Amplasament	:Timisoara, strada extras C.F. 431832, nr. Cad. 431832, Nr. Cad. Vechi A1504/1/9/1/b, nr.-, bl-, sc-, ap-, identificat prin parcela cu C.F. 431832, Nr. Cad. 431832, nr. Cad. Vechi A1504/1/9/1/b
Faza de proiectare	:PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	:S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L.
Proiectant general	: SC 2 ATIM PRO DESIGN SRL TIMISOARA, STRADA LOICHITA VASILE, NR. 1-3, SAD 6 AJ35/1251/2014 CUI 33168060 Tel.: +40 356 204080 Mob.: +40 721 424360 E-mail: office@2atim.com

1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Zona are ca obiect **realizarea unei zone de locuinte individuale, cu regim redus de inaltime cu caracter urban.**

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

Din punct de vedere juridic terenul se afla in proprietatea beneficiarului Jabri Tabrizi Elena, S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L. avand promisiunea de cumparare din partea acesteia.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona
- Legislatia in vigoare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

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

2.2. Incadrare in localitate

Terenul studiat în cadrul acestei documentații este identificat prin **CF nr. 431832, Timisoara.**

2.3. Vecinatati

Terenul se invecineaza la nord cu parcela de teren A1504/1/9/3/ si parcela A1504/1/9/2/10, la vest cu parcela 1504/1/9/1/a, la sud cu drumul de exploatare De 1504/1/12, iar la est cu parcela de teren A1504/1/10.

Distanta fata de cea mai apropiata cladire este de 100m, fiind o hala cu functiunea de servicii de depozitare si manipulare pentru toate tipurile de produse alimentare. Distanta fata de cimitirul din localitate este de 740m.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Conform extrasului CF, terenul este liber de constructii.

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

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

Clima este temperat – moderata.

2.5. Circulatia

Accesul pe parcela se face in prezent de pe drumul de exploatare existent DE 1504/1/12.

2.6. Ocuparea terenurilor

Parcela in cauza nu este afectata de constructii.

2.7. Echipare edilitara

Pe parcela studiata nu exista echipare edilitara.

Conform planselor PUD-ului aprobat prin HCL-537/2006 pe parcela identificata prin extras C.F. 431832, nr. Cad. 431832, Nr. Cad. Vechi A1504/1/9/1/b nu exista antene de irigatii care sa afecteze amplasamentul, ele exista doar pe parcela invecinata identificata prin Nr. Cad A1504/1/9/2 si propuse a fi deviate conform plansei de reglementari aprobate.

In trecut zona era traversata de o magistrala de gaz, dar in momentul actual aceasta a fost dezafectata, terenul fiind eliberat de restrictiile impuse de aceasta.

Utilitatile vor fi racordate la sistemul public de alimentare cu apa , care corespunde conditiilor de calitate pentru apa potabila. Sistemul de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere din zona este in conformitate cu normele legale in vigoare. Bransarea se face de la punctul de legatura din zona si anume de pe Calea Buziasului,

la nord fata de parcela in cauza. Ca solutie temporara pana la efectuarea racordului la retea localitatii apele pluviale vor fi deversate in canalul Anif din zona.

2.8. 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 functiunea propusa.

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

Conform zonarii seismice dupa Normativul P100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț T_c 0,4 sec. și un coeficient seismic $a_g=0,20g$ conform STAS 11100/93.

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat: suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico-mecanice.

Nu este cazul de inundatii: ploi torentiale, topiri bruste de zapada, accidente produse la lucrarile existente pe cursurile râurilor - rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizarii cursurilor de apa si/sau erori umane legate de exploatarea constructiilor hidrotehnice si de obturarea albiei raurilor prin depozitarea de diverse materiale;

Nu e cazul de alunecari de teren, precipitații atmosferice care pot provoca reactivarea unor alunecari vechi si aparitia alunecarilor noi, eroziunea apelor curgatoare cu actiune permanenta la baza versantilor, actiunea apelor subterane, actiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare, săpături executate pe versanți sau la baza lor, defrișarea abuzivă a plantațiilor și a pădurilor, care produce declanșarea energiei versanților.

Nu exista sanse ca sa apara alunecari de teren deoarece terenul este relativ plat. Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice. Nu este cazul de alunecări de teren active, reactive sau inactive.

2.9. Optiuni ale populatiei

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In baza studiilor de fundamentare se pot concluziona urmatoarele:

- parcela in studiu este afectata de zona de protectie a canalului Anif HCN 458-8;

3.2. Prevederi ale PUZ

In PUZ-ul actual terenul este prevazut ca si teren pentru zona de servicii, locuinte si functiuni complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe terenul detinut de beneficiar se doreste amenajarea unor zone de locuinte individuale, in regim insiruit, o zona cu functiuni complementare si servicii si o zona verde.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul auto se va face de pe drumul existent De 1504/1/12, care se va amenaja ca strada cu profil de latime de 12 m, respectand profilul existent. Restul drumurilor propuse vor avea o latime a profilului stradal de 12m.
Locurile de parcare se vor amenaja pe fiecare parcela in parte. Avand in vedere ca strada cu profil de 12 respecta profilul existent nu se propun locuri de parcare de-a lungul carosabilului.

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

PUZ-ul va avea functiunea de **locuinte**.

3.5.1 Reglementari

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala cu densitate mica, predominant locuinte, avand un parcelar omogen si regulat.

Conform plansei de reglementari, parcela in cauza va fi impartita de un drum propus cu profil de 12m, in doua cvartale cu cladiri cu functiunea de locuinte.

Suprafata verde este de 1391,71, reprezentand 7,83% din suprafata totala a parcelei. Sunt permise constructii si amenajari specifice spatiilor verzi : pergole, loc de joaca pentru copii, foisoare, alei, etc, dar si utilizari permise cu conditii precum parc cu acces public cu conditia sa nu fie ocupat de mai mult de 20 persoane inclusiv, 5 zile pe saptamana, timp de 10 saptamani, in orice perioada de 12 luni(zilele si saptamanile nu trebuie sa fie consecutive), constructii si amenajari specifice spatiilor verzi : pergole, loc de joaca pentru copii, foisoare, alei, etc.

Pentru a crea o zona de tampon intre circulatia pietonala si cea auto, in profilul strazii sunt prevazute spatii verzi de-a lungul carosabilului cu o dimensiune de 1,5m.

Pe restul parcelei, adiacent limitei de proprietate se vor realiza drumuri de acces pe o suprafata de 4318,42mp reprezentand 24,31% din total.

Numarul total de parcele este de 31, avand suprafata de 1400,54 mp (servicii) si 10649,33 mp (locuinte) suprafata minima pentru oricare parcela in parte este de 360mp conform Etapei a 3-a de elaborare PUG Timisoara aprobate prin Hcl 428/30.07.20130 .

Regimul de inaltime propus pentru **locuinte** este de S+P+1E+M/Er.

3.5.2. Bilant teritorial

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren conform CF	17 760	100,00	17 760	100
Teren conform ridicare topografica	17 760	100,00	17 760	100
Servicii	-	-	1400.54	7.88

Locuinte	-	-	10649.33	59,98
Spatii verzi	-	-	1391.71	7,83
Drumuri trotuare si zone verzi in aliniament	-	-	4318,42	24,31
Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor	-	-	4318,42	24,31

3.5.3. Indici constructivi propusi

Locuinte si functiuni complementare

POT_{max} = 35 % CUT_{max} = 0,9

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1 Alimentare cu apă

a) Situația existentă.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială.

3.6.2 Canalizarea

a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială.

Pe parcela studiata nu exista echipare edilitara.

In trecut zona era traversata de o magistrala de gaz, dar in momentul actual aceasta a fost dezafectata, terenul fiind eliberat de restrictiile impuse de aceasta.

Utilitatile vor fi racordate la sistemul public de alimentare cu apa , care corespunde conditiilor de calitate pentru apa potabila. Sistemul de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere din zona este in conformitate cu normele legale in vigoare. Bransarea se face de la punctul de legatura din zona si anume de pe Calea Buziasului , la nord fata de parcela in cauza. Ca solutie temporara pana la efectuarea racordului la retea localitatii apele pluviale vor fi deversate in canalul Anif din zona.

Dupa efectuarea bransamentului la retea localitatii fiecare cladire va fi prevăzută cu bransament individual. Retelele exterioare de distributie a apei cuprind:

- conducte principale de distributie;

- conducte de serviciu care transporta apa de la conductele principale la punctele de bransamente;
- caminele de bransament, cate unul pentru fiecare cladire.

Pentru asigurarea necesarului de apa potabila (apa rece, apa calda de consum) s-a obtinut de la furnizorul local avizul de principiu.

Suplimentar se vor prevedea hidranti supraterani, DN 80, cu racord DN 100, racordati la reseaua de alimentare cu apa potabila, pozati la fiecare 100 ml, considerand la un jet in functiune, adica 5 l/s.

3.6.3 Imbunatatire si/sau extinderi ale retelei de canalizare pt. preluarea apelor uzate

Pentru evacuarea apelor uzate menajere si a apelor pluviale va fi realizat un sistem de canalizare pentru toata zona construita, alcatuit din doua retele separate, pana la bransarea acestora in reseaua localitatii. Deversarea apelor uzate menajere se face in reseaua de canalizare a localitatii Timisoara. Apele uzate menajere vor fi colectate si evacuate prin intermediul caminelor de racord, la reseaua de canalizare. Se va realiza cate un camin de racord pentru fiecare cladire. Apele pluviale provenite de pe acoperisurile cladirilor cu alta destinatie decat cea de locuinta, si de pe suprafetele betonate sunt colectate in separatoare de hidrocarburi si deversate prin intermediul caminelor de racord, prin intermediul retelei de canalizare pluviala in canalul ANIF, existent in zona. Dupa executarea bransarii la reseaua de canalizare a localitatii, reseaua de canalizare pluviala va fi preluata la reseaua de canalizare a localitatii. Sistemul de canalizare cuprinde:

- racordul de canalizare a instalatiilor de canalizare interioara la canalizarea exterioara;
- retele de canalizare menajera exterioara;
- retele de canalizare pluvială exterioara;
- guri de deversare a apelor meteorice.

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

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

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

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

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

Propunerea tine cont de PUZ-ul director Timisoara.

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

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

Aplicarea masurilor de protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrelor ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural al amplasamentului propus.

Prin PUZ, in cadrul suprafetei studiate se propune o suprafata de teren neafectata de constructii sa va propune o zona verde.

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program

APA:

Alimentarea cu apă:

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este prin racord la rețeaua existentă în localitate.

Canalizare ape pluvial:

Apele pluviale provenite de pe acoperisurile cladirilor cu alta destinatie decat cea de locuinta si de pe suprafetele betonate sunt colectate in separatoare de hidrocarburi si deversate prin intermediul caminelor de racord, prin intermediul rețelei de canalizare pluviala in canalul ANIF, existent in zona. Dupa executarea bransarii la rețeaua de canalizare a localitatii, rețeaua de canalizare pluviala va fi preluata la rețeaua de canalizare a localitatii..

AERUL:

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

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

SOLUL:

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

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

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

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

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

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

-NU E CAZUL

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

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

3.8. Obiective de utilitate publica

Amplasamentul cu extras C.F. 431832, nr. Cad. 431832, Nr. Cad. Vechi A1504/1/9/1/b, nr.-, bl-, sc-, ap-, identificat prin parcela cu C.F. 431832, Nr. Cad. 431832, nr. Cad. Vechi A1504/1/9/1/b se afla in jud. TIMIS si se afla in proprietatea beneficiarului S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L.

Se vor ceda catre domeniul public drumurile de acces propuse in suprafata de 4318,42mp.

PUZ-ul " PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME CU CARACTER URBAN" se incadreaza prevederilor PUG si a "Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare -Etapa 3-a elaborare PUG Timisoara. Astfel conform regulamentul Urbanistic General "**Liu // Zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban**" respectam urmatoarele considerente:

- A. Caracterul zonei
- B. Utilizarea funcțională
- C. Condiții de amplasare
- D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

-Caracterul zonei, are funcțiunea rezidențială si densitatea mică , parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament

- Profilele transversale ale strazilor cuprind în mod obligatoriu plantatii de arbori în aliniament, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru biciclisti comune. Cablurile electrice si de comunicatii se vor introduce în subteran ca si toate celelalte rețele edilitare.
- Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Iluminatul public și mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

– **Utilizari admise:**

- locuinte individuale;
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții: · să se adreseze preponderent locuitorilor zonei · să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; · activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții: · să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire; ·
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; · activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- Grădinițe publice și private, cu următoarele condiții: · satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;

Caracteristicile parcelelor:

Parcelele construibile vor întruni următoarele condiții cumulate:

-front stradal mai mare sau egal cu 15m

-adâncimea parcelei este egală sau mai mare decât frontul stradal, dar nu cu mai mult de dublul frontului stradal

- parcelele au o forma regulată și o suprafață minimă de 360 mp

-Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

– **Amplasarea clădirilor față de aliniament ·**

- Ca și regula generală construcțiile se vor amplasa în regim insiruit, având calcan pe ambele limite laterale.
- Prin excepție de la aceasta regula parcelele 4,9,13,18,22,24,29,31 vor avea o zona edificabilă retrasă cu 5m de la limita laterală (dreapta sau stanga, după caz, conform planșei de reglementări urbanistice).
- Parcelele de colț cu nr. 28, 26, 21,19,12,10,3,1, vor avea alinierea retrasă la 3,00 m pe ambele aliniamente stradale. Pe aliniamentele stradale nu se vor realiza calcane. Pentru limita laterală unde nu se accepta realizarea construcției cu calcan, retragerea minimă față de limita de proprietate va fi de 5m.

-Retragerea față de limita de fund a parcelelor va fi de minim 10m.

- Retragerea față de aliniament este de 3 m cu alinieri unitare (clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate)

- garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3m.

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
- Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

Necesarul de parcaje:

- Locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
 - minimum un loc de parcare pentru clădiri
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate):
 - minimum două locuri de parcare
- Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:

- minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

Înălțimea maximă admisă

În Regulamentul Urbanistic General regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

- Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 17m

Prounerea facuta pentru proiectul " **PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME CU CARACTER URBAN**" se incadreaza normelor prevazute in RGU, constructiile se vor realiza avand un regim maxim de inaltime de S+P+1E+M/Er si o inaltime maxima la cornisa de 8m. Procentul de ocupare al terenului

POT_{max} = 35% CUT_{max} = 0,9

Aspectul exterior al clădirilor

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Nu se realizează de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, fibrociment în format romboid sau tablă (zinc, cupru) lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă materiale lemnoase sau metalice.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Nu se vor folosi culori saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Spații libere și spații plantate:

Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol.

Împrejuririle spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

Prevederile din Planul Urbanistic General / Regulament local de urbanism sunt

- În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.

- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Procentul maxim de ocupare a terenului

- pentru utilizările admise - 35%,

- pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 25%

Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- pentru utilizările admise - 0,9,

- pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 0,5.

– astfel normele prevazute in Liu Zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban sunt respectate procentul de ocupare al terenului in zona de locuinte este 35% iar coeficientul de utilizare al terenului este 0.9. In cazul in care in zona propusa pentru servicii se vor realiza creșe, grădinițe, școli publice sau private procentul de ocupare al terenului va fii de 25% iar coeficientul de utilizare al terenului de 0,5.

– 4. obiective de utilitate publica (se vor corela suprafetele ce se vor ceda in domeniul public aferente drumurilor de acces nou propuse, cu cele din bilantul teritorial propus

–

4. CONCLUZII

Planul Urbanistic de Zona are ca obiect **realizarea unei zone de locuinte si functiuni complementare** si se incadreaza in planurile de dezvoltare ale Municipiului Timisoara.

Intocmit
arh. Gabriel T. Almajan

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

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

2. Baza legala

La baza elaborarii PUZ-lui au stat urmatoarele:

- Legea 350/2001 actualizata
- Legea 50/91 privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata si completata in 2001
- Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizatie si continutul documentelor si alte acte legislative specifice domeniului
- Regulament General de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Local Timisoara nr. HCL 157/2007, prelungit cu HCL 105/2012
- Metodologia elaborare PUZ – Ordinul nr. 176/N/16 August 2000.
- HCJ Timis nr. 115/2008
- Recomandarile Avizului de oportunitate

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat in limita

terenului studiat.

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

Odata aprobat, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenul in suprafata de **17.760,00 mp** se afla in **intravilan Timisoara, jud.TIMIS** si figureaza in Cartea Funciara cu **CF nr.431832 Timisoara, nr CAD 431832** (nr. CAD vechi A1504/1/9/1/b). Acesta urmeaza sa isi schimbe categoria de folosinta conform plansei de "Reglementari urbanistice".

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 protectie ale retelelor tehnico-edilitare, se realizeaza dupa cum urmeaza:

-pentru conducta existenta apartinand Delgaz s-a eliberat avizul nr.24/11.09.2018, prin care s-a aprobat devierea tevii de gaz existenta pe teren, pe strazile Rozmarinului si strada cu CF 434508 (prelungirea strazii Petuniei), stabilindu-se o zona de protectie de 2m din ax; repositionarea se va face in zona verde a strazii, astfel incat zona de protectie a tevii nu se va suprapune cu limitele parcelelor propuse in PUZ.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

a) Amplasarea constructiilor in raport cu aliniamentul strazilor propuse:

Ca si regula generala constructiile se vor amplasa la o distanta de 3m fata de aliniamentul strazilor propuse.

b) Amplasarea constructiilor in raport cu limitele de proprietate:

Ca si regula generala constructiile se vor amplasa in regim insiruit, avand calcan pe ambele limite laterale. Se va accepta si amplasarea constructiilor in regim cuplat, cu conditia respectarii unei retrageri de minim 5 m fata de limitele laterale.

Parcelele 4,9,13,18,22,24,29,31 vor avea o zona edificabila retrasa cu 5m de la limita laterala (dreapta sau stanga, dupa caz, conform plansei de reglementari urbanistice), indiferent de situatie.

Parcelele de colt cu nr. 28, 26, 21,19,12,10,3,1, vor avea alinierea retrasa la 3,00 m pe ambele aliniamente stradale.

Pe aliniamentele stradale nu se vor realiza calcane.

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

Ca si regula generala retragerea minima fata de limita de fund a parcelei va fi de minim 10m.

7. Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii

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

Accesul principal se va realiza dinspre Calea Buziasului prin strada Rozmarinului, strada cu un profil de 12 m. Perpendicular pe strada Rozmarinului se vor continua strazile Petuniei, Toporasilor si Dafinului, toate trei avand profile de 12 m. De asemenea, pe latura estica, paralel cu strada Rozmarinului, se propune o strada noua cu un profil de 12 m.

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

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

Retelele de apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc. se vor amplasa subteran.

Bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate este obligatorie.

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

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

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

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

Parcelile vor avea o forma regulata (de cele mai multe ori rectangulara), cu o suprafata minima de 360mp. Fronturile parcelilor vor avea o lungime de minim 15.00m, ajungand pana la 28.26m in cazul parcelei de colt nr.26.

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

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafete necesare parcarilor si garajilor, caracteristice fiecarei functiuni. Spatiile de parcare vor fi asigurate individual pe parcela.

Amplasarea parcajelor in subsolul cladirilor si 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 fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Rampele de acces la parcare nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului.

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati functionale

Se propune impartirea terenului rezultat in urma realizarii drumurilor de acces si a lotizarii in 33 parcele ce vor avea urmatoarele functiuni:

A// Zona locuinte individuale si functiuni complementare (parcelele 1 – 24 si 29 -31)

B// Zona pentru functiuni complementare locuirii, servicii publice (parcelele 26 - 28)

C// Zona verde (parcela 25)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

A// ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

A1. Generalitati

Art. 1 Zona functionala propusa

-locuinte individuale

A2. Utilizarea functionala

Art. 2 Utilizari permise

-locuinte individuale

Art. 2 Utilizari permise cu conditii

- destinatii legate de profesiile liberale (birouri de arhitectura, avocatura, notariale, etc.)

Art. 3 Interdictii temporare de construire

-nu este cazul

Art. 4 Interdictii definitive de construire

-unitati de productie, depozitare
-unitati industriale si cvasiindustriale
-spalatorii auto
-alte functiuni incompatibile cu zona

A3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 5 Orientarea fata de punctele cardinale

-se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii

Art. 6 Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile se vor amplasa la o distanta de 3m fata de aliniamentul strazilor propuse.

Art.7 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

-nu este cazul.

Art.8 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

-nu este cazul.

Art.9 Amplasarea fata de aeroporturi

-nu este cazul.

Art.10 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

-nu este cazul.

Art.11 Amplasarea fata de aliniament se va face cu urmatoarele retrageri:

Constructiile se vor amplasa la o distanta de 3m fata de aliniamentul strazilor propuse.

Art.12 Amplasarea in interiorul parcelei

Ca si regula generala constructiile se vor amplasa in regim insiruit, avand calcan pe ambele limite laterale.

Prin exceptie de la aceasta regula parcelele 4,9,13,18,22,24,29,31 vor avea o zona edificabila retrasa cu 5m de la limita laterala (dreapta sau stanga, dupa caz, conform plansei de reglementari urbanistice).

Parcelele de colt cu nr. 28, 26, 21,19,12,10,3,1, vor avea alinierea retrasa la 3,00 m pe ambele aliniamente stradale.

Pe aliniamentele stradale nu se vor realiza calcane.

Pentru limita laterala unde nu se accepta realizarea constructiei cu calcan, retragerea minima fata de limita de proprietate va fi de 5m.

Retragerea fata de limita de fund a parcelelor va fi de minim 10m.

A4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13Accese carosabile

-se va asigura obligatoriu 1 acces carosabil pe parcela cu latimea de 3m.

Art. 14 Accese pietonale

-accesele pietonale sunt prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

-profilul strazilor prevede realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile conform profilelor transversale prezentate.

A5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

Art.15 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

- alimentarea cu apa si canalizarea menajera a obiectivului propus se va face prin intermediul unei extinderi de retea de la reseaua existenta de apa-canal de pe str. Calea Buziasului, pe traseul strazii Rozmarinului, conform plansei de reglementari edilitare 01 IsE;
- canalizarea pluviala propusa se va lega provizoriu la canalul ANIF pana la realizarea bransarii la reseaua localitatii;
- apele pluviale provenite de pe acoperisurile cladirilor cu alta destinatie decat cea de locuinta si de pe suprafetele betonate adiacente sunt colectate in separatoare de hidrocarburi si deversate apoi in sistemul de canalizare propus ce se va deversa provizoriu in canalul ANIF, existent in zona;
- firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art.16 Realizarea de retele tehnico – edilitare

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

Art.17 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

- retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii.
- drumurile propuse intra in proprietatea publica a autoritatii locale. Astfel autoritatea locala va fi responsabila cu intretinerea si mentinerea in buna stare a drumurilor.
- 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.

A6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.18 Parcelarea

-parcelele vor avea forma rectangulara cu dimensiunile prevazute in plansa de reglementari

Art.19 Inaltimea constructiilor

Constructiile se vor realiza avand un regim maxim de inaltime de S+P+1E+M/Er si o inaltime maxima la cornisa 8m.

Avand in vedere caracterul insiruit si/sau cuplat al constructiilor, se vor adopta armoniza solutiile arhitectural-volumetrice pentru fiecare grup de constructii insiruite si/sau cuplate.

Art.20 Aspectul exterior al constructiilor

-este interzisa executarea din materiale nedurabile.

-lucrarile tehnice (retele, conducte, bransamente...) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor.

-instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatadele principale. Ele pot fi montate pe acoperisuri numai pe versantul interior al acestuia, pe fatadele laterale si posterioare.

-acoperisurile se vor realiza in tip terasa sau sarpanta, sau mixt. Solutiile alese pentru acoperis vor fi unitare pe fiecare baterie de locuinte insiruite/cuplate

-invelitorile pot fi de tip membrane hidroizolante, tabla, tigla ceramica sau sindrile bituminoase.

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

Art.21 Procentul de ocupare al terenului

POT_{max} = 35 % CUT_{max} =0,9

A7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si pietonale, imprejmui

Art.22 Parcaje

-se va asigura minim un loc de parcare pe parcela.

Art.23 Spatii verzi.

-terenul din jurul caselor se va amenaja ca spatiu verde pentru folosinta personala

-parcela cu nr.26 avand o suprafata de 1391,71mp (7,83% din suprafata terenului) va avea functiunea de zona verde.

Art. 24 Imprejmuiri

Imprejmuirea limitelor laterale vor fi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale, avand o inaltime maxima de 2m;

Imprejmuirea catre aliniamentul strazii va fi formata dintr-un soclu de 80 cm si un panou transparent, decorativ sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice, inaltimea maxima este de 2,20 m.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

B// ZONA DE SERVICII PUBLICE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

B1. Generalitati

Art. 1 Zona functionala propusa

- functiuni complementare locuirii
- servicii publice (gradinita, afterschool, etc)

B2. Utilizarea functionala

Art. 2 Utilizari permise

- functiuni complementare locuirii: spatii pentru activitati liberale, spatii comerciale mici amenajate la parterul cladirii, alimentatie publica, etc
- servicii publice: gradinita, scoala, afterschool, centru medical, etc
- pensiune, restaurant, servicii de cazare, locuinte de servicii, etc

Art. 2 Utilizari permise cu conditii

- locuinte semicolective cu servicii publice la parter, cu conditia respectarii indicilor de construire aferenti zonei de locuinte individuale (POT max. 35%, CUT max. 0.9, H max. cornisa 8m, regim de inaltime maxim S+P+1E+M/Er). In cazul in care in zona propusa pentru servicii se vor realiza creșe, grădinițe, școli publice sau private procentul de ocupare al terenului va fii de 25% iar coeficientul de utilizare al terenului de 0,5.

Art. 3 Interdictii temporare de construire

-nu este cazul

Art. 4 Interdictii definitive de construire

-unitati de productie, depozitare

-industrie

-spalatorii auto

B3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 5 Orientarea fata de punctele cardinale

-se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii

Art. 6 Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile vor avea o aliniere la o distanta de 3 m fata de aliniament, iar fata de restul limitelor conform plansei de reglementari. Avand in vedere vecinatatea cu zona verde publica se propune o retragere fata de limita cu aceasta la 5 m.

Art.7 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

-nu este cazul.

Art.8 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

-nu este cazul.

Art.9 Amplasarea fata de aeroporturi

-nu este cazul.

Art.10 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

-nu este cazul.

Art.11 Amplasarea fata de aliniament se va face cu urmatoarele retrageri:

Constructiile se vor amplasa cu respectarea unei retrageri de 3 m fata de aliniament.

Art.12 Amplasarea in interiorul parcelei

In cazul amplasarii in regim cuplat, retragerea fata de limita laterala va fi de minim 5 m.

Fata de limita de proprietate cu parcela zona verde se propune o retragere de 5 m.

B4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 Accese carosabile

-se va asigura obligatoriu minim 1 acces carosabil pe parcela existand posibilitatea realizarii unui al 2-lea.

Art. 14 Accese pietonale

-accesele pietonale sunt prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

-profilul strazilor prevede realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile conform profilelor transversale prezentate.

B5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

Art.15 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

-alimentarea cu apa si canalizarea menajera a obiectivului propus se va face prin intermediul unei extinderi de retea de la reseaua existenta de apa-canal de pe str. Calea Buziasului, pe traseul strazii Rozmarinului, conform plansei de reglementari edilitare 01 IsE;

-canalizarea pluviala propusa se va lega provizoriu la canalul ANIF pana la realizarea bransarii la reseaua localitatii;

- apele pluviale provenite de pe acoperisurile cladirilor cu alta destinatie decat cea de locuinta si de pe suprafetele betonate adiacente sunt colectate in separatoare de hidrocarburi si deversate apoi in sistemul de canalizare propus ce se va deversa provizoriu in canalul ANIF, existent in zona;

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

Art.16 Realizarea de retele tehnico – edilitare

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

- retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran pe baza unui proiect realizat de un proiectant autorizat.

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

Art.17 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

-retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii.

-drumurile propuse intra in proprietatea publica a autoritatii locale. Astfel autoritatea locala va fi responsabila cu intretinerea si mentinerea in buna stare a drumurilor.

-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.

B6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.18 Parcelarea

-parcelele vor avea forma rectangulara cu dimensiunile prevazute in plansa de reglementari

Art.19 Inaltimea constructiilor

Constructiile se vor realiza avand un regim maxim de inaltime de S+P+1E+M/Er si o inaltime maxima la cornisa de 8m.

Art.20 Aspectul exterior al constructiilor

-este interzisa executarea din materiale nedurabile.

-lucrarile tehnice (retele, conducte, bransamente...) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor.

-instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatadele principale. Ele pot fi montate pe acoperisuri numai pe versantul interior al acestuia, pe fatadele laterale si posterioare.

-acoperisurile se vor realiza in tip terasa sau sarpanta, sau mixt. Solutiile alese pentru acoperis vor fi in concordanta cu arhitectura generala a ansamblului.

-invelitorile pot fi de tip membrane hidroizolante, tabla de acoperis, tigla ceramica sau sindrile bituminoase.

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

Art.21 Procentul de ocupare al terenului

POT_{max} = 35% CUT_{max} =0,9

B7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si pietonale, imprejmuiri

Art.22 Parcaje

-conform reglementarilor pentru functiuni de servicii si/sau functiunii propuse

Art.23 Spatii verzi.

-terenul din jurul constructiilor se va amenaja ca spatiu verde pentru folosinta personala

Art. 24 Imprejmuiri

Imprejmuirea limitelor laterale vor fi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale, avand o inaltime maxima de 2m;

Imprejmuirea catre aliniamentul strazii va fi formata dintr-un soclu de 80 cm si un panou transparent, decorativ sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice, inaltimea maxima este de 2.20 m.

C// ZONA VERDE

C1. Generalitati

Art. 1 Zona functionala propusa

-zona verde

C2. Utilizarea functionala

Art. 2 Utilizari permise

-zona verde

-constructii si amenajari specifice spatiilor verzi : pergole, loc de joaca pentru copii, foisoare, etc.

Art. 2a. Utilizari permise cu conditii

-parc cu acces public cu conditia sa nu fie ocupat de mai mult de 20 persoane inclusiv, 5 zile pe saptamana, timp de 10 saptamani, in orice perioada de 12 luni(zilele si saptamanile nu trebuie sa fie consecutive)

-constructii si amenajari specifice spatiilor verzi : pergole, loc de joaca pentru copii, foisoare, alei, etc.

Art. 3 Interdictii temporare de construire

-nu este cazul

Art. 4 Interdictii definitive de construire

-unitati de productie, depozitare

-industrie

-locuinte

-servicii

C3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Se vor permite constructiile specifice amenajarilor spatiilor verzi : pergole, loc de joaca pentru copii, foisoare, alei, etc.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 5 Orientarea fata de punctele cardinale

-nu este cazul

Art. 6 Amplasarea fata de drumurile publice

-nu este cazul.

Art.7 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

-nu este cazul.

Art.8 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

-nu este cazul.

Art.9 Amplasarea fata de aeroporturi

-nu este cazul.

Art.10 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

-nu este cazul.

Art.11 Amplasarea fata de aliniament se va face cu urmatoarele retrageri:

-nu este cazul.

Art.12 Amplasarea in interiorul parcelei

-nu este cazul.

C4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.13 Accese carosabile

-nu este cazul.

Art. 14 Accese pietonale

-acesele pietonale sunt prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

-profilul strazilor prevede realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile conform profilelor transversale prezentate.

C5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

Art.15 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

-nu este cazul.

Art.16 Realizarea de retele tehnico – edilitare

-nu este cazul.

Art.17 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

-nu este cazul.

C6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.18 Parcelarea

-parcelela va avea forma rectangulara cu dimensiunile prevazute in plansa de reglementari

Art.19 Inaltimea constructiilor

-nu este cazul.

Art.20 Aspectul exterior al constructiilor

-nu este cazul.

Art.21 Procentul de ocupare al terenului

-nu este cazul.

C7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si pietonale, imprejmui

Art.22 Parcaje

-nu este cazul

Art.23 Spatii verzi

Intreaga suprafata va fi amenajata ca spatiu verde. $S=139,71\text{mp}$

Art. 24 Imprejmuiri

Imprejmuirea catre aliniamentul strazii va fi formata dintr-un soclu de 80 cm si un panou transparent, decorativ sau gard viu, inaltimea maxima este de 2.20 m.

Intocmit
arh. Gabriel T. Almajan