

-PLAN URBANISTIC ZONAL-

***DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE
UNIFAMILIALE CUPLATE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE CU REGIM DE
INALTIME REDUS***

***Timisoara, strada Aurel Contrea,
CF nr. 442320, nr.topo 442320 si CF nr. 442321, nr. topo
442321***

Proiect P/04/2020

Beneficiar: SC EURORENT GROUP SRL
Timisoara, splaiul Nistrului, nr.1, SAD 7, Biroul nr.9

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

FOAIE DE CAPAT

**PROIECT: PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE
UNIFAMILIALE CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
CU REGIM DE INALTIME REDUS**

AMPLASAMENT : Timisoara, strada Aurel Contrea,
CF nr. 442320, nr.topo 442320 si
CF nr. 442321, nr. topo 442321

BENEFICIAR: SC EURORENT GROUP SRL
Timisoara, splaiul Nistrului, nr.1, SAD 7, Biroul nr.9

FAZA: PUZ

PROIECTANT : SC GENIUS LOCCI SRL
GENERAL arh.urb. Carmen Falniță

NR. PROIECT P/04/2020

SUPRAFATA 4280mp.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

COLECTIV DE ELABORARE

SEF PROIECT :

**SC Genius Locci srl
arh.-urb. Carmen Falniță
Tel.0723524005**

ARHITECTURA :

**SC Archidraft srl
Ar.Laura Nicolae
Tel.0745514905**

RETELE EDILITARE:

**SC Ramsi- Proinstal SRL-D
strada Maresal C-tin
Prezan,nr.67,scB.,apt.9
Timisoara
ing. Rafael Ciocani
Tel. 0744392501**

TOPOGRAF:

**P.F.A. Balc Rares Dinu
Timisoara,Seria TM,Nr.146
Tel.0726024481**

DRUMURI : Srl,

**S.C. D.P.A.C. Proiectconsult
Timișoara;
str. Electronicii, nr. 26,cam.2
bloc C15, ap. 18, jud. Timiș;
Tel 0727531932
ing. Victor Rill**

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU

CERTIFICAT DE URBANISM nr.2500 din 22.07.2020

EXTRASE C.F.nr.442320,nr.topo442320,CF nr.442321,nr. topo 442321

MEMORIU GENERAL URBANISM

1. Introducere
 - Date de recunoastere a documentatiei.
 - Obiective.
2. Stadiul actual al dezvoltarii.
 - Incadrare in oras/in zona.
 - Evolutia zonei
 - Elemente ale cadrului natural.
 - Circulatia.
 - Ocuparea terenului.
 - Echiparea edilitara.
 - Optiuni ale populatiei.
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica.
 - Prevederi ale PUG.
 - Modernizarea circulatiei.
 - Zonificare functionala.
 - Mod de utilizare a terenului.
 - Configuratie spatiala.
 - Rețele edilitare.
 - Obiective de utilitate publica.
4. Concluzii.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENA TE

U01. PLAN INCADRARE	SC. 1: 5 000
U02. SITUATIA EXISTENTA –DISFUNCȚIONALITĂȚI	SC. 1: 1000
U03. REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 500
U04. PLAN ANSAMBLU ZONA STUDIATA	SC. 1: 1000
U05. PROPUNERE DE MOBILARE	SC. 1:500
U06. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1: 500
U07. VOLUMETRII	
01E. REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	SC. 1: 500

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

Proiect: PUZ- DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CUPLATE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE INALTIME REDUS

Beneficiar: SC EURORENT GROUP SRL

Amplasament : Municipiul Timisoara, strada Aurel Contrea

MEMORIU JUSTIFICATIV

MEMORIU TEHNIC

1.1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

PROIECT: PUZ- DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE
UNIFAMILIALE CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU
REGIM DE INALTIME REDUS

AMPLASAMENT : Timisoara, strada Aurel Contrea,
CF nr. 442320, nr.topo 442320 si
CF nr. 442321, nr.topo 442321

BENEFICIAR: SC Eurorent Group srl

FAZA: PUZ

PROIECTANT : SC Genius Locii srl
Str. Progresului, nr.51, Timișoara

NR. PROIECT P/04/2020

SUPRAFATA 4280mp.

1.2. OBIECTIVE:

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului SC Eurorent Group srl pentru amenajarea, echiparea suprafeței de teren de 4280mp. conform 442320, nr.topo 442320 si CF nr. 442321, nr. topo 442321 aflată în proprietatea acestuia, cu funcțiunea de zonă de locuințe unifamiliale cuplate astfel încât să ocupe eficient terenul.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

Suprafețele de teren ce se vor reglementa prin prezenta documentație se găsesc în intravilanul Timisoarei și sunt identificate prin două C.F. nr. 442320 și CF nr.442321.

Amplasamentul întreg are deschidere pe o stradă de categoria aIV a din intravilanul orașului Timisoara, respectiv la strada Aurel Contrea, fara numar postal.

Prezenta documentație, Plan Urbanistic Zonal, stabilește condițiile tehnice privind

- modul de utilizare functionala,
- modul de ocupare a terenului,
- regimul de inaltime si accesele pe parcela.

Intocmirea prezentei documentații este necesara pentru elaborarea PUZ conform certificatului de Urbanism nr. 2500 din 22.07.20120 care prin PUG aprobat prin HCL nr. 619/2018 a stabilit ca funcțiune pentru terenul beneficiarului zonă de locuințe pentru mxim 2 familii si funcțiuni complementare.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

- PUG – Municipiul Timisoara - Conform P.U.G., aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 619/2018
- HCL nr. 242 din 23.04.2019 PUZ Construire cladire pentru parcaje strada Aurel Pop nr.28-30 Studio Arca
- HCL nr. 24.03.2009 - PUD Casa familiala P+E,garaj dublu,piscina cu anexa si imprejmuire.,Strada Marius Moga,nr.6
- HCL nr. 302 din 13.05.2008 PUZ Birouri, servicii,comert si locuinte colective - Calea Torontalului nr.21
- HCL nr. 333 din 25.09.2007 PUZ Ansamblu rezidential - Blocuri de locuinte colective si servicii strada Grigore Alexandrescu , nr. cad. 23349-2335
- HCL nr. 86 din 30.03.2004 PUD Calea Torontalului -strada Arthur Rubinstein II Timisoara
- HCL nr. 418 din 30.09.2008 PUZ Zona locuinte colective, comert, servicii si functiuni complementare Calea Torontalului - Aleea Viilor Timisoara
- STRATEGIA DE DEZVOLTARE ECONOMICA,SOCIALA SI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA
- Noul PUG al Municipiului Timisoara nefinalizat
- HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritorialii
- HCJ nr.87/2004- privind indicatorii teritorialii

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

- OMS 119/2014 Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

- HCL nr. 62/2016- privind spatiile verzi din Municipiul Timisoara

- Legea 350/2001 actualizata cu Ordinul nr. 2701/2010 privind amenajarea teritoriului si urbanismului

Odata cu intocmirea prezentei documentatii au fost elaborate

1.3.1. Studiile de fundamentare

(1) Analitice

- Reactualizarea suportului topografic, cadastral; concretizat prin lucrarile de actualizare topografica din teren, suprapunerile pe planurile vechi SARMES,
- Condiții geotehnice și hidro-geotehnice, respectiv Studiul geotehnic
- Prin noul PUG Timisoara pentru zona studiată s-a propus *zona de locuințe cu dotări de interes local* si anume in **ULic-Zonă de urbanizare- Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici**, iar propunerea prezentei documentații se incadrează in reglementările propuse prin Noul PUG deci **nu sunt** necesare alte studii de fundamentare in afara celor deja intocmite

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

INCADRAREA IN ORAS/IN ZONA

Terenul ce se va reglementa este compus din două parcele ce se vor păstra in suprafețe de 4167mp (CF nr. 442320) și 113mp. (CF nr. 442321).Are formă rectangulara în suprafață de 4280mp. cu următoarele dimensiuni totale

- pe latura de sud-vest are dimensiunea de 36,64m
- pe latura de nord-est are dimensiunea de 36,62m
- pe latura estica de 115,91m
- pe latura vestică de 111,27m.

Pe teren nu exista constructii.

Vecinătățile parcelei sunt :

- La vest există proprietăți private ce se deschid la strada Arthur Rubinstein
- La est terenuri proprietăți private ce se deschid la strada Marius Moga
- La nord există o parcelă de aceeași formă cu proprietățile beneficiarului nostru cu deschidere la strada Aurel Pop
- La sud se află strada de acces pe terenuri și anume strada Aurel Contrea

EVOLUTIA ZONEI

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

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

- PUG – Municipiul Timisoara - Conform P.U.G., aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 619/2018

- STRATEGIA DE DEZVOLTARE ECONOMICA, SOCIALA SI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA

- Noul PUG al Municipiului Timisoara in curs de finalizare

- HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritoriali

- HCJ nr.87/2004 - privind indicatorii teritoriali

precum si de ridicarea topografică pentru parcela proprietatea beneficiarilor

Conform STRATEGIEI DE DEZVOLTARE ECONOMICA, SOCIALA SI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA documentatia prezenta se incadreaza in OBIECTIVUL STRATEGIC NR. IV. Asigurarea unui habitat ecologic, confortabil și atractiv si anume P.4.2. Asigurarea unui nivel ridicat al calității locuirii prin planificare coerentă, regenerare, reabilitare și extinderea deservirii de tip urban

Conform noilor reglementari ale PUG Timisoara terenul se afla in zona **ULic-Zonă de urbanizare- Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici,**

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu există vegetatie (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate. Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative), avand stabilitatea generala.

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Campia Banatului.

Zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare care au dus la transportarea si depunerea de particole fine provenite din dezagregarea rocilor de baza.

Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex alcatuit din argile, prafuri, nisipuri si pietrisuri cu extindere la peste 100m adancime. Fundamentul cristalin-granit se afla la 1400-1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii.

Din punct de vedere al seismicității conform codului de proiectare seismica P100-1/2006 conditiile locale de teren studiat in localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec., a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $\sigma = 3$, a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat 3.4 si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,16$ g. Cota de fundare minimă recomandată

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

este $D_f = -0,90$ m, de la suprafața terenului natural, în stratul de argilă cenușiu maronie tare, situat între cotele $-0,50$ ($-0,90$) m ... $-1,20$ m aferent forajelor F 1 și F 2, respectiv în stratul de argilă gri gălbuie, tare, situat între cotele $-0,60$ m ... $-1,80$ m aferent forajului F 3 din Studiul geotehnic anexat.

În conformitate cu Normativul NP 074 / 2014 intitulat „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, totalul de 10 (zece) puncte încadrează lucrarea în „CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2” tipul „MODERAT”.

Se apreciază un nivel maxim absolut al apelor subterane $NH_{max} = -2,00$ m.

Din punct de vedere climatic zona se caracterizează prin :

temperatura aerului:

- media lunara maxima: + 21-22 oC in iulie, august
- media lunara minima: - 1-2 oC in ianuarie
- maxima absoluta: + 40 oC in 16.08.1952
- minima absoluta: - 29,2 oC in 13.02.1935

precipitatii:

- media lunara maxima: 70-80mm
- media anuala: 600-700mm
- cantitatea maxima in 24h: 100 mm in 01.06.1915

vantul: directii predominante: Nord-Sud 16% si Est-Vest 13

CIRCULATIA

Amplasamentul cuprins in perimetrul reglementat este situat în zona de nord a orasului, zona Calea Torontalului, cu deschidere la o stradă secundară, de categoria a IV-a, in plina dinamica, avand in vedere documentatiile de urbanism aprobate in vecinatate si in curs de aprobare din zona.

Operatiunile de amenajare si construire a parcelelor din vecinatate, forma si dimensiunile terenului, dorinta beneficiarului pentru eficientizarea terenului a dus la propunerea de mobilare cu locuinte unifamiliale cuplate cu functiuni complementare. Strada Aurel Contrea in prezent are dimensiuni de cca. 5m si este asfaltată.

OCUPAREA TERENULUI

Terenul este 100% neamenajat.

ECHIPAREA EDILITARA

a)Situatia existenta

Zona analizata in P.U.Z. va fi insotită de proiectele de infrastructură edilitară necesare pentru viabilizarea parcelelor. Dotarea cu utilitati a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele si calitatea retelelor vor fi avizate de detinatorii de utilitati ai Municipiului Timisoara.

In prezent, zona este deservita de utilitati: apa si canal, curent electric,

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

gaz, telefonie si retea de televiziune prin cablu, toate existente pe strada Aurel Contrea.

Pentru deservirea edilitara a constructiilor propuse prin prezenta

documentatie, se vor propune urmatoarele lucrari cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la reseaua publica de apa/ canal, cu extinderile si bransamentele aferente;
- bransarea la reseaua de alimentare cu energie electrica a orasului,
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din reseaua de distributie existenta in zona;
- colectarea si depozitarea deseurilor se va realiza in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic;

OPTIUNI ALE POPULATIEI

Avand in vedere prevederile strategiei de dezvoltare spațială promovată de catre Primaria Municipiului Timisoara, reglementările propuse prin PUG preliminar Municipiul Timisoara și necesitățile beneficiarului, acesta a initiat elaborarea documentatiei *P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE INALTIME REDUS* Timisoara, Amplasament strada Aurel Contrea, CF nr. 442320, nr.topo 442320 si CF nr. 442321, nr.topo 442321 care are ca scop construirea terenului, amenajarea acestuia conform cu functiunea propusa, respectând reglementările documentațiilor de urbanism superioare aprobate.

PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR SUPERIOARE DE URBANISM

Avand in vedere situatia de pe teren, vecinătățile deja reglementate documentatia si dorinta beneficiarului documentatia stabileste reglementarile specifice legate de zonificarea functională propusă si anume aceea de *locuințe unifamiliale cuplate și funcțiuni complementare*.

Conform "Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare-Etapa a - 3-a elaborare PUG Timisoara" aprobate prin HCL nr.428/30.7.2013 terenul proprietatea beneficiarului cuprinde functiunile: **ULi/c-Zonă de urbanizare-Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

- Concluziile Studiului geotehnic sunt concretizate in capitolul 5 Concluzii si recomandari si sunt urmatoarele:
 - In conformitate cu normativul NP074/2007 intitulat "Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii" totalul de 10 puncte incadreaza lucrarea in Categoria Geotehnica 2 tipul MODERAT.
 - Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = - 0,90 \text{ m}$,

- Pentru evitarea apariției unor tasări diferențiate și preîntâmpinarea unor fenomene de contracție-umflare a terenului, se recomandă realizarea unor fundații armate atât la partea superioară a fundației construcției, cât și la partea inferioară a acesteia, conform prescripțiilor cuprinse în **NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA FUNDAȚIILOR DE SUPRAFAȚĂ**, Indicativ NP 112-2014, (Paragraf II.6, II.7 și II.8).

Concluzia actualizării studiului topografic :

- coordonatele ETRS`89/Stereo 1970 poziționează parcela față de cota convențională a Marii Negre, 45°46`47.65271"N și 21°13`51.46281"E

- suprafața din CF nr.442320 Timisoara, nr. topo 442320 este de 4167mp. iar suprafața din CF nr.442321, nr. Topo 442321 este de 113mp.; Terenul ce se va reglementa are o suprafață totală de 4280mp.

- Cele două studii relevă faptul că nu există disfuncționalități în ceea ce privește cele două domenii analitice ci acestea susțin necesitatea dezvoltării și reglementării parcelelor conform dorinței beneficiarului în conformitate cu documentațiile superioare de urbanism

Propunerile enunțate în prezentul P.U.Z. au un caracter normativ, sunt în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 2500 din 22.07.2020 anexat și stau la baza obținerii autorizației de construire din zonă.

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesele auto pe teren se va face printr-un acces de lățime 6m ce se continuă cu o alee carosabilă interioară.

Accesul se va face din strada Aurel Contrea stradă ce marginește terenul.

Parcarile necesare fiecărei unități locative cuplate sunt în număr de 15 locuri, calcul făcut conform Anexei nr. 2 aferentă RLU noul PUG al Municipiului Timisoara necesarul de parcare estimat pentru funcțiunea de locuințe cuplate este de 1loc/1apt. plus sporul de 15% pentru vizitatori.

Asigurate sunt 18 locuri de parcare pe lotul nr.2.

Calcul locuri de parcare necesare

Locuințe unifamiliale cuplate și funcțiuni complementare

În conformitate cu *Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane* - Indicativ P. 132-93. și *"Normele locale privind determinarea numărului locurilor de parcare"* – Anexa 2

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

Necesar locuri de parcare - 1 loc/1apt.
12 apt × 1 loc/1apt => 12 locuri de parcare
15% spor => 3 locuri de parcare

Necesar locuri de parcare = 15

Total locuri parcare asigurate = 18

ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Avand in vedere situatia de pe teren, vecinătățile deja reglementate documentatia ,dorinta beneficiarului documentatia stabileste reglementarile specifice legate de zonificarea functională propusă de locuinte unifamiliale cuplate si functiuni complementare pe acelasi lot.

Beneficiarul doreste să amenajeze terenul și să construiască pe acesta locuințe în armonie cu locuințele existente în zonă astfel că terenul compus din cele două CF uri (CF nr. 442321) de suprafață 113mp. (CF nr. 442320) și de suprafață 4167m. se vor păstra și denumi lot 1 și lot 2.

Lotul nr. 1 se propune cu funcțiunea de circulații publice , iar lotul nr. 2 va avea funcțiunea de locuințe unifamiliale cuplate și funcțiuni complementare. Pe lot nr. 2 se propun 6 clădiri dispuse la distanță de 3m una față de cealaltă, cu regim maxim de înălțime de S/D+P+1E+Er/M. Se propune astfel un număr de 12 unități locative/apartamente pe lotul nr.2. Accesul la fiecare clădire cuplată se va face printr-un drum interior, alee carosabilă de 6m lățime ce va avea pe partea vestică locurile de parcare dispuse de-a lungul drumului.

S-au asigurat un nr. de 18 locuri de parcare pentru un necesar calculat de 15 locuri de parcare.

Suprafata propusa a fiecarei cladiri maxime construite la sol va fi de 220,5mp. Suprafata totală propusa a se construi la sol este de 1323mp.

Propunerea facută pe unitățile de locuit va avea un regim de înălțime de P+E.

Pentru a asigura un ritm dezvoltării propuse s-au aliniat primele 2 clădiri la 3m față de aliniament, la 4m față de aleea carosabila si la 8m față de spatele parcelei. Celelalte 2 clădiri s-au propus la 5m față de aleea carosabila interioară, la 7m față de spatele parcelei, iar ultimele două clădiri s-au propus la fel ca și primele la 4m față de aleea carosabilă si la 8m față de spatele parcelei.

POT propus = 32%
CUT propus = 0,63
H propus = P+E
H cornisa constructie = 9,0m
H propus coama = 12m

INDICATORI URBANISTICI

POT maxim = 35%
CUT maxim = 1.05
H maxim = S/D+P+E+Er/M
H maxim cornisa = 11m.
H maxim coama = 14m.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

Zona studiată cuprinde și vecinătățile parcelei, de la strada Arthur Rubinstein, la strada Marius Moga, de la strada Aurel Pop.

BILANȚUL TERITORIAL MAXIM MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI

BILANT TERITORIAL					
NR.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		(mp)	%	(mp)	%
1.	Zona implantare locuinte unifamiliale cuplate si functiuni complementare (unitati locative/apartamente)			1667	39
2.	Circulatii,accese si parcarri interioare			1757	41
3.	Spatii verzi amenajate			856	20
4.	Circulatii publice propuse			113	3
5.	Teren arabil intravilan	4280	100		
6.	TOTAL	4280	100	4280	100

CONFIGURARE SPATIALA

Suprafata terenului ce se va reglementa este de 4280mp. Aceasta provine din doua loturi ce se vor pastra lotul 1 cu functiunea de circulatii publice in suprafata de 113mp. si lotul nr 2 cu functiunea de locuinte unifamiliale cuplate si functiuni complementare in suprafata de 4167mp. Pe lotul nr.2 suprafata maxima constructibila la sol este de 1667mp. Pe lotul nr 2 s-au propus 6 cladiri a cate 2 apartamente fiecare, deci doua locuinte unifamiliale cuplate/cladire. Accesul se va face din strada Aurel Contrea ce se va reglementa la profil transversal complet de 12m. prin cedarea lotului nr. 1 domeniului public si printr-un drum interior de acces la fiecare cladire. Drumul interior va fi bordat pe latura vestica cu 18 locuri de parcare autoturisme.

Spatiile verzi vor fi asigurate perimetral printr-o fasie de 1,1m pe latura vestica si pe zona estica o zona lata de min.6m. Se vor asigura astfel 856mp de zona verde.

Lotul nr. 1 va ramane in suprafata de 113mp si va avea destinatia circulatii publice.

Astfel s-a reglementat suprafata de 4280mp. pentru zona studiată din cadrul prezentei documentații cu respectarea următoarelor puncte:

1. Accesul din strada Aurel Contrea
2. Zona de construcții cu functiunea de locuinte unifamiliale si functiuni complementare (12 apartamente)
3. Amenajarea circulatiilor carosabile publice
4. Amenajarea circulatiilor interioare si a parcarilor (compusa din circulatii auto, pietonale, parări autoturisme, iluminat public, platforme depozitare deseuri)

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

5. Amenajarea zonei verzi – amenajata conform plansei Propunere de Mobilare anexate

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona analizata in P.U.Z. va fi insotita de proiectele de infrastructura edilitara necesare pentru viabilizarea parcelelor. Dotarea cu utilitati a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele si calitatea retelelor vor fi avizate de detinatorii de utilitati ai Municipiului Timisoara.

In prezent, zona este bine deservita de utilitati: apa si canal, curent electric, gaz, telefonie si retea de televiziune prin cablu, toate existente pe strada Aurel Contrea

Pentru deservirea edilitara a constructiilor propuse prin prezenta documentatie, se vor propune urmatoarele lucrari cu caracter tehnicoedilitar:

- racordarea la reseaua publica de apa/ canal, existenta pe strada Aurel Contrea cu extinderile si bransamentele aferente;
- bransarea la reseaua de alimentare cu energie electrica a orasului, retea existenta pe strada Aurel Contrea
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din reseaua de distributie existenta in zona;
- colectarea si depozitarea deseurilor se va realiza in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic;

ECHIPARE EDILITARĂ SITUAȚIA EXISTENTĂ

În prezent pe parcela studiata nu exista utilitati de apa si canal. In zona exista rețea publica de alimentare cu apă rece si de canalizare pe strada Aurel Contrea administrate de "Aquatim"SA Timisoara si rețele de electricitate administrate de ENEL Timisoara

A. ALIMENTARE CU APĂ.

a) Situația existentă.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială. De-a lungul străzii Aurel Contrea, există o rețea de apă potabilă, având diametrul de mm.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locuitori și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un bransament la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara existentă pe strada.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

B. CANALIZARE.

a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren agricol și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială pe acest teren. De-a lungul străzii există o rețea de canalizare ape uzate menajere, având diametrul de mm.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere colectate de pe parcela studiată vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara existentă pe strada, prin intermediul unui racord de canalizare nou propus.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate, parcări, drumuri, trotuare, clădiri și zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate.

PROTECTIA MEDIULUI

a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).

Nu este cazul deoarece apele din cadrul obiectivului vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara existentă pe strada

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale.

Nu este cazul

c) Epurarea preepurarea apelor uzate.

Conform capitolului de rețele edilitare apele pluviale de pe platformele betonate, parcări, drumuri, trotuare, clădiri și zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate.

d) Depozitarea controlată a deșeurilor.

În zona platformei betonate se vor amplasa pubele de gunoi selectiv pentru colectarea gunoiului menajer iar acesta va fi ridicat de către firma de specialitate din Municipiul Timisoara, respectiv de SC Brantner Servicii Ecologice.

e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

etc.

Nu este cazul.

f) Organizarea sistemelor de spații verzi.

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. S-a propus amenajarea unui procent de 20% din teren în favoarea spațiului liber plantat

g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.

Nu este cazul

h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană.

Spațiile verzi se vor amenaja și peisagistic cu material vegetal peren.

i) Valorificarea potențialului turistic și balnear -

Nu este cazul

j) Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Terenul este prevăzut cu accese din ambele cai de circulație majoră, conform avizului Comisiei de Circulație, iar racordarea la rețelele edilitare se va face din rețelele existente

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat prin PUZ are o suprafață totală de 4280mp. conform CF (CF nr. 442321) de suprafață 113mp. (CF nr. 442320) și Timisoara, extras CF nr. Timisoara, nr. topo și este proprietatea privată a SC EURORENT GROUP SRL

Circulația terenurilor

Deoarece strada Aurel Contrea nu este reglementată la profilul corespunzător lotul nr. 1 în suprafața de 113mp se propune a se ceda domeniului public pentru completarea profilului străzii.

Terenul în suprafața de 4167mp (lotul nr. 2) va rămâne în proprietatea beneficiarului.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 1076/2004)

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activitățile viitoare. Fiind un PUZ cu funcțiunea de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare, se vor crea condiții de dezvoltare a zonei cu efect benefic în densificarea și eficientizarea zonei în corelare cu tema de proiectare stabilită de beneficiar.

1.b. P.U.Z. se încadrează în prevederile P.U.G. Municipiului Timisoara aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 619/2018,

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință intravilan, curți construcții

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea spațiilor construite, corelate cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcajelor și a perdelelor de protecție stradală. S-a optat pentru adoptarea unei soluții de construire conform indicatorilor urbanistici din noul PUG, cu menținerea unui procent de 20% din teren în favoarea spațiului liber plantat.

1.d. În zona respectivă nu se vor desfășura activități industriale ce utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul. Lucrările de construire a clădirilor cu locuințe unifamiliale cuplate din prezenta documentație nu vor afecta mediul pe durata edificării acestora. Funcționarea viitoarelor locuințe 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 să fie afectate cu privire în special la:

2.a) Propunerile din documentația de urbanism prezintă produc efecte cu caracter ireversibil prin edificarea construcțiilor conform cu funcțiunile propuse prin documentațiile de urbanism superioare. Nu există intervențiile cu efect negativ asupra peisajului deoarece pe parcela inițială nu există arbori sau arbuști ce trebuie păstrați. Odată cu construirea clădirilor cu locuințe cuplate unifamiliale cu funcțiuni complementare se vor organiza și măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi, modelate după reguli peisagistice, cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a prevedea spații verzi în total 20% din suprafața totală a terenului reglementat.

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

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

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

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

2. f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil să fie afectat, date de:

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

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

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

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

4. CONCLUZII

Elaborarea *Planului Urbanistic Zonal - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE INALTIME REDUS Amplasament :Municipiul Timișoara, Zona Calea Torontalului,*

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

strada Aurel Contrea, CF nr. 442320, nr.topo 442320 si CF nr. 442321, nr.topo 442321 s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 si cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

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

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

Planul Urbanistic Zonal – DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE INALTIME REDUS

Beneficiar: SC Eurorent Group SRL

Amplasament : Municipiul Timișoara, Zona Calea Torontalului, strada Aurel Contrea, CF nr. 442320, nr.topo 442320 si CF nr. 442321, nr.topo 442321 se va integra in documentatiile superioare de urbanism aprobate si va avea o valabilitate de 10 de ani sau va fi stabilită prin HCL Timisoara.

Intocmit:
urb. Carmen Falnita

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

MEMORIU NONTEHNIC

Avand in vedere ca in Municipiul Timisoara exista parcele de acest tip in zonele cu dezvoltari de locuinte individuale beneficiarul isi doreste sa dezvolte terenul in corelare cu vecinatatile astfel incat sa eficientizeze terenul de forma dreptunghiulara.

Prezenta documentație s-a intocmit la cererea beneficiarului SC Eurorent Group Srl conform Codului CAEN al societatii pentru amenajarea, echiparea suprafetei de teren de 4280mp. conform *CF nr. 442320, nr.topo 442320 si CF nr. 442321, nr.topo 442321* aflată in proprietatea acestuia, cu functiunea de locuințe unifamiliale cuplate cu funcțiuni complementare cu regim redus de inaltime pe o parcela comună.

Terenul reglementat se găsește in intravilanul Timisoarei, în zona de nord a orașului, in zona extinsă a Căii Torontalului, intr-o zonă mobilată la est și vest cu tipologia de locuințe individuale și colective.

Amplasamentul are deschidere prin CF nr. 442321 la strada Aurel Contrea.

Parcela din CF nr. 442320 va avea funcțiunea de locuințe unifamiliale cuplate cu funcțiuni complementare cu un nr. de 12 apartamente, va avea amenajat un drum interior de acces la fiecare unitate de locuit/apartament și va avea prevazuta o zona de parcaje, dispusa paralel cu drumul de acces si va contine zone verzi amenajate.

Intocmit:
urb. Carmen Falnita

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CUPLATE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE INALTIME REDUS
Amplasament : Municipiul Timișoara, Zona Calea Torontalului, strada
Aurel Contrea, CF nr. 442320, nr.topo 442320 si CF nr. 442321, nr.topo
442321**

Beneficiar: SC Eurorent Group Srl

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 4280 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 - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE INALTIME REDUS

Amplasament : Municipiul Timișoara, Zona Calea Torontalului, strada Aurel Contrea, CF nr. 442320, nr.topo 442320 si CF nr. 442321, nr.topo 442321

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. Planului Urbanistic Zonal PUZ-" DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE INALTIME REDUS

Amplasament : Municipiul Timișoara, Zona Calea Torontalului, strada Aurel Contrea, CF nr. 442320, nr.topo 442320 si CF nr. 442321, nr.topo 442321

se va integra in documentatiile superioare de urbanism si va avea o valabilitate propusa 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 adancimea specificata in 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.

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

La nivelul terenului studiat s-au delimitat doua UTR:

Li/c- Zona de locuinte unifamiliale cuplate (lot 2)

Cc –Zona circulații (lot 1)

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

UTR- Li/c

1. Generalitati

Art. 1. Functiunea dominanta a zonei este locuințe unifamiliale cuplate.

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

Art. 2. Utilizari permise

- constructii cu functiunea de locuințe unifamiliale dispuse in regim cuplat (apartamente/cladire)
- constructii pentru circulatia auto, stationari auto si circulatie pietonala;
- constructii pentru retelele tehnico-edilitare;
- elemente de mobilier urban, iluminat public, totem publicitar, locuri de joaca pentru copii
- amenajari de spatii verzi, pentru recreere si protectie

- instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc)

Art. 3. Utilizari permise cu conditii

- unități de alimentație publică maxim 200mp. desfășurate, mici ateliere sau mica producție casnică, servicii profesionale, servicii de proximitate sau manufacturiere cu condiția să nu implice mai mult de 5 persoane, activitățile să se desfășoare în interiorul clădirii, să nu producă poluare fonică, să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.
- funcțiunea de cazare publică, cu condiția absenței în vecinătate a unor alte funcțiuni care să o deranjeze sau pe care să o deranjeze.
- schimbarea de funcțiune, a indicatorilor urbanistici, dezmembrarea parcelei doar prin documentație de Modificare a Planului Urbanistic Zonal

Art. 4. Utilizari interzise

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

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:**Art.5. Caracteristici ale parcelelor (Suprafete, Forme, Dimensiuni).**

Parcela construibilă este de 4167mp. cu fronturi la strada din nord de 36.64m., pe limita din spate de 36.62m, lateral est 115,91m, lateral vest 111,27m.

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa cuplat conform cu alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice adică la 3m. distanță față de aliniamentul de pe strada Aurel Comtea, min 7m față de latura estică, la min. 4m față de drum de acces de la vest, la 3m una față de cealaltă, conform planșei de reglementări urbanistice. Construcțiile anexa, post trafo, totem informational, cabina poarta (dacă se dorește) se pot amplasa și pe limite cu condiția să nu depășească 3,5m înălțime și să respecte Codul Civil.

În fașia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor aleilor de acces și platformelor de maxim 0,80 m înălțime față de cota terenului anterioră lucrărilor de terasament.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se va asigura un singur acces din domeniul public prin drumul de acces interior de 6m latime. Acesta este situat pe latura vestica la 3,6m fata de aceasta.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

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

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

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. Se vor amenaja 18 locuri de parcare autoturisme, care includ și locurile de parcare pentru persoane cu dizabilitati, se vor amplasa rastele de biciclete, dispuse paralel cu drumul interior pe partea vestica a acestuia.

Art. 9 Regimul maxim de inaltime este

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

H maxim la cornișă = 11m.

H maxim coama = 14m.

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Acoperirea clădirilor va fi tip sarpanta sau terasa.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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 și alimentare cu energie electrică.

Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor.

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.

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

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Se vor realiza 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 împrejuririlor.

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

Art. 12 Spații libere și spații plantate

Se va trata ca spațiu verde de 20% din suprafața totală a terenului, perimetral și în interiorul zonei de parcare.

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.

Art. 13 Imprejmuiri

Se recomandă a nu se imprejmui lotul nr 2 spre strada. Dacă se dorește atunci aceasta va avea maxim 2,00 m înălțime și se va face cu un solcu opac de 0,60 m și o parte semitransparentă (maxim 20% opacitate). Poarta de acces va fi separată intrarea pietonală de intrarea auto și va permite accesul tuturor locatarilor parcelei, precum și a mijloacelor de intervenție Ratt, SMURD, etc)

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

4. Posibilități maxime de ocupare și 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%

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 = 1,05

UTR Cc

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de circulație publice și amenajări conexe (lotul 1)

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

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

Art. 2. Utilizari permise

- circulație rutieră / amenajările specifice aferente:
- platforma căilor de circulație,
- fâșiile de protecție ale acestora,
- lucrările de sistematizare verticală,
- construcțiile de artă inginerescă,
- nodurile rutiere,
- iluminatul public,
- semnalizarea și orientarea rutieră etc.

Art. 3. Utilizari permise cu conditii

- accese spre parcelele riverane aferente
- publicitatea comercială pe panouri dedicate, cu avizul administratorului drumului.

Art. 4. Utilizari interzise

- orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2
- accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

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

Lotul aferent circulatiilor sunt lotul 1.

Lotul nr. 1 - functiunea circulatii S = 113mp.

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Nu este cazul.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul din strada Aurel Contrea se va face printr-un drum interior de 6m latime racordat cu raze de 6m la strada.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

Art. 9 Regimul maxim de inaltime este

Nu este cazul

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul

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

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

P/04/2020

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune. Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate

Art. 12 Spații libere și spații plantate

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, avându-se totodată în vedere și considerentele/reglementările privind securitatea rutier.

Art. 13 Imprejmuiri

Imprejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție.

Parcelele de circulații publice nu se vor imprejmuiri.

4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Art. 14 Procentul de ocupare maxim al terenului

Nu este cazul

Art. 15 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Nu este cazul

Intocmit
arh urb Carmen Falnita