

Pr nr. 371/2/2010
Beneficiar: BRINZAN OVIDIU

Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea investitiei: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
IMOBIL DE LOCUIT, S+P+2E+E retras
CU PARCARI SUBTERANE SI IMPREJMUIRE

Amplasament: Piata Sf. Iosif cel Nou nr. 9, TIMISOARA

Beneficiar : Brinzan Ovidiu
Str. Banu Maracine nr 26

Proiectant general: SC ART-HIT SRL
Str. Brediceanu nr.11, Timisoara
J35/2234/91 CUI RO 1812170

Proiectanti de specialitate:
Edilitare: SC PADO PROIECT SRL
Drumuri: SC Cos Mun West SRL
Electrice: SC TECS PRO SRL

Contract: 371/2/2010

Data elaborarii: septembrie 2010

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

In baza Certificatului de urbanism nr.6150/15.09.2008 si a comunicarii nr. U22008-005953 din 14.10.2008, s-a intocmit **studiul de oportunitate** pentru amplasarea unui imobil de locuit tip **vila urbana** in regim de inaltime S+P+2E+E retras cu parcare subterane si imprejmuire in Piata Sfantul Iosif cel Nou nr 9, situat in intravilanul municipiului Timisoara.

Studiul analizeaza posibilitatile de integrare a imobilului in tesutul urban existent, din perspectiva tendintelor de dezvoltare a fondului construit atat prin cresterea procentului de ocupare a terenului (in limitele admise prin regulamentul local de urbanism) cat si prin cresterea coeficientului de utilizare, reflectata in tendinta din ce in ce mai vizibila de crestere a regimului de inaltime in cartierul devenite "centrale" in decursul procesului de expansiune a orasului.

In aceasta situatie se afla si cartierul adiacent Pietii Sf. Iosif cel Nou (fosta Piata Bihor), respectiv cuprinse intre aceasta si strazile Bucegi-Carpati-Roentgen si strazile Crisul-Carpati-Roentgen.

La solicitarea beneficiarului, in baza certificatului de urbanism nr. 2760 din 25.06.2010 se intocmeste Planul Urbanistic Zonal pentru un imobil de locuit, in regim S+P+2E+E retras, parcare subterane si imprejmuire pe terenul din Piata Sfantul Iosif cel Nou nr 9, situat in intravilanul municipiului Timisoara.

PUZ propune amplasarea noii constructii si realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt:

- ridicare topografica;
- studiu geotehnic;
- P.U.G.
- Studiu de oportunitate aprobat prin HCL 69/24.02.2009

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile:

- Regulamentul Local de Urbanism;
- Ordin al Ministerului Sanatatii OMS 536/97;
- Codul civil;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legii nr. 50/1991 cu toate modificarile ulterioara;
- H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism;
- Reglementarea tehnica-ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu ORD.nr. 176/2000.

2. INCADRARE IN ZONA

Parcela studiata (Piata Sfantul Iosif cel Nou nr.9), in suprafata de 812 mp, se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea de sud-est a orasului, in zona Complex-Abator-Olimpia (UTR43).Conform Planului Urbanistic General, aprobat cu HCL 157/2002, cartierul este o zona mixta, de locuinte si functiuni complementare.Din acest punct de vedere, functiunea investitiei propuse este compatibila cu functiunea prevazuta in PUG.

Cladirea se va racorda la retelele de utilitati existente in zona: apa, canal, energie electrica, gaz, in conformitate cu avizele serviciilor competente si tinand cont de proiectele de dezvoltare edilitara ale acestora.

Vecinatati :

Teritoriul studiat se invecineaza dupa cum urmeaza:

- in partea de nord:
 - Parcul din Piata Sfantul Iosif cel Nou (fosta Piata Bihor) (Ppa – subzona parcuri, gradini publice, scuaruri existente);
 - viitoarea investitie Mall Abator (Isc – subzona de institutii publice si servicii de interes general propuse prin reconversia functionala a zonelor industriale existente)
- in partea de sud si vest: cartierele de blocuri P+4E cu accente de P+6E si P+10E apartinand zonei Olimpia-Negoiu respectiv Diaconu Coresi (Lla - subzona rezidentiala cu mai mult de 3 nivele existenta)

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Dat fiind amplasamentul, accesul carosabil si pietonal se asigura din Piata Sfantul Iosif cel Nou (fosta Piata Bihor).

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Terenul, in suprafata de 812 mp, este amplasat in interiorul cartierului cuprins intre Piata Iosif cel Nou, str Rontgen, str Carpati si strada Bucegi.

Terenul are ca vecinatati:

- in partea stanga, la nr. 10: casa parter situata pe limita comuna de proprietate
- in partea dreapta, la nr. 8: o casa parter avand anexa pe limita comuna de proprietate
- in spate: terenul din str. Carpati nr 13, pe care se afla o casa in regim P+1+M
- in fata: parcul “Abator”

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul este liber de constructii.

S teren= 812 mp

Pe teren au existat o casa parter si anexe, ce au fost demolate in anul 2003 conform AD 873/12.05.2003.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL, URBANISTIC. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona studiata, respectiv cartierul cuprins intre strazile Rontgen, Carpati, Bucegi, respectiv Piata Sfantul Iosif cel Nou, contine atat locuinte individuale, in regim P, P+M, P+1+M, cat si locuinte colective in regim P+4.

Conform PUG teritoriul studiat este o subzona Lma – subzona rezidentiala cu cladiri P, P+1E, P+2E. In cartierul studiat se constata abateri de la regulamentul si anume :

- imobil locuinte colective P+4E+M (str Carpati nr. 7)
- imobil locuinte colective P+2E+M (str Bucegi nr. 7)
- imobil locuinte S+P+2E+M (piata Sf Iosif cel nou nr. 11)

Aceste exemple confirma tendinta de crestere a regimului de inaltime din zona, tendinta determinata si de proximitatea unei strazi importante cum este str 1 Decembrie precum si a viitoarei investitii Mall Abator.

Trama stradala si regimul de aliniere :

Zona studiata se caracterizeaza printr-o trama stradala bine definita si ordonata adiacenta unei

artere importante a orasului – strada 1 Decembrie 1918, si printr-o riguroasa respectare a aliniamentului stradal (retragere 4m) fapt ce confera sitului prestanta urbanistica.

Noua investitie ar fi binevenita pentru sanarea zonei si pentru ridicarea calitatii fondului construit.

3.5. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

Terenul se afla in proprietatea privata a lui Ovidiu Brinzan, dobandit prin cumparare nr. 27004/2002 (CF 423439, nr.cad. 50144) si este liber de sarcini.

Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietate privata a persoanelor fizice.

3.6. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Amplasamentul este situat in parte de sud-est a municipiului Timisoara, in spatele vechiului abator, in Piata Sfantul Iosif cel Nou nr 9, fosta Bihor.

Geomorfologic, amplasamentul se afla in stanga fata de canalul Bega. Terenul sistematizat de pe amplasament este orizontal, avand cota 89,00 – 89,50m NMB. Amplasamentul are stabilitatea generala asigurata. Straturile naturale au compozitia specifica zonei joase a Campiei Timisului, si sunt alcatuite din intercalatii de prafuri nisipoase si nisipuri prafoase cu o crusta superficiala prafos-argiloasa, negricioasa, cu pronuntat caracter vegetal.

Geologic, pe adancimea care intereseaza in cazul de fata, zona se caracterizeaza prin depozite aluvionare cuaternare recente (holocen superior). Straturile naturale au compozitia specifica zonei de campie, fiind alcatuite din 3 tipuri genetice de structuri:

- Aluvionare, aluviuni vechi sau noi, formate pe cursurile de apa ce strabat regiunea, care intra in constituirea teraselor si luncilor;
- Eluviale, constituite in depozite formate prin ridicarea substantelor coloidale (argilelor) la suprafata;
- Structuri mixte, coluviale si eoliene, sub forma de depozite de terase prafos-argiloase, in zona de ses.

Din punct de vedere seismic, normativul P100-1/06 încadrează localitatea Timișoara, care i se poate asocia amplasamentul cercetat, în zona de intensitate seismică D cu $K_s=0,16$ și $T_c=0,7$ sec, pentru construcții de medie importanță.

Adancimea maxima de inghet, conform STAS 6054/77 este 60-70cm fata de nivelul terenului sistematizat.

3.7. ECHIPAREA EXISTENTA

Din punct de vedere al echiparii in piata Sf Iosif cel Nou exista urmatoarele retele edilitare:

- retea electrica;
- canalizare;
- alimentare cu apa;
- retea de gaz.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI, SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Beneficiarul solicita construirea unui imobil de locuit in regim S+P+2E+E retras, conform regimului de inaltime admis prin PUG, cu parcare si imprejmuire.

In urma studiului se prefigureaza urmatoarele propuneri de interventie:

1. Cresterea regimului de inaltime maxim admis de la P+2E la S+P+2E+E retras pe zona ce

constituie front la Piata Sf.Iosif cel Nou continuand cu frontul la str.1Decembrie. S-ar crea astfel, din punct de vedere volumetric o trecere gradata de la blocurile P+10E – P+6E – P+4E ce constituie front la str.1 Decembrie in dreptul Hotelului Boavista catre un front cvasi P+3E propus la Piata Sf.Iosif cel Nou, coborand apoi treptat spre interiorul cartarelor catre strazile secundare.

2. Cresterea, in zona studiata, a ponderii imobilelor de tip **vila urbana** ; aceste interventii nu afecteaza functiunea de baza a zonei, aceea de locuinte si functiuni complementare (invatamant, dotari si servicii, pensiuni, mica productie nepoluanta) si ar veni in intampinarea tendintei de dezvoltare urbanistica fara a afecta functiunea de zona rezidentiala, dar aducand-o mai mult in sfera urbanului cu parametri caracteristici unei zone centrale in locul uneia periferic-rurale.

4.2. FUNCTIONALITATE, AMPLASARE SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Noua constructie este amplasata retras cu 3,8/4,35m de la trotuar, in aliniament cu frontul construit existent, lipit cu calcan de limita de la nr.10, respectiv de la nr.8; la 11,18m respectiv 14,75m fata de limita din spate a terenului.

La subsol s-au amplasat 12 parcare, accesul facandu-se printr-o rampa de coborare 10%.

4.3. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Organizarea parcelei a fost determinata de:

- respectarea aliniamentului stradal;
- respectarea distantelor fata de vecinatati, a conditiilor de insorire pentru parcelele invecinate;
- respectarea procentului de ocupare a terenului;
- pastrarea unui raport echilibrat intre spatiul construit, zonele verzi, pentru o folosire cat mai judicioasa a terenului;
- crearea unui cadru construit cu caracter urban.

4.4. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul in subteran la cele 12 de parcare se va face printr-o rampa (10%) amplasata in stanga lotului, iar accesul pietonal in incinta este amplasat pe axul parcelei, in curte fiind amenajate zone verzi si spatii de joaca pentru copii.

4.5. REGIM DE INALTIME SI ALINIERE

Aliniament: retragere 3,80/4,35m.

Regim de inaltime: S+P+2E+E retras

Inaltimea la cornisa: +12,00m

P.O.T. Propus = 40%

C.U.T. Propus = 2

5. ASIGURAREA UTILITATILOR

5.1. LUCRARI EDILITARE

Alimentarea cu ap•

Calculul debitelor de ap• potabil• s-a f•cut conform STAS 1478.

Pentru imobilul propus, alimentarea cu ap• se va realiza printr-un bran•ament subteran din re•eaua public• din Piata Sfantul Iosif cel Nou (Bihor). Conducta de bran•ament se va realiza din •eav•

de polietilenă de înaltă densitate și se va poza îngropat, sub adâncimea de îngheț. Conform datelor de calcul conducta de branșament va avea diametrul Dn 50.

Prin acest branșament se va asigura atât debitul de apă rece pentru consum menajer cât și necesarul pentru prepararea apei calde menajere. Căminul de apometru se va afla la 1 m de limita de proprietate a obiectivului și va fi echipat cu un apometru pentru măsurarea debitului de apă.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Canalizare

Apele uzate menajere și pluviale vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare, cu Dn 300 mm și vor fi evacuate la rețeaua de canalizare publică din Piața Iosif cel Nou, printr-un cămin de racord amplasat la limita de proprietate.

Panta canalului va fi funcție de adâncimea de ieșire din clădire, astfel încât să se asigure viteza de autospălare.

Pozarea canalului se va face în plan deschis cu sprijiniri, pe fundul planului prevăzându-se un strat de nisip de cca. 15 cm și o acoperire cu un strat de nisip de 30 cm.

Instalații sanitare interioare

Echiparea grupurilor sanitare cu obiectele și accesoriile necesare se va face conform temei de arhitectură.

Alimentarea cu apă rece a instalațiilor interioare din clădire se va face prin intermediul unei stații de hidrofor ce va fi amplasată la subsolul clădirii.

Alimentarea cu apă caldă menajeră se va face de la centrale termice proprii de apartament.

Apele uzate menajere vor fi evacuate la rețeaua publică de canalizare, prin intermediul unui cămin de racord.

Pentru conductele de apă rece și apă caldă menajeră se vor utiliza țevi din cupru. Pentru conductele de canalizare se vor utiliza țevi și piese fasonate din PVC.

La execuție se vor respecta prevederile normativului pentru instalații sanitare I9-94.

Instalații de încălzire

Încălzirea clădirii precum și prepararea apei calde menajere se va face de la centrale termice proprii ce vor fi amplasate în fiecare apartament. Ca combustibil se va utiliza gazul metan. Se vor utiliza corpuri statice, respectiv radiatoare din oțel, aluminiu sau fontă conform opțiunii beneficiarului.

Conductele utilizate pentru instalațiile interioare de încălzire vor fi din cupru.

5.2. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Pentru alimentarea cu gaze naturale a clădirilor se propune execuția unui branșament din conducta de presiune redusă existentă din Piața Sfântul Iosif cel Nou.

La limita de proprietate se va amplasa un post de reglare-măsurare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de alimentare cu gaze naturale se vor face de către instalatori autorizați, numai după obținerea cotei de gaz și a avizelor de la toți deținătorii de gospodării subterane. La execuție se vor respecta prevederile normativului N.T.P.E.S.A.G.N. aprobate cu Ordonanța 58/2004.

5.3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Pentru viitoarea dezvoltare a zonei propuse se preconizează reglementarea instalațiilor electroenergetice aparținând societății ENEL ELECTRICA BANAT SA și realizarea alimentării cu

energie electrica, astfel:

- amplificarea postului trafo din zona pentru preluarea sporului de putere necesar;
- realizarea unui racord de joasa tensiune in cablu pozat in pamant pentru alimentarea noului obiectiv;
- completarea iluminatului stradal.

Bilantul energetic al noului obiectiv este:

Pi = 112,10 KW; Ps = 30,27 KW

Definitivarea solutiilor de alimentare cu energie electrica precum si amploarea lucrarilor de reglementare a retelelor de joasa tensiune (proprietate ENEL ELECTRICA BANAT SA) se va definitiva de catre colectivul de proiectare a SC "ENEL ELECTRICA BANAT" SA in fazele urmatoare de proiectare, la comanda beneficiarului.

5.4. TELEFONIZAREA ZONEI

Pentru viitoarea dezvoltare a zonei se preconizeaza realizarea unei amplificari a centralei telefonice de zona si realizarea unei canalizatii subterane tip fibra optica care sa preia noul abonat. De asemenea, se prevad telefoane publice.

Definitivarea solutiilor de telefonizare precum si amploarea lucrarilor de reglementare a retelelor Tc (proprietate ROMTELECOM) se va definitiva de catre atelierul de proiectare a ROMTELECOM in fazele urmatoare de proiectare, la comanda beneficiarului.

6. BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata construita	0	0,00%	325	40,00%
Teren liber	812	100,00%	-	-
Circulatii totale, din care			78	9,6%
- carosabile	-	0,00%	16	2%
- parcaje	-	0,00%	62	7,6%
Spatii verzi	-	0,00%	409	50,40%
TOTAL	812	100,00%	812	100%
Nr de parcar	---		12	
P.O.T.	0%		40,00%	
C.U.T.	0		2	

7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONDI• II DE AMPLASARE • I CONFORMARE A CONSTRUC• IILOR

REGULI DE AMPLASARE • I RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fa•• de punctele cardinale

Conform art. 17 – RGU • i Anexa nr. 3 RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al

Ministerului S•n•t•ii.

Amplasarea fa•• de drumurile publice

Conform art. 18 – RGU.

Nici o construc•ie definitiv• nu se va realiza intre drumurile publice •i aliniamentul existent .

Amplasarea fa•• de aliniament.

Toate construc•iile ce urmeaz• a se construi la strad• vor respecta in general regula de aliniere a construc•iilor existente.

Frontul la carosabilul pietii Sf Iosif cel Nou fiind retras de la aliniamentul stradal, constructiile se vor amplasa obligatoriu retras de la aliniament, p•strind distan•a de amplasare a cl•dirilor existente, retragerea maxima putand fi 6.00m.

Amplasarea în interiorul parcelei

Se respect• toate prevederile art. 24R.G.U.

Amplasarea construc•iilor fa•• de limitele laterale ale parcelei se va face respectind condi•iile:

- cl•dirile vor putea fi realizate in regim in•iruit (atingind ambele limite laterale ale parcelei) cu condi•ia de a avea obligatoriu asigurat un acces auto in parcel• la parterul cl•dirii, avind min3 m l•ime
- cl•dirile se vor putea realiza in regim cuplat sau independent cu condi•ia ca distan•ele cl•dirilor fa•• de limitele laterale pe care nu le ating, s• fie cel pu•in egal• cu jum•tatea in•l•imii cl•dirii, dar nu mai mic• de 3 m

- Amplasarea construc•iilor se va face cu respectarea normelor de insorire conform normelor de igien• cuprinse in Ordinul nr. 536 din 1997.

b) Amplasarea construc•iilor fa•• de limitele de fund ale parcelelor va respecta urm•toarele condi•ii:

- cl•dirile principale se vor amplasa la o distan•• de cel pu•in 10 m fa•• de limit•, sau pe limit• in situa•ia in care se alipe•te unei alte construc•ii existente din parcela vecin•;

- construc•iile anexe se vor amplasa la cel pu•in 4 m fa•• de limit• sau pe limit• cu condi•ia s• nu dep•easc• in•l•imea de 3 m, sau se pot amplasa pe limit• in situa•ia in care se alipesc altor construc•ii anexe din parcela vecin•.

c) Amplasarea unei construc•ii principale în spatele unei alte construc•ii existente aflate la strad• se va face doar cu condi•ia ca prin in•l•imea •i volumetria ei s• nu aduc• prejudicii aspectului arhitectural al cl•dirii existente sau al str•zii. Proiectul pentru autoriza•ia de construire in acest caz va cuprinde obligatoriu o desf•urare a frontului stradal pe o lungime de 100 m de o parte •i de alta a parcelei, precum •i un profil transversal (ca siluet•) al cl•dirilor existente •i celei propuse.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Accese carosabile

Conform Art. 25 •i Anexa 4 din R.G.U.

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto in parcel•, avind o l•ime minim• de 3 m. in situa•ia parcelelor cu o suprafa•• de peste 600mp, cu construc•ii la strad• ce ocup• frontul stradal in intregime(construc•ii in•iruite), •i cu alte construc•ii in interiorul parcelei (avind o in•l•ime la corni•• mai mare de 12 m, este necesar a se prevedea obligatoriu un acces auto in interiorul parcelei printrun gang in cl•direa de la strad•, ce va avea gabaritul necesar pentru accesul ma•inii de pompieri. Accesele vor fi tratate ca alei carosabile, dispuse in a•a fel incit s• nu fie situate deasupra unor construc•ii in subsol.

Accese pietonale

Conform Art. 26R.G.U.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITAR•

Racordarea la rețele publice de echipare edilitar• existent•

Conform art. 27 din R.G.U.

Racordurile la toate rețelele tehnico – edilitare se va face subteran. Sunt interzise racorduri pe fa•ade, imprejmui, etc.

Realizarea de rețele tehnicoedilitare

Conform art. 28 din R.G.U.

Toate rețelele vor fi pozate subteran.

Se recomand• ca hidran•ii din zonele intens circulat• s• fie marca•i volumetric sau cromatic, pentru a fi vizibili •i s• se interzic• sta•ionarea autovehiculelor deasupra lor, cu scopul de a permite accesul deta•amentelor de pompieri la acestea, in caz de incendiu.

Proprietatea public• asupra re•elelor tehnicoedilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA • I DIMENSIUNILE TERENULUI • I ALE CONSTRUC• IILOR

În• l•imea construc•iilor

Prin PUZ se stipuleaza urmatoarele propuneri de interventie:

Cresterea regimului de inaltime maxim admis de la P+2E la S+P+2E+E retras pe zona ce constituie front la Piata Sf.Iosif cel Nou. S-ar crea astfel, din punct de vedere volumetric o trecere gradata de la blocurile P+10E – P+6E – P+4E ce constituie front la str.1 Decembrie in dreptul Hotelului Boavista catre un front cvasi P+3E propus la Piata Sf.Iosif cel Nou, coborand apoi treptat spre interiorul cartarelor catre strazile secundare.

Cresterea, in zona studiata, a ponderii imobilelor de tip **vila urbana** ; aceste interventii nu afecteaza functiunea de baza a zonei, aceea de locuinte si functiuni complementare (invatamant, dotari si servicii, pensiuni, mica productie nepoluanta) si ar veni in intampinarea tendintei de dezvoltare urbanistica fara a afecta functiunea de zona rezidentiala, dar aducand-o mai mult in sfera urbanului cu parametri caracteristici unei zone centrale.

Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare al terenului maxim propus prin PUZ este 40%

Coeficientul de utilizare a terenului propus este 2.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPA• II VERZI • I ÎMPREJMUIRI.

Parcaje

Conform Art. 33 •i Anexa 5 din R.G.U.

Parcajele ce se vor realiza in spa•ii cuprinse intre carosabil •i trotuar se vor executa din dale, pe pat de balast.

Se recomand• ca parcajele s• fie construite subteran, acolo unde este posibil.

Spa•ii verzi

Conform art. 34 •i Anexa 6 din R.G.U.

Se va men•ine planta•ia in spa•iile verzi de aliniament. Se va asigura min. 25% spatiu verde pe fiecare lot.

Împrejmuiri

Conform art. 35 – R.G.U.

În cazul în care împrejmuirile noi nu se alipesc la împrejmuiri vechi valoroase, se recomandă ca soclul opac să aibă o înălțime maximă de 60cm, iar partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80m măsurată de la nivelul trotuarului. Se recomandă împrejmuiri vegetale.

Utilizări permise

- locuințe individuale cu caracter urban
- locuințe colective de tip vilă urbană
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit
- Funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, birouri, administrație, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnicoedilitare necesare zonei;

Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile din zonele protejate
- depozite de deșeur;

Intocmit,
arh. Luminita Donici