

s.c. **TECTONICS house** s.r.l.

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA 10-12, sc.A, ap.1, tel/fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216

Capital social 1000 ron, C.U.I 15404473, ORC : J35/1011/2003,
house@tectonics.ro

e-mail:

RO06MIRO0000403109720001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA, RO17TREZ6215069XXX004757 TREZORERIA TIMISOARA

F O A I E D E C A P A T

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL
"LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"
EXTRAVILAN TIMISOARA , JUDEȚUL TIMIȘ
A696/1/1

loc construcție : jud. TIMIS, extravilan TIMISOARA ,
beneficiari : SERBAN DORIAN RAZVAN

faza : Documentație PLAN URBANISTIC ZONAL

proiectant : s.c. TECTONICS HOUSE s.r.l.
Timisoara, b-dul Eroilor 10-12, sc.A, ap.1
director : arh.Marius NICORICI-CALANCE

s.c. **TECTONICS house** s.r.l.

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA 10-12, sc.A, ap.1, tel/fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216

Capital social 1000 ron, C.U.I 15404473, ORC : J35/1011/2003,
house@tectonics.ro

e-mail:

RO06MIRO0000403109720001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA, RO17TREZ6215069XXX004757 TREZORERIA TIMISOARA

COLECTIV DE ELABORARE

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL
"LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"

EXTRAVILAN TIMISOARA , JUDEȚUL TIMIȘ
A696/1/1

Nr. proiect : 06/2008

Inițiatori : SERBAN DORIAN RAZVAN
(Beneficiari)

Elaborator : s.c."TECTONICS HOUSE "s.r.l.
(Proiectant)

s.c."PILOT CAD "s.r.l.

s.c."PATH'S ROUT"s.r.l.

s.c."MAR PROIECT"s.r.l.

s.c. "AVROM "srl.

Data elaborării : APR 2008-IULIE 2009

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA 10-12, sc.A, ap.1, tel/fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216

Capital social 1000 ron, C.U.I 15404473, ORC : J35/1011/2003,
house@tectonics.ro

e-mail:

RO06MIRO0000403109720001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA, RO17TREZ6215069XXX004757 TREZORERIA TIMISOARA

BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Borderou
3. Colectiv de elaborare
4. Memoriu jde prezentare
 1. Introducere
 - 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2 Obiectul lucrarii
 - 1.3 Surse de documentare
 2. Stadiul actual al dezvoltarii
 - 2.1 Evolutia zonei
 - 2.2 Incadrarea in localitate
 - 2.3 Elemente ale cadrului natural
 - 2.4 Circulatia
 - 2.5 Ocuparea terenurilor
 - 2.6 Echiparea tehnico-edilitara
 - 2.7 Probleme de mediu
 - 2.8 Optiuni ale populatiei
 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
 - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2 Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3 Valorificarea cadrului natural
 - 3.4 Modernizarea circulatiei
 - 3.5 Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
 - 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7 Protectia mediului
 - 3.8 Obiective de utilitate publica
 4. Concluzii – Masuri in continuare
 5. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
5. Certificat de Urbanism – copie
6. Extrase CF
7. Aviz de gospodarire a apelor
8. Aviz unic nr.74/05.01.2010
9. Aviz Autoritatea Aeronautica nr.11411/592/01.06.2009
10. Aviz Aquatim nr. 19882/DT-ST/15.09.2008
11. Aviz ANIF nr. 6381/22.10.2009
12. Aviz Mediu nr. 3698/13.07.2009
13. Aviz protectia civila nr.833061/19.06.2009
14. Aviz PSI nr.830410/04.07.2008
15. Aviz sanitar nr.1173/C/13.10.2008
16. Aviz Apele Romane nr. DAB-492/04.12.2008
17. Aviz Transgaz nr. 3713/25.06.2009
18. Aviz Transelectrica nr.623/26.01.2010
19. Aviz Protectia Mediului PMT nr. 927/22.10.2009
20. Aviz Comisia de Circulatie nr. TH2008-007886/04.12.2008
21. Aviz Directia Drumurisi Transporturi nr. 1562/14.12.2009
22. Studiu geo

PIESE DESENATE

- | | | |
|--|-----|-----|
| 1. Plan incadrare in zona | U01 | |
| 2. Plan de situatie – situatia existenta..... | | U02 |
| 3. Plan de situatie- reglementari urbanistice- zonificare..... | | U03 |

s.c. **TECTONICS house** s.r.l.

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA 10-12, sc.A, ap.1, tel/fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216

Capital social 1000 ron, C.U.I 15404473, ORC : J35/1011/2003,
house@tectonics.ro

e-mail:

RO06MIRO0000403109720001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA, RO17TREZ6215069XXX004757 TREZORERIA TIMISOARA

4. Plan de situatie –circulatia terenurilor U04
5. Plan de situatie - propunere de mobilare U05

intocmit,
ing.Bianca Popescu

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL
"LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"**

EXTRAVILAN TIMISOARA , JUDEȚUL TIMIȘ
A696/1/1

Nr. proiect : **06/2008**

Inițiatori : **SERBAN DORIAN RAZVAN**
(Beneficiari)

Elaborator : **s.c."TECTONICS HOUSE "s.r.l.**
(Proiectant)

Data elaborării : **APR. 2008- IULIE 2009**

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în extravilanul localitatii Timisoara , la nord-vest de aceasta, în proximitatea Căii Torontalului DN 6 Timisoara –Sanicolau , a unor parcele destinate construcției de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii .

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Schimbarea destinației terenului din folosința actuală : agricol în extravilan în teren pentru construcții , zone verzi și teren pentru drum , în intravilan
- asigurarea accesului la viitoarea investiție, în contextul zonei și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale deja aprobate în vecinătate ;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării construcțiilor.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic Director Nord- Zona Torontalului Timisoara , a Planul de Amenajare a Teritoriului și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale .

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentatia este intocmita in conformitate cu :

-Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor cu modificarile ulterioare .

-H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

-G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

-Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor –beneficiar, dar inscise coordonat in prevederile de P.U.Z.

-La elaborarea proiectului s-au avut in vedere prevederile PUZ cu caracter director TIMISOARA NORD si de asemenea corelarea cu prevederile studiilor intocmite anterior in vecinatate.

-Suportul topografic intocmit este in sistem STEREO 70 iar planul de situatie are viza OCPI

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Arealul situat intre Calea Torontalului- ca limita estica, str. Ovidiu Balea- ca limita sudica, calea ferata Timisoara – Arad – ca limita vestica si Parcul industrial Torontalului la limita de nord, a evoluat în ultimii ani din zonă cu caracter agricol, în zonă destinată extinderii zonei rezidențiale cu funcțiuni complementare si in zona destinata serviciilor .

Zona a devenit atractiva din punct de vedere imobiliar, odata cu dezvoltarea unor obiective economice importante in vecinatate (sediul Coca –Cola, firme private în zona Pacului Industrial, hipermarket Metro II, hale de producție nepoluante , Piata de gros Mehala, Spitalul Municipal Timisoara)

Această evoluție a avut loc treptat, începându-se cu parcelări punctuale.

Interesul investitorilor pentru aceasta zona a fost potențat și de rezervarea de teren pentru demararea programului de construire prin Agentia Nationala de Locuinte din sudul zonei mai sus definite.

Dezvoltarea acestei zone a impus necesitatea realizării Planului Urbanistic Zonal Director Nord, prin ale cărui prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

• POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITAȚII

Terenul studiat se află in nord- vestul limitei intravilane a municipiului Timisoara.

• RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.;

Zona studiată în documentația de fata este accesibilă dinspre Nord de pe Calea Torontalului.

Terenul studiat are o suprafață de 62400 mp și este situat in partea de NORD-VEST a municipiului Timișoara, in extravilan.

Terenul se învecinează cu:

- HCN 700 la nord-est;

- parcela proprietate particulara A 694/5 la nord-vest;

- parcela proprietate particulara A 696/1/2 si HCN 688/1 la sud-est

- DE 692 la sud-vest

Zona studiată este accesibilă de pe Calea Torontalului/ DN 6 pe drumul cu prospect de 26 m propus pe linga Aeroportul Utilitar.

Conform reglementărilor aprobate pentru noile zone cu caracter rezidential situate în extravilanele localităților, se impune rezervarea unui procent de min .5%-7% din totalul suprafețelor pentru dotări de interes general – zone de servicii complementare zonelor de locuit.

Aceste zone de dotari vor fi concentrate spre drumul principal cu 2 benzi pe sens perpendicular pe național DN 6.

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA 10-12, sc.A, ap.1, tel/fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216

Capital social 1000 ron, C.U.I 15404473, ORC : J35/1011/2003,
house@tectonics.ro

e-mail:

RO06MIRO0000403109720001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA, RO17TREZ6215069XXX004757 TREZORERIA TIMISOARA

Nr. crt	Proprietari	Nr. CF	Nr. top	Suprafata totala din CF
1.	SERBAN DORIAN RAZVAN	412633	A696/1/1	62400mp

În vecinatatea terenului studiat, în partea nordica se afla parcele de teren agricol care prin PUZ director adapteaza functiuni de locuire , comert și de depozitare.

Zona studiată în documentația de fata este accesibilă dinspre Nord de pe Calea Torontalului dupa dezvoltarea a doua drumuri cu 4 benzi pe langa aeroportul utilitar .

În vecinatatea terenului studiat, în partea sudica și nordica se afla parcele de teren agricol care prin PUZ director adapteaza functiuni de locuire, comert și de depozitare.

Din concluziile generale ale Planului Urbanistic Director mentionam:

- pozitia terenului îi confera o poziție importanta în cadrul rețelei de localitati din județ (vecinatatea cu teritoriul municipiului Timisoara) respectiv accesibilitatea dinspre DN 6 ;
- pentru realizarea investitiei se are în vedere extinderea suprafețelor ce vor fi propuse a fi cuprinse în intravilanul extins al localitatii Timisoara ;

- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă, țin cont de concluziile documentatiilor întocmite și de avizele în zona , dar și de trama majora propusă prin P.U.Z.-ul Director Torontalului și prin Planul de Amenajare a Teritoriului aprobat;

- echiparea edilitară se propune a se realiza prin extinderea de rețele apă – canal de la sistemul centralizat al municipiului Timișoara, lucrări care vor fi corelate cu alte PUZ-uri din zonă .

Zona studiată în cadrul Planului Urbanistic Zonal, cu o suprafața de 62400mp, are urmatoarele caracteristici dominante:

- situarea terenului într-o zonă destinată prin reglementările documentațiilor de urbanism, ca fiind o zona destinata locuirii și extinderii serviciilor;
- situarea terenului în cadrul unui vast teren arabil, delimitat la vest de o artera importanta de circulatie ce va face legatura cu Centura Municipiului Timișoara (Inel de circulație V) și Calea Torontalului;

Zona detaliata în P.U.Z. are o suprafață de 62400mp, teren agricol.

Terenul este liber de constructii în prezent.

Tipul de proprietate asupra terenului ce include zona studiată este cel de proprietate privată.

Proprietarul terenului este:

- SERBAN DORIAN RAZVAN
Fara sarcini

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de fata se afla în loc. **Extavilanul localitatii Timisoara**, A696/1/1 jud. Timis identificat prin planul de situatie anexat.

Terenul are o suprafața relativ plana, astfel amplasamentul nu prezinta potential de alunecare (este stabil).

Platforma mentionata face parte din punct de vedere geomorfologic din campia joasa denumita Campia Banatului. Astfel zona mentionata se incadreaza în complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare, care au dus la transportarea și depunerea de particole fine provenite din dezagregarea a diverse roci.

Suprafata relativ neteda a campiei a imprimat în timp apelor curgatoare și a celor în retragere, cursuri ratacitoare cu numeroase brate și zone mlastinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în functie de marimea fragmentelor de baza. În asemenea situatii, stratificatia poate sa se schimbe pe distante uneori mici.

Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcatuit din argile, prafuri si nisipuri, cu extindere la peste 100 m adancime. Fundamentul cristalin-granitic se afla la circa 1400 ÷ 1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii (fracturi) dintre care prezinta interes cea cunoscuta sub numele de "Falia Timisoara Vest".

Seismicitatea. Din punct de vedere seismic, normativul P100-1/2006 incadreaza amplasamentul studiat in zona cu hazard seismic cu $T_c = 0.7$ sec., $k_s = 0,16$, echivalentul gradului 7,5 MKS de intensitate seismica, fata de care se va aplica sporul corespunzator clasei de importanta a constructiei in cauza.

Adancimea minima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 fiind de 0,70m.

Cateva precizari asupra constructiei

Din discutiile purtate cu beneficiarii, constructiile ce se vor realiza reprezinta, locuinte individuale si colective si functiuni complementare, cu structura de rezistenta corespunzatoare

Sistemul de fundare va fi format din fundatii directe, urmand ca definitivarea cotelor de fundare, dimensiunile fundatiilor sa fie definitivata in urma si a celor ce se prezinta in studiul geotehnic de fata (in asa fel incat sa se obtina constructii robuste la un pret de cost cat mai redus).

Investigatii geotehnice si stratificatia gasita

Pentru stabilirea caracteristicilor geotehnice concrete ale terenului de fundare, pe amplasament, s-au realizat doua foraje geotehnice pana la 2.80 m adancime fata de nivelul terenului natural.

Din forajele executate s-au prelevat probe tulburate de pamant in vederea determinarii in laborator a caracteristicilor geotehnice ale terenului de fundare.

Stratificatia geotehnica, pusa in evidenta de forajele F1 si F2 este urmatoarea :

- 0.00...0.30 m, strat vegetal ;
- 0.30...0.70(0.80)m, argila prafoasa, maronie, plastic consistenta ;
- 0.70(0.80)...1.80(1.90) m, praf consistent, galbui albicios, plastic consistent ;
- 1.80(1.90)... 2.80 m, praf nisipos, gri galbui, plastic consistent.

Apa subterana nu a fost interceptata pana la adancimea investigata.

3.7.4 Capacitatea portanta a terenului, concluzii si recomandari

3.7.4.1 Avand in vedere cele de mai sus rezulta, ca stabilitatea generala a terenului este asigurata iar lucrarile de prospectare geologica si hidrologica au semnalat ca stratificatia terenului este buna ca teren de fundare si permite realizarea constructiei.

3.7.4.2 Analizandu-se stratificatia mentionata anterior respectiv valorile indicilor geotehnici determinati prin incercari de laborator si teren, precum si analiza unor solutii de realizare a infrastructurii, stabilita din considerente functionale etc. se considera necesar a se face referiri directe numai la stratul pe care urmeaza sa fie asezate fundatiile, respectiv la cota de fundare a acestora.

In acest sens la consideratiile mentionate mai sus, luand in considerare si nivelul apei subterane - 1,80 m se apreciaza si se propune ca fundarea sa se faca la o cota minima de fundare la 0.90 m adancime.

3.7.4.3 Luand in considerare structura constructiei si stratificatia prezentate mai sus se apreciaza ca se pot realiza fundatii directe pe teren imbunatatit.

Pentru o adancime de fundare de 2.00 m si o latime a talpii de 1.0 m, la incarcari din gruparea fundamentala de calcul, se considera o presiune conventionala de calcul $p_{conv.barat} = 230$ kPa, pentru alte adancimi de fundare si latimi ale talpii se vor aplica corectiile necesare precizate de STAS-ul 3300/2-85, considerand $K1=0.05$, $K2=2.0$.

3.7.4.4 Rezultatele incercarilor de teren si laborator facute si prezentate in anexele studiului de fata, pun la indemana proiectantului elemente geotehnice folosibile si la alte interpretari, cum ar fi calculul terenului de fundare la starea limita de deformatie etc. De asemenea pentru calcul se va lua in considerare si normativul GP 014/97 cu privire la calculul terenului de fundare la seism (fost normativ C239/92).

3.7.4.5 La calculul epuimentelor in cazul ca apar necesare, se vor avea in vedere coeficientul de permeabilitate la pamanturi nisipoase $k=10^{-1} \div 10^{-3}$ cm/sec.

In cazul pamanturilor nisipoase epuimentele se pot realiza prin pompare din foraje special echipate in acest sens sau cu instalatie de filtre aciculare, fara sa fie antrenate particulele de nisip

3.7.4.6 Protejarea terenului de fundare:

Se recomanda un minim de masuri de protejare a acestuia si anume:

- sistematizarea terenului astfel sa se asigure evacuarea rapida a apei din precipitatii din jurul constructiei

- captarea si evacuarea dirijata respectiv controlata a apei din precipitatii de pe acoperisul constructiei si deversarea controlata catre emisari

- asigurarea unei etanseitati a instalatiilor purtatoare de apa

- executarea trotuarelor in jurul cladirilor cu panta spre exterior

- evitarea plantarii de arbori si arbusti in imediata vecinatate a cladirii

3.7.4.7 Luand in considerare prescriptiile NE 012-99, referitoare la clasa de expunere a constructiilor in conditiile de mediu, se considera ca betoanele utilizate pentru realizarea elementelor de infrastructura se incadreaza in clasa de expunere 2a.

In cazul betonului utilizat pentru realizarea fundatiilor, recomandam o clasa minima de beton C12/15, corespunzatoare clasei de expunere 2a, conform Tabelului 5.4, din Normativul NE-012-99.

3.7.4.8 Lucrarile de terasamente, inclusiv cele aferente (sapaturi, sprijiniri, umpluturi etc.) se vor executa cu respectarea intocmai a tuturor normativelor in vigoare cu privire la aceste lucrari (C 169-83, Ts-1981 etc.).

Terenul de fundare in functie de rezistenta la sapare se incadreaza in felul urmatoar:

- Sapatura manuala (teren mediu)
- Sapatura mecanica (teren categoria I si II)

2.4.CIRCULATIA

Parcela care face obiectul studiului, in situatia actuala au accesul dinspre localitatea Timisoara pe Calea Torontalului (drumul national DN6) si drumurile de exploatare agricola existente in teritoriu.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul totalizeaza o suprafata de 62400mp.

Folosinta actuala a parcelei studiate -teren arabil in extravilan,

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati semnalate sunt urmatoarele:

- accesul la amplasament se face pe drumurile de exploatare (de pamant) nemodernizate.
- lipsesc dotarile edilitare: alimentare cu apa, canalizare, telefonie .
- prezenta in zona studiata a canalelor de desecare colmatate
- vecinatatea cu aeroportului utilitar si a liniilor CFR Triaj Ronat

2.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

Cai de comunicatie

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati ale circulatiei rutiere:

- zona studiata este caracterizata de existenta terenurilor ce au avut pana in prezent caracter arabil, accesul facandu-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;

Alimentare cu apa și canalizare – situatia existenta

In zonă nu exista conducte edilitare de alimentare cu apă și canalizare.

Documentatia de fata prezintă solutii posibile de asigurare cu utilități – apă - canal, solutii care vor fi reluate la faza de proiect tehnic.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz favorabil al E.ON GAZ DISTRIBUTIE – SUCURSALA TIMIȘOARA, nu deține rețele de gaze în zona studiată.

Alimentarea cu energie electrica

Conform aviz favorabil nr.426/07.03.2008 eliberat de S.C. Enel Distributie BANAT” S.A, , amplasamentul nu este afectat de instalatii electrice de distributie si furnizare energie electrica. În zona de apariție a noului obiectiv exista rețea electrica de distributie .

Telefonizare

Conform aviz tehnic favorabil fara condiții nr. 552/12.02.2008, eliberat de ROMTELECOM SA, amplasamentul nu este traversat de instalații de telecomunicații.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată este cuprinsa in circuit agricol.

Zona nu prezinta riscuri naturale. Condițiile de autorizare a executării construcțiilor in aceasta zona vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic avand in vedere caracterul zonei.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona a fost luata in studiu la comanda proprietarilor ce doresc dezvoltarea unei zone de locuit si dotari ale zonei de locuit.

Prin CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 403/03.02.2009– eliberat de Primaria Timisoara se recomanda elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor prevazute in P.U.G. Timisoara.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE P.U.G Timisoara

Solutia urbanistica in cadrul studiului se coreleaza cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Timisoarei elaborat anterior cat si cu P.U.Z.-urile elaborate sau in curs de elaborare din vecinatate , integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica.

Propunerile Planului Director s-au concentrat asupra :

- CIRCULATIEI MAJORE DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA
- ECHIPAREA EDILITARA

Propunerile de urbanism pentru parcela studiată se incadreaza in prevederile Planului Director. (vezi pl.01-INCADRAREA IN ZONA)

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu functiunea propusa fiind:

- zona rezidentiala cu functiuni complementare .

Propunerile conținute în Planul Urbanistic Zonal se incadreaza in prevederile P.U.G. Timisoara.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată este amplasată in cadrul unui teren arabil, situat in extravilanul localitatii Timisoara.

Tinând cont de proximitatea cu viitoarea centura a Municipiului Timisoara, precum si de expansiunea zonelor de servicii, ideea valorificării cadrului natural trebuie privita prin prisma asigurării unor suprafete verzi de minimum 7% din suprafata studiată.

Solutia aleasa pentru zona de servicii si dotari ale zonei de locuit, a avut in vedere prevederile normativelor in vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale, astfel incat si permita o buna insorire a fatadelor, tinand cont de functiunea propusa.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulatiilor in zona tin cont atat de parcelarile si P.U.Z.-urile deja aprobate in zona, precum si de concluziile documentatiilor intocmite si de avizele obtinute, dar si de trama majora propusa prin *Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director Timisoara Calea Torontalului*.

Zona de locuinte propusa in cadrul prezentei documentatii este amplasata la sud de artera majora de circulatie Calea Torontalului, respectiv DN6 .

Perpendicular pe DN 6 se prevede un drum de deservirea zonei (pe linga aeroportul utilitar) cu un prospect de 26,00 m ce va strabate terenul in zona sa mediana.

Parcela studiata va fi strabatuta de strazi secundare (profil transversal de 12,0 m) precum si strazi secundare cu fundatura si posibilitate de intoarcere (profil transversal 12 m) .

Prospectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati (Ord. M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectata in zona.

Prospectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati (Ord. M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectata in zona.

Strazile vor fi executate din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

La realizarea parcelelor de colt, s-a tinut cont de raza de racordare intre strazi.

In configurarea retelei de drumuri s-a tinut cont de acordul de principiu al Comisei de Circulatie a PM Timisoara.

3.4. SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Avand in vedere natura terenului zonei studiate, se impun lucrari de sistematizare pe verticala pentru realizarea platformelor caselor de locuit si a platformelor drumurilor, in vederea asigurarii pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rețeaua de ape pluviale stradale si mai departe la emisar.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea (din punct de vedere functional) a unei zone de locuinte si functiuni complementare si dotari ale zonei de locuit ,ce va fi introdusa in intravilanul extins al localitatii Timisoara .
- asigurarea accesului in zona studiata
- asigurarea intr-un sistem centralizat a alimentarii cu energie electrica, gaz metan , apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare.

Stabilirea acestor propuneri s-a facut in concordanta cu prevederile P.U.Z. Director Timisoara Nord si corelat cu celelalte interventii din zona.

Confortul ridicat de functionare impune:

- realizarea si modernizarea acceselor rutiere majore la zona studiata
- realizarea drumurilor interioare cu asigurarea accesului la fiecare lot
- echiparea edilitara completa

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA 10-12, sc.A, ap.1, tel/fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216

Capital social 1000 ron, C.U.I 15404473, ORC : J35/1011/2003,
 house@tectonics.ro

e-mail:

RO06MIRO0000403109720001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA, RO17TREZ6215069XXX004757 TREZORERIA TIMISOARA

Au rezultat un numar total de 57 loturi .

Prin propunerile de urbanism parcelele studiate s-au zonificat dupa cum urmeaza :

- loturi destinate constructiei de locuinte familiale: nr. 1-9 ; 11-16 ;
- loturi destinate constructiei de locuinte colective : nr. 20 ; 22-31 ; 33-40 ; 42-50 ; 52-56
- loturi destinate dotarilor si serviciilor : nr. 21 ; 32 ; 51
- lot destinat spatiilor verzi : nr. 10 ; 17-19 ; 41 ; 57

Parcela nr.	Suprafata (mp)	Destinatie teren	POT maxim(%)	CUT maxim	Regim maxim de inaltime
1.	548	Locuinte individuale	35	1	S+P+2E
2.	539	Locuinte individuale	35	1	S+P+2E
3.	540	Locuinte individuale	35	1	S+P+2E
4.	540	Locuinte individuale	35	1	S+P+2E
5.	525	Locuinte individuale	35	1	S+P+2E
6.	525	Locuinte individuale	35	1	S+P+2E
7.	525	Locuinte individuale	35	1	S+P+2E
8.	525	Locuinte individuale	35	1	S+P+2E
9.	543	Locuinte individuale	35	1	S+P+2E
10.	871	Spatiu verde	-	-	-
11.	502	Locuinte individuale	35	1	S+P+2E
12.	546	Locuinte individuale.	35	1	S+P+2E
13.	546	Locuinte individuale	35	1	S+P+2E
14.	546	Locuinte individuale	35	1	S+P+2E
15.	546	Locuinte individuale	35	1	S+P+2E
16.	545	Spatii comerciale, servicii	40	2	S+P+2E
17.	582	Spatiu verde	-	-	-
18.	1490	Spatiu verde	-	-	-
19.	382	Spatiu verde	-	-	-
20.	686	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
21.	1457	Spatii comerciale, servicii	40	2	S/D+P+3E+M
22.	2171	Locuinte colective	40	2	S/D+P+3E+M
23.	674	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
24.	713	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
25.	720	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
26.	720	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
27.	720	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
28.	691	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
29.	1677	Locuinte colective	40	2	S/D+P+3E+M
30.	1654	Locuinte colective	40	2	S/D+P+3E+M
31.	1655	Locuinte colective	40	2	S/D+P+3E+M
32.	2050	Spatii comerciale, servicii	40	2	S/D+P+3E+M
33.	630	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
34.	698	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
35.	684	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
36.	684	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
37.	684	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
38.	684	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
39.	684	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
40.	684	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
41.	786	Spatiu verde	-	-	-
42.	629	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
43.	629	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
44.	629	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
45.	630	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
46.	630	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E

s.c. **TECTONICS house** s.r.l.

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA 10-12, sc.A, ap.1, tel/fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216

Capital social 1000 ron, C.U.I 15404473, ORC : J35/1011/2003,
house@tectonics.ro

e-mail:

RO06MIRO0000403109720001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA, RO17TREZ6215069XXX004757 TREZORERIA TIMISOARA

47.	631	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
48.	631	Locuinte colective	40	1.5	S+P+2E
49.	607	Spatii comerciale, servicii	40	2	S+P+2E
50.	566	Spatii comerciale, servicii	40	2	S+P+2E
51.	1132	Spatii comerciale, servicii	40	2	S/D+P+3E+M
52.	1149	Locuinte colective	40	2	S/D+P+3E+M
53.	1368	Locuinte colective	40	2	S/D+P+3E+M
54.	1368	Locuinte colective	40	2	S/D+P+3E+M
55.	1368	Locuinte colective	40	2	S/D+P+3E+M
56.	1110	Spatii comerciale, servicii	40	2	S/D+P+3E+M
57.	477	Spatiu verde	-	-	-

Bilant teritorial

SUPRAFATA TOTALA A ZONEI STUDIASTE	EXISTENT	PROPUS	%
	62400mp	62400 mp	100,00
Teren agricol extravilan	62400mp	-----	
ZONA construabila din care : spatii verzi amenajate	—	42138 10535 (25%)	67.53
UTR1 Zona de locuinte familiale si Functiuni complementare din care : dotari ale zonei de locuire	—	8041 545 (6.78%)	12.88
UTR2 Zona de locuinte colective si Functiuni complementare din care : dotari ale zonei de locuire		15938 1173 (7.36%)	25.55
UTR1 Zona preponderent rezidentiala cu locuinte colective din care : dotari ale zonei de locuire		18159 5749 (31.66%)	29.10
SPATII VERZI	---	4588	7.35
CIRCULATII	—	15674	25.12

Constructiile cuprinse in aceasta zona vor fi prevazute cu accese carosabile, parcaje, spatii verzi conform destinatiei si capacitatii acestora avand in vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului – general de urbanism-anexele 1-6, precum si Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal intocmit.

Regimul de inaltime va fi : S/D+P+3E+M maxim pentru zona de dotari ale zonei de locuit

S+P+2E maxim pentru zona de locuire familiala

S/D+P+3E+M maxim pentru zona de locuire colectiva

DISTANTA FATA DE AEROPORTUL UTILITAR ESTE DE 313 M, IAR FATA DE CALEA FERATA ESTE DE 365 M. SE VOR RESPECTA CONDITIILE IMPUSE IN AVIZELE DE PRINCIPIU.

ZONA de locuire familiala - cuprinde loturile 1-9 ; 11-15 : fiecare lot are asigurat accesul auto, garajul si un loc de stationare in interiorul lotului.

Regimul de inaltime al cladirilor de locuit va fi S+P+2E maxim.

Pentru zona de locuire individuala se prevede un procent de ocupare a terenului (POT) maxim de 35 %.

Coeficientul de utilizare a terenului CUT este de maxim 1

Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu in fiecare lot (min.2 locuri).

ZONA de locuire colectiva S+P+2E - cuprinde loturile 20 ; 23-28 ; 33-40 ; 42-48 : fiecare lot are asigurat accesul auto, garajul si un loc de stationare in interiorul lotului.

Regimul de inaltime al cladirilor de locuit va fi S+P+2E maxim.

Pentru zona de locuire colectiva se prevede un procent de ocupare a terenului (POT) maxim de 40 %.

Coeficientul de utilizare a terenului CUT este de maxim 1.5

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA 10-12, sc.A, ap.1, tel/fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216

Capital social 1000 ron, C.U.I 15404473, ORC : J35/1011/2003,
house@tectonics.ro

e-mail:

RO06MIRO0000403109720001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA, RO17TREZ6215069XXX004757 TREZORERIA TIMISOARA

Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu in fiecare lot (min.1,15 locuri de parcare / apartament).

ZONA preponderent rezidentiala cu locuire colectiva S/D+P+3E+M - cuprinde loturile 22 ; 29-31 ; 52-55 : fiecare lot are asigurat acesul auto, garajul si un loc de stationare in interiorul lotului.

Regimul de inaltime al cladirilor de locuit va fi S+P+3E+M maxim.

Pentru zona de locuire colectiva se prevede un procent de ocupare a terenului (POT) maxim de 40 %.

Coeficientul de utilizare a terenului CUT este de maxim 2

Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu in fiecare lot (min.1,15 locuri de parcare / apartament).

ZONA de dotari ale zonei de locuit (birouri, spatii comerciale si servicii nepoluante)

-cuprinde loturile 16 ; 21 ;32 ; 49 ; 50 ; 51 ; 56

Regimul de inaltime al cladirilor va fi S+P+2E respectiv S/D+P+3E+M .

Pentru zona de dotari ale zonei de locuit se prevede un procent de ocupare a terenului (POT) maxim de 40 %.

Coeficientul de utilizare a terenului CUT este de maxim 2.

Propunerile de urbanism s-au facut avand in vedere disfunctionalitatile evidentiate, particularitatile terenului, posibilitatea de asigurare a utilitatilor in zona, urmarind integrarea in prevederile de dezvoltare generala a intregii zone, respectiv a teritoriului localitatii Timisoara.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

A. Lucrari edilitare existente :

Pe terenul studiat nu exista lucrari de alimentare cu apa si canalizare.

B. Lucrari proiectate:

- Zona studiata va fi deservita din punct de vedere al asigurării cu apă potabilă de la rețeaua extinsa a Municipiului Timisoara – rețea existenta pe Calea Torontalului, avand diametrul D = 200.
- Canalizarea apelor menajere se conduce spre rețeaua extinsa a Municipiului Timisoara, – rețea existenta pe Calea Torontalului, avand diametrul D = 200.
- Canalizarea apelor pluviale colectate de pe suprafata drumurilor si trotuarelor se va colecta in doua bazine de retentie, preaplinul acestor bazine se va descarca in canalul HCn 688/1 si respectiv HCn 700, dupa ce au fost "epurate" in separatoarele de produse petroliere si namol propuse sa se amplaseze in zona.

Se propunere o extindere de rețele apa si canalizare, pentru asigurarea cu utilitati a zonei de locuinte si servicii nou create.

B..1. Alimentarea cu apă

S-a avut in vedere asigurarea necesarului de apa pt. zona de locuinte si servicii, amplasate conform planului anexat.

Asigurarea necesarului de apă pentru consum menajer si pentru incendiu se va realiza printr-o extindere de rețea propusa sa se realizeze din rețeaua ce se extinde de-a lungul drumului judetean DJ 592, care face legatura intre Timisoara si Comuna Mosnita Noua - conform planului de situatie anexat.

Necesarul de apă s-a determinat pt. un numar total 300 de persoane, in baza S.R. 1343/1-95 rezultând un necesar real pentru nevoile gospodaresti si publice, de:

Qszimed = 89,96 mc/zi = 1,04 l/s

Qszimax = 107,95 mc/zi = 1,24 l/s

Qsoramax = 12,59 mc/h = 3,49 l/s

Prin racordarea la rețeaua extinsa de apa potabila a Municipiului Timisoara, se va avea in vedere asigurarea debitului necesar atat pt. consumul curent, cat si pentru stingerea unui eventual incendiu.

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA 10-12, sc.A, ap.1, tel/fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216

Capital social 1000 ron, C.U.I 15404473, ORC : J35/1011/2003,
house@tectonics.ro

e-mail:

RO06MIRO0000403109720001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA, RO17TREZ6215069XXX004757 TREZORERIA TIMISOARA

Reteaua de apa potabila propusa se va executa din conducte de polietilena de inalta densitate PEHD, cu diametrul Dn = 100 mm, se va monta in pamant la 1,10 m adancime pe un pat de nisip, lungime retea L = 1052 ml.

Dimensionarea retelei de apa proiectata s-a facut la debitul de apa necesar pentru consumul curent:

$Q_{\text{orar max.}} = 12,59 \text{ mc/h} = 3,49 \text{ l/s}$ si s-a verificat la $Q_v = Q_{\text{szimax}} + Q_{\text{ie}} = 1,24 \text{ l/s} + 5 \text{ l/s} = 6,24 \text{ l/s} = 22,46 \text{ mc/h}$, debit de apa necesar in cazul unui eventual incendiu, rezultand diametrul conductei Dn = 100 mm, PN= 10 bar.

B.2. Canalizare menajeră

Pentru preluarea apelor uzate menajere provenite de la locuintele din PUZ, se propune realizarea unui canal stradal care va prelua strict apele uzate menajere, apele pluviale colectate de pe suprafata drumurilor si parcarilor din zona vor fi preluate separat. Canalizarea menajera se va racorda in reseaua extinsa a Municipiului Timisoara, retea existenta pe Calea Torontalului, avand diametrul D = 500.

Canalizarea zonei se realizeaza din tuburi PVC rigid de tip KG asamblabile cu mufe si garnituri de cauciuc, de culoare portocalie, destinate retelelor de canalizari exterioare si evacuarii gravitationale a apelor menajere, cu diametrul Dn = 315 mm. Canalul se va amplasa in axul strazii, lungime retea L = 1063 ml.

Canalizarea stradala propusa va functiona in sistem gravitational, modul de descarcare in canalul colector (reseaua extinsa a Timisoarei) se va stabili cand se va sti profilul acestuia. Dupa realizarea extinderii retelei de canalizare a Municipiului Timisoara, canalizarea menajera propusa se va racorda la aceasta, gravitational sau prin refulare.

Pe reseaua de canalizare stradala se monteaza camine de vizitare, distanta dintre acestea nu va depasi 60 m.

Debitele evacuate sunt:

$$\begin{aligned} Q_{U_{zi \text{ mediu}}} &= 0,8 \times Q_{zi \text{ med}} &&= 71,96 \text{ mc/zi} = 0,83 \text{ l/s} \\ Q_{U_{zi \text{ max}}} &= 0,8 \times Q_{zi \text{ max}} &&= 86,36 \text{ mc/zi} = 0,99 \text{ l/s} \\ Q_{U_{\text{orar max}}} &= 0,8 \times Q_{\text{orar max}} &&= 10,07 \text{ mc/h} = 2,79 \text{ l/s} \end{aligned}$$

B.3. Canalizare pluviala

Se propune realizarea unui sistem de canalizare pluviala care sa colecteze doar apele pluviale de pe drumurile si trotuarele din zona studiata.

Debitul de apă rezultat din precipitatii, in incintă este:

$$Q_{PL1} = 0,23 \times 0,85 \times 80 = 15,64 \text{ l/s} - \text{va fi stocat in bazinul de retentie BR1}$$

$$Q_{PL2} = 0,67 \times 0,85 \times 80 = 45,56 \text{ l/s} - \text{va fi stocat in bazinul de retentie BR2}$$

Preluarea apelor pluviale de pe drumurile si trotuarele propuse se realizeaza prin rigole de scurgere amplasate in lateralul drumurilor. Apa de ploaie va fi condusa prin reseaua de canalizare pluviala propusa in zona studiata - retea deschisa constituita din rigole amplasate in lateralul drumurilor din zona studiata - in doua bazine de retentie ape pluviale BR1 si BR2. Preaplinul acestor bazine de retentie se va descarca in canalul HCn 688/1, si respectiv in canalul HCn 700, dupa ce au fost "epurate" in cate un separator de hidrocarburi si produse petroliere - conform planului anexat.

Volumul bazinului de retentie BR1:

$$Q_{PL1} = 15,64 \text{ l/s}$$

$$V_{\text{bazin}} = (Q_{pl1} \times 3 \times t) \times 60/1000 = 33,78 \text{ mc}$$

Volumul bazinului de retentie BR2:

$$Q_{PL2} = 45,56 \text{ l/s}$$

$$V_{\text{bazin}} = (Q_{pl2} \times 3 \times t) \times 60/1000 = 98,40 \text{ mc}$$

s.c. **TECTONICS house** s.r.l.

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA 10-12, sc.A, ap.1, tel/fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216

Capital social 1000 ron, C.U.I 15404473, ORC : J35/1011/2003,
house@tectonics.ro

e-mail:

RO06MIRO0000403109720001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA, RO17TREZ6215069XXX004757 TREZORERIA TIMISOARA

Se vor colecta in bazinele de retentie BR1 si BR2 doar apele pluviale colectate de pe drumurile si parcarile din zona studiata, apele pluviale de pe cladiri vor fi retinute pe parcele.

C. DATE TEHNICE ALE INVESTITIEI

C.1. Suprafata si natura juridică a terenului ce urmează a fi ocupat.

Pentru pozarea lucrărilor edilitare este necesară ocuparea unor suprafete de teren dupa cum urmează:

a) Teren ocupat definitiv

- separatoare de hidrocarburi cca. 26 mp;
- bazine retentie ape pluviale cca. 50 mp;

Total teren ocupat definitiv	76 mp
------------------------------	-------

b) Teren ocupat temporar pe perioada executiei pentru retele,

- conducta de apă cca. 210 mp
- canalizare menajeră cca. 318 mp

Total ocupat temporar	528 mp
-----------------------	--------

BREVIAR DE CALCUL

1. NECESARUL SI CERINTA DE APA

1.1. Necesarul de apa potabila

Necesarul de apa s-a determinat pentru o zona de locuinte si functiuni complementare si zone cu functiuni complexe de dotare, situate pe un teren aflat in teritoriul administrativ al Comunei Mosnita Noua, in total 300 de persoane.

1.1.2. Apa pentru nevoi igienico-sanitare

Necesarul de apa se va determina conform STAS 1478-90 "Alimentare cu apa la constructii civile și industriale – Instalatii sanitare", tabel 4.

$$- 300 \text{ persoane} \times 280 \text{ l/om} \times \text{zi} = 84.000 \text{ l/zi}$$

$$N = 84000 \text{ l/zi} = 84 \text{ mc/zi}$$

debit zilnic mediu

$$Q_{zi \text{ med.}} = K_s \times K_p \times N = 89,96 \text{ mc / zi}$$

debit zilnic maxim

$$Q_{zi \text{ max.}} = K_{zi} \times Q_{zi \text{ med.}} = 1,2 \times 89,96 = 107,95 \text{ mc/zi}$$

debit orar maxim

$$Q_{orar \text{ max.}} = 1/24 \times K_o \times Q_{zi \text{ max.}} = 1/24 \times 2,8 \times 107,95 = 12,59 \text{ mc/h}$$

$K_s = 1,02$ coeficient ce tine seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apa

$K_p = 1,05$ coeficient care tine seama de pierderile de apa tehnic admisibile pe aductiuni si retele de distributie

$K_{zi} = 1,20$ coeficient ce tine seama de variatia zilnica a consumului de apa

$K_o = 2,80$ coeficient de neuniformitate a debitului orar.

Cerinta de apa functie de nevoile tehnologice si pierderile din sistem :

$$Q_{szimed} = 89,96 \text{ mc/zi} = 1,04 \text{ l/s}$$

$$Q_{szimax} = 107,95 \text{ mc/zi} = 1,24 \text{ l/s}$$

$$Q_{sorarmax} = 12,59 \text{ mc/h} = 3,49 \text{ l/s}$$

2.SURSA DE APA

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA 10-12, sc.A, ap.1, tel/fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216

Capital social 1000 ron, C.U.I 15404473, ORC : J35/1011/2003,
house@tectonics.ro

e-mail:

RO06MIRO0000403109720001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA, RO17TREZ6215069XXX004757 TREZORERIA TIMISOARA

Asigurarea necesarului de apă pentru consum menajer si pentru incendiu se va realiza printr-o extindere de retea propusa sa se realizeze din retea de apa existenta pe calea Torontalului, retea avnd diametrul $D = 200$ - conform planului de situatie anexat.

Sursa de apa trebuie sa asigure debitul necesar pentru consumul menajer si pentru incendiu.

$$Q_{\text{sursa}} = Q_{\text{szimax}} + Q_{\text{ie}} = 1,24 \text{ l/s} + 5 \text{ l/s} = 6,24 \text{ l/s} = 22,46 \text{ mc/h}$$

$$Q_{\text{sursa}} = 6,24 \text{ l/s} = 22,46 \text{ mc/h}$$

3.CANALIZARE

3.1.Canalizare menajeră

Apele colectate în retea de canalizare menajera s-au determinat conform normelor in vigoare pentru un numar de 300 locuitori. Procentul de restitutie se considera de 80% din necesarul de apa calculat mai sus, debitele de ape uzate menajere evacuate sunt :

$$Q_{U_{zi \text{ mediu}}} = 0,8 \times Q_{zi \text{ med}} = 71,96 \text{ mc/zi} = 0,83 \text{ l/s}$$

$$Q_{U_{zi \text{ max}}} = 0,8 \times Q_{zi \text{ max}} = 86,36 \text{ mc/zi} = 0,99 \text{ l/s}$$

$$Q_{U_{\text{orar max}}} = 0,8 \times Q_{\text{orar max}} = 10,07 \text{ mc/h} = 2,79 \text{ l/s}$$

Apele uzate menajere se vor descarca in retea de canalizare extinsa , propusa sa se realizeze din din retea de apa existenta pe Calea Torontalului, retea avnd diametrul $D = 500$ - conform planului de situatie anexat.

3.2.Canalizare pluviala

Debitul de ape meteorice se stabileste luandu-se in considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846/90 se calculează cu relatia:

$$Q_{pl} = S \times \emptyset \times I$$

Suprafata totală de pe care se colectează apa de ploaie - drumuri asfaltate si trotuare.

-platforme betonate (total) -0,90 ha coef. de scurgere $\emptyset = 0,85$

Clasa de importantă III → frecventa ploii de calcul 2/1.

- t =durata ploii
- $t = t_{cs} + L/v_a = 5 + 1119/60 \cong 24$ minute
- $t_{cs} = 5$ minute pentru zonă de șes
- lungimea colectorului este de 1119 m
- $v_a = 40-60$ m/min
- $I = 80 \text{ l/sxha}$ - pentru durata de 24 minute si frecventa de 2/1

Debitul de apă rezultat din precipitatii, in incintă este:

$$Q_{pl1} = 0,23 \times 0,85 \times 80 = 15,64 \text{ l/s} - \text{va fi stocat in bazinul de retentie BR1}$$

$$Q_{pl2} = 0,67 \times 0,85 \times 80 = 45,56 \text{ l/s} - \text{va fi stocat in bazinul de retentie BR2}$$

Preluarea apelor pluviale de pe drumurile si trotuarele propuse se realizeaza prin rigole de scurgere amplasate in lateralul drumurilor. Apa de ploaie va fi condusa prin retea de canalizare pluviala propusa in zona studiata - retea deschisa constituita din rigole amplasate in lateralul drumurilor din zona studiata - in doua bazine de retentie ape pluviale BR1 si BR2. Preaplinul acestor bazine de retentie se va descarca in canalul HCn 688/1, si respectiv in canalul HCn 700, dupa ce au fost "epurate" in cate un separator de hidrocarburi si produse petroliere - conform planului anexat.

Volumul bazinului de retentie BR1:

$$Q_{pl1} = 15,64 \text{ l/s}$$

$$V_{\text{bazin}} = (Q_{pl1} \times 3 \times t) \times 60/1000 = 33,78 \text{ mc}$$

Volumul bazinului de retentie BR2:

$$Q_{pl2} = 45,56 \text{ l/s}$$

$$V_{\text{bazin}} = (Q_{pl2} \times 3 \times t) \times 60/1000 = 98,40 \text{ mc}$$

Se vor colecta in bazinele de retentie BR1 si BR2 doar apele pluviale colectate de pe drumurile si parcarile din zona studiata, apele pluviale de pe cladiri vor fi retinute pe parcele.

2. Telefonie

Obiectivul se va racorda la retelele de telefonie (fibra optica) a SC ROMTELECOM SA, pe baza comenzii lansate si a proiectului elaborat de acesta.

La proiectare si executie se respecta toate prevederile normativelor si legislatia in vigoare.

3. Retea TVC

In functie de solicitarile beneficiarilor si a dezvoltarii zonei se va extinde si reseaua urbana de televiziune in cablu.

4. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin extinderea retelei de distributie gaze naturale din zona. Solutia de alimentare cu gaze naturale va fi stabilita de catre DISTRIGAZ-NORD care va elibera si cota de gaz aferenta obiectivului.

5. Gospodarie comunala

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcela, controlat, in containere speciale, urmând a fi efectuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la deponeul municipiului Timisoara.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematii mediului.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de min. 7% din suprafata studiata ocupata de spatii verzi iar vecinatatea terenului studiat cu drumul judetean, impune realizarea unui spatiu verde tampon, cu caracter de spatii verzi de protectie - perdele de vegetatie.
- Odata cu realizarea urbanizarii zonei propuse este necesara si asigurarea utilitatilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apa si canalizarea.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARÂRII 1076 din 08/07/2004)

1.a. Solutiile de urbanism propuse creaza un cadru pentru activitati ulterioare. Fiind un P.U.Z. pentru locuinte si cu functiuni complementare se vor crea conditii de crestere a calitatii locuirii cu efect benefic asupra comunitatilor. Totodata exista premisele pentru aparitia de noi locuri de munca din sfera serviciilor.

1.b. Se incadreaza in prevederile P.U.Z.-ului cu caracter director Timisoara Nord prevazandu-se pentru o arie mai extinsa dezvoltarea unei zone rezidentiale reprezentative cu dotarile aferente.

Zona va fi supusa urbanizarii, integrandu-se in strategia de dezvoltare a zonei metropolitane a aglomerari urbane Timisoara in perspectiva anului 2050.

1.c. In situatia existenta terenul are categoria de folosinta teren agricol.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, in P.U.Z. s-a avut in vedere optimizarea densitatii de locuire corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie stradale.

S-a optat pentru adoptarea unor solutii de lotizare cu parcele mai mari (500 - 900 mp) care permit un procent mai mic de ocupare a terenului in favoarea spatiului liber plantat.

S-a asigurat procentul optim de spatiu verde in corelare cu functiunea propusa pe fiecare lot in parte si pe ansamblu.

1.d. Se estimeaza ca lucrarile de construire a zonei rezidentiale propuse prin prezenta documentatie vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificarii locuintelor.

Functionarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

1.e. Prin canalizare si alimentare cu apa in sistem centralizat, solutia ce se propune este conforma cu normele europene actuale.

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

2.a. Propunerile din documentatia de urbanism prezenta produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosinta din teren agricol in teren construit.

Interventile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odata cu efectuarea lucrarilor de constructii, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetatie se vor remedia prin luarea unor masuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbusti si arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate dupa reguli peisagistice cu denivelari, plantatii diverse, oglinzi de apa.

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 50% din suprafata terenului ca spatii verzi si de a planta minim un arbore la fiecare 150mp de spatiu liber pe fiecare parcela edificabila.

2.b. Nu este cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Nu exista riscuri pentru sanatatea umana sau pentru mediu.

2.e. Nu este cazul.

2.f. Nu este cazul.

2.f.i. nu sunt zone naturale speciale sau patrimoniu cultural care sa fie afectat.

2.f.i.i. nu este cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului.

2.f.i.i.i. nu este cazul.

2.g. Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate identificate sunt :

-terenuri proprietate privata a persoanelor fizice

-terenuri apartinand domeniului public si terenuri apartinand ANIF .

Functie de necesitate de amplasare a obiectivelor de utilitate publica a fost determinat modul de circulatie a terenurilor intre detinatori.

Terenurile ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public sunt cele pe care urmeaza a se realiza strazile propuse.

Zonele afectate de realizarea acestor obiective au fost instituite in interdictie temporara de construire.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului .

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

a) Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director. Timisoara – Torontalului .

b) asigurarea amplasamentelor si amenajarile necesare pentru obiectivele prevazute prin tema;

c) valorificarea terenurilor libere aflate in proprietate publica, in interesul comunitati locale;

d) consolidarea localitatilor prin compensarea cu noile capacitati de cazare si dotari propuse in extravilan.

Terenul ce urmeaza a fi introdus in itravilanul extins prin proiectul P.U.Z., avand categoria de folosinta agricola este supus INTERDICTIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE, ridicarea interdictiei facandu-se numai cu respectarea Legii Fondului Funciar nr.18 / 1991 republicata.

Întocmit,
arhitect CARMEN NICORICI-CALANCE

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DISPOZITII GENERALE

5.1. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau in principal:

LEG EA NR. 350/2001 ,p riv nd AM ENA JAREA TER TOR ULU I
SIURBAN SM ULU I (cum od ifica rile u lte rba re OG 27/2008)
H G R.NR. 525/1996 (cum od ifica rile u lte rba re) PENTRU
APRO BAREA REG ULAM ENTULU I G ENERA LDEURBAN SM

A fost consulta t "G h id ul p riv nd e l b o r a r e a s i a p r o b a r e a R e g u l a m e n t e b r b c a l e d e u r b a n i s m ",
(nd ica tiv GM -007 -2000) a p r o b a t p r i n O r d n u M L P A T n r . 2 1 / N / 2 0 0 0 c u m o d i f i c a r i l e u l t e r b a r e , p r e c u m s i
G h id ul p riv nd m e t o d o b g i a d e e l b o r a r e s i c a d r u l c o n t n u t a I P l a n u l u i U r b a n i s t i c Z o n a I (nd ica tiv G M . -
010-2000), a p r o b a t p r i n O r d n u M L P A T n r . 1 7 6 / N / 2 0 0 0 .

5.2. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regu lam en tu l Loca l d e U r b a n i s m a f e r e n t c u p r i n d e n o m e o b l i g a t o r i i p e n t r u a u t o r i z a r e a
construc tiib r, p e n t r u o r i c e t e r e n a f a t i n l i m i t a t e r e n u l i s t u d i a t .

Zon ifica rea func tiona la a t e r e n u l u i s a s t a b i l i t i n f u n c t i e d e c a t e g o r i i l e d e a c t i v i t a t i c e s e d e s f a s o a r e a
p e t e r e n s i d e p o n d e r e a a c e s t o r a , p r e z e n t a t e i n p l a n s a d e r e g l a m e n t a r i u r b a n i s t i c e . P e b a z a a c e s t e i
z o n i f i c a r i s a u s t a b i l i t c o n d i t i i l e d e a m p l a s a r e s i d e c o n f o r m a r e a c o n s t r u c t i i b r c e s e v o r r e a l i z a i n c a d r u l
f i c a r e i z o n e f u n c t i o n a l e .

5.2.1. TPURIDE ZONE FUNCTIONALE

Zona stud i a t a s e i n c a d r e a z a i n p r e z e n t c a z o n a f u n c t i o n a l a i n c a t e g o r i a t e r e n u r i b r c u d e s t n a t i e
a g r i c o l a p r o p u s e s p r e u r b a n i z a r e .

I n v e d e r e a a s i g u r a r i i c o m p a t b i l i t a t i i f u n c t i u n i b r , a u t o r i z a r e a e x e c u t a r i i l u c r a r i b r s e f a c e p e b a z a
a n a l i z e i r a p o r t u l u i i n t r e c o n s t r u c t i a p r o p u s a s i s t r u c t u r a f u n c t i o n a l a a z o n e i n c a d r u l d o c u m e n t a t i i b r d e
u r b a n i s m .

P e n t r u i n t e g r a r e a i n z o n a a c o n s t r u c t i i b r n o i s e v a t n e s e a m a d e N o m e l e d e l g e n a a p r o b a t e c u
o r d n u M i n i s t r u l u i S a n a t a t i i n r . 5 3 6 / 1 9 9 7 .

T e r e n u l s t u d i a t c u p r i n d e t r e i z o n e f u n c t i o n a l e m a p r e s i a n u m e :

- z o n a r e z i d e n t i a l a c u b c u i n t e f a m i l i a l e s i f u n c t i u n i c o m p l e m e n t a r e
- z o n a r e z i d e n t i a l a c u b c u i n t e c o l e c t i v e s i f u n c t i u n i c o m p l e m e n t a r e
- z o n a p r e d o m n a n t r e z i d e n t i a l a c u b c u i n t e c o l e c t i v e

5.2.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

**Func t i u n e a p r o p u s a p e n t r u z o n a s t u d i a t a e s t e b c u i r e
- b c u i n t e f a m i l i a l e s i c o l e c t i v e s i d o t a r i a l e z o n e i d e b c u i t .**

5.2.3. FUNCTIUNICOMPLEMENTARE ADMISE N ZONA

I n a f a r a f u n c t i u n i d e b c u i r e , z o n a v a c u p r i n d e s i f u n c t i u n i c o m p l e m e n t a r e .

- s p a t i i c o m e r c i a l e (a l i n e n t a r e s i n e a l i n e n t a r e) s p a t i i p e n t r u s e r v i c i i , s p a t i i m e d i c a l e , p e n t r u
i n v a t a m i n t , p t . c u l t u r a s i s p o r t , s i a l t e a c t i v i t a t i n e p o l a n t e
- s p a t i i v e r z i , p l a n t a t i i d e p r o t e c t i e s i s p a t i i v e r z i c u d o t a r i p t . a g r e m e n t ;
- c i r c u l a t i i ;
- e c h p a m e n t e t e h n i c o - e d i l i t a r e

300576, TM BOARA, ROMANIA, b-dulERO LOR de la TSA 10-12, sc A, ap.1, tel/fax40-0256-201491, 0721 850247, 0728 267216

Cap ita Isoc ia I1000 ron,C U.I15404473, ORC :J35/1011/2003,
house@tec tonics.ro

e-mail:

RO 06M RO 0000403109720001 PRO CRED ITBANK TM BOARA ,RO 17TREZ6215069XXX004757 TREZORER IA TM BOARA

5.3.UTILIZARE FUNCTIONALA

5.3.1.UTILIZARI PERMISE

- este permisă construcția de bcu în te fam ilia b cum axin 2 apartamente sau colective :1 ap / 100 mp teren ,cu spa tiipen trupa rca rem asin ia fe ren ta 1,15 bcu ride pa rca re /un ita te bca tiva da rnu ma ipu tn de 2 bcu ri
- m ic ido ta ride com erta lin en ta rsinea lin en ta rcu pa rca rib a fe ren te
- do ta ride ag rem en tsisport ,cu lte , se rv ic iinepo luan te p resta te popu la tie id in zona ,
- spa tiive rzi sip lan ta tiide p ro tec tie /a lin iam en t
- pa rca je sid rum u ride de se rv ire
- ech pam en te tehn ico –ed ilita re ce dese rvesc zona

5.3.2.UTILIZARI PERMISE CONDITII

- este permisă realiza rea de spa tiide utilita te publica de com ert, se rv ic ii (m ed ica b , banca re ,de in va tam it, p t.cu ltura sia lte activ ita tinepo luan te) pe pa rce b b nea bca te pen tu bcu în te , cu cond ita ca acestea sa a ba asig ura te bcu rib de pa rca re pe pa rce b cf. leg isa tie i.
- m od ifica rea reg l m en ta rib rprezentu lu i regu l m en t se poa te face p rih în tocm irea unu iPro ect urban istic de De ta lu – p t m od ifica ride amp lasam en t , sau Pro ect Urban istic Zona I p t m od ifica rea reg im u lu m axim de na ltm e ,a lu tilza riipe m ise ,a POTSICUT (da rnu cum a m u lte de 20% d în ce l h ita l)

5.3.3. NTERDICTIILE TEMPORE

- necesita tea rea liza rii în zona a un or lucr a ride utilita te publica (re te b de ap , e bctric ita te , gaz m e tan , cana liza re sistazib de acces) in pune in stitu irea un or în te rd ic tii tem po ra re de constru ire pe te ren u se um eaza a trece în dom en iu pub lic .

5.3.4.UTILIZARI INTERZISE

- este in te rza amp lasa rea utilita tibr cu ca racter de produc te , un ita tipen trupa rca r se rv ic ii poluan te , depozite en gros anexe gospoda resti pen tu creste rea anin a b br , f em e ag ro zoo tehn ice , depozite de dese uri , panou rim a ripub lic ita re pe spa tiile ve rza u pe c ad iri.

5.4.CONDITIIDE AMPLASARE SICONFORMAREA CONSTRUC TIILOR

5.4.1.REGULIDE AMPLASARE SIRETRAGERIM NME OBLGATORII

art.1.)ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDNALE

Se va asig ura pen trupa rca la posb ilita tea dub le io rên ta ripen trupa tiile în te rba re , sp re a se ev ita o rên ta rea exc lusiv la no rd .Se vo rrespec ta p reved erile OMS536/1997.

Amp lasa rea construc tiibr se va face astfel înc it pen tu toa te înc aperile de bcu it sa se asig ure dura tam în m a de în so rre 1 h 30m în ./zi.

art.2.)AMPLASAREA FATA DEDRUM URILE PUBLICE

Auto riza rea execu tarii construc tiibr cu functiunea de bcu ire este permisă cu respec ta re zone i rezerva te p rospec tu lu istra da lde lin ita tcon form leg ii.

art.3.)AMPLASAREA FATA DEALN AMENT

Amp lasa rea fa ta de a lin iam en t se va face cu o re trage re de 6,0m cf. p anse iU03 reg l m en ta ri urban istice

art.4.)AMPLASAREA N NTERD RUL PARCELEI.

a . în cazul în ca re c ad irile de bcu it sunt zo la te , d istan ta a acesto ra fa ta de p rop riet a tib vec in e va fi de m în m 1,90m .în situa tia în ca re construc tiile vor de pasidou a nive lu rise va respec ta d istan ta m în m a de ½ din H cornisa fa ta de mezuinele laterale cu exceptia cladirilor cuplate sau insiruite.

b. In cazul in care cladirile de locuit sunt cuplate, distanta acestora fata de limitele laterale pe care nu le ating va fi de minim 3,0 m respectiv 3,80 m in cazul parcelelor mai mari de 600 mp. In cazul caselor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.

c. In cazul in care cladirile de locuit sunt in regim insiruit, (atingind ambele laturi ale parcelei) acestea se pot construi cu conditia de a avea asigurat un acces auto pe parcela la parterul cladirii de min 3,5 m latime si 3,8 m inaltime

d. Cladirile principale pentru locuinte se vor amplasa la minim 6,0 m(respectiv 10M) fata de limita posterioara a lotului.

e. Constructiile de garaje se recomanda sa faca corp comun cu locuinta. Garajele se pot realiza si sub constructia propriu – zisa sau terase (polate) ale acesteia.

f. Garajele din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora in conditiile respectarii prevederilor codului civil si pot avea un regim maxim de inaltime parter.

h. Este interzisa executarea pe loturile destinate construirii de locuinte ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole, unelte etc. cu exceptia dotarilor ca piscine, pergole sau a constructiilor mentionate la 5.3.1. si 5.3.2.

Nu se admit calcane spre vecini, decit la garaje.

5.4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.1.) ACCESE CAROSABILE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la drum public.
- b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- c) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

art.2.) ACCESE PIETONALE

- a) autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor
- b) la trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru handicapati

5.4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

art.1.) RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

- e) autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica.
- f) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale(puturi pentru alimentarea pompei cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.
- g) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului se admit pentru un numar de cel mult 20 loturi, doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

art.2.) REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- a) Realizarea de retele publice edilitare se va realiza de catre autoritatiile locale sau beneficiari total sau partial. Lucrarile de racordare si bransament in reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

art.3.) PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- a) Retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii sau in parteneriat cu firme private.
- b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii sau in parteneriat cu firme private.

art.4.) AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

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

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA 10-12, sc.A, ap.1, tel/fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216

Capital social 1000 ron, C.U.I 15404473, ORC : J35/1011/2003,
house@tectonics.ro

e-mail:

RO06MIRO0000403109720001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA, RO17TREZ6215069XXX004757 TREZORERIA TIMISOARA

- b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
- c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

5.4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ,DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR.

Art.1. PARCELAREA.

- a) proprietarii terenului supus parcelarii vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, pieti, alei sau parcuri.
- b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 500 m pentru constructii izolate sau cuplate cu front minim de 12,0 m.
- c) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- d) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cat si al sistematizarii pe verticala.
- e) Constructiile de garaje trebuie sa faca corp comun cu locuinta, alipite sau sub o polata a acesteia, iar in cazul denivelarilor de teren se pot realiza sub constructia propriu-zisa sau terasa acestuia.
- f) Nu se admit calcane spre vecini, decat la garaje; in cazul caselor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.
- g) Este interzisa executarea pe loturile destinate extinderii de locuinte a oricarui alt tip de constructie ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole etc., cu exceptia dotarilor ca: piscine, pergole sau a constructiilor mentionate mai sus.

Art.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime general impus este de S+P+2E respectiv S/D+P+3E+M.

H cornisa max. pentru zona de locuire familiala si colectiva este de 10.5 m respectiv 15.00 m.

H cornisa max. pentru zona preponderent rezidentiala si dotari ale zonei de locuire este de 10.50m respectiv 15.00 m.

Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi 18 m de la cota teren natural cf. Aviz

Autoritatea Aeronautica.

Art.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- b) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
- c) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru, nature, in general culori armonizate.
- d) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta.
- e) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural-comformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Art.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.).

P.O.T. - pentru zona destinata locuirii familiale este de maxim 35%

P.O.T. - pentru zona destinata locuirii colective este de maxim 40%

P.O.T. - pentru zona dotari publice este de maxim 40%

C.U.T. - admis in zona destinata locuirii familiale este de 1 .

C.U.T. - admis in zona destinata locuirii colective este de 1.5 respectiv 2 .

C.U.T. - admis in zona dotari publice de 2 .

5.4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Art.1. PARCAJE, GARAJE

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni.

- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- c) Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- d) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- e) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- f) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
- g) Pentru construirea de locuinte individuale sunt necesare cel putin doua locuri de stationare in interiorul parcelei, fiind asigurat cel putin un loc de garaj.
- h) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.2. SPATII VERZI

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 150 mp de parcela constituibila pentru fiecare casa. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.
- c) Spatiul verde amenajat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 25% din suprafata lotului.**
- d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor.

Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

Art.3. IMPREJMUIRI

- a) Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- b) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul casei in interior, se vor realiza imprejmuiiri transparente, din grilaje metalice cu inaltimea maxima de 2.00 m. Acestea vor fi dublate sau realizate cu gard viu, cu soclu de maxim 60 cm.
- c) De la casa pana in spatele lotului se pot realiza imprejmuiiri opace cu inaltimea maxima de 2,0 m.
- d) Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

5.4.6 SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor de locuinte cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei de locuit.

6. UNITATI TERITORIALA DE REFERINTA:

6.1. UTR 1 – ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE FAMILIALE S+P+2E

6.1.1.FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funciunea propusa pentru zona studiata este locuire – locuinte familiale si dotari ale zonei de locuit.
--

6.1.2. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA 10-12, sc.A, ap.1, tel/fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216

Capital social 1000 ron, C.U.I 15404473, ORC : J35/1011/2003,
house@tectonics.ro

e-mail:

RO06MIRO0000403109720001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA, RO17TREZ6215069XXX004757 TREZORERIA TIMISOARA

In afara functiunii de locuire, zona va cuprinde si functiuni complementare.

- spatii comerciale (alimentare si nealimentare) spatii pentru servicii, spatii medicale, pentru invatamint , pt. cultura si sport , si alte activitati nepoluante
- spatii verzi, plantatii de protectie si spatii verzi cu dotari pt. agrement ;
- circulatii;
- echipamente tehnico – edilitare

6.1.3. UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI PERMISE

- este permisa constructia de locuinte familiale cu maxim 2 apartamente cu spatii pentru parcare masini aferenta 1,15 locuri de parcare /unitate locativa dar nu mai putin de 2 locuri
- mici dotari de comert alimentar si nealimentar cu parcarile aferente
- dotari de agrement si sport , culte, servicii nepoluante prestate populatiei din zona,
- spatii verzi si plantatii de protectie/aliniament
- parcaje si drumuri de deservire
- echipamente tehnico – edilitare ce deservesc zona

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- este permisa realizarea de spatii de utilitate publica de comert, servicii (medicale, bancare,de invatamint, pt.cultura si alte activitati nepoluante) pe parcelele nealocate pentru locuinte, cu conditia ca acestea sa aiba asigurate locurile de parcare pe parcele cf. legislatiei .
- modificarea reglementarilor prezentului regulament se poate face prin intocmirea unui Proiect urbanistic de Detaliu – pt modificari de amplasament , sau Proiect Urbanistic Zonal pt modificarea regimului maxim de inaltime, al utilizarii permise, a POT si CUT (dar nu cu mai mult de 20% din cel initial)

INTERDICTII TEMPORARE

- necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica (retele de ap, electricitate, gaz metan, canalizare si strazile de acces) impune instituirea unor interdictii temporare de construire pe terenul se urmeaza a trece in domeniu public.

UTILIZARI INTERZISE

- este interzisa amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, unitati pentru prestari servicii poluante, depozite en gros ,anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe spatiile verzi sau pe cladiri.

6.1.4 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art.1.) ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.Se vor respecta prevederile OMS 536/1997.

Amplasarea constructiilor se va face astfel incit pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1 h 30 min./zi.

art.2.) AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor cu functiunea de locuire este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

art.3.) AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea fata de aliniament se va face cu o retragere de 6,0m cf. plansei U03 reglementari urbanistice

art.4.) AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

a. In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile vecine va fi de minim 1,90m.In situatia in care constructiile vor de pasi doua niveluri se va respecta distanta minima de ½ din H cornisa fata de mezuinele laterale cu exceptia cladirilor cuplate sau insiruite.

b. In cazul in care cladirile de locuit sunt cuplate, distanta acestora fata de limitele laterale pe care nu le ating va fi de minim 3,0 m respectiv 3,80 m in cazul parcelelor mai mari de 600 mp. In cazul caselor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.

c. In cazul in care cladirile de locuit sunt in regim insiruit, (atingind ambele laturi ale parcelei) acestea se pot construi cu conditia de a avea asigurat un acces auto pe parcela la parterul cladirii de min 3,5 m latime si 3,8 m inaltime

d. Cladirile principale pentru locuinte se vor amplasa la minim 6,0 m(respectiv 10M) fata de limita posterioara a lotului.

e. Constructiile de garaje se recomanda sa faca corp comun cu locuinta. Garajele se pot realiza si sub constructia propriu – zisa sau terase (polate) ale acesteia.

f. Garajele din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora in conditiile respectarii prevederilor codului civil si pot avea un regim maxim de inaltime parter.

h. Este interzisa executarea pe loturile destinate construirii de locuinte ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole, unelte etc. cu exceptia dotarilor ca piscine, pergole sau a constructiilor mentionate la 5.3.1. si 5.3.2.

Nu se admit calcane spre vecini, decit la garaje.

6.1.5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.1.) ACCESE CAROSABILE

- d) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la drum public.
- e) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- f) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

art.2.) ACCESE PIETONALE

- c) autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor
- d) la trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru handicapati

6.1.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

art.1.) RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

- h) autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica.
- i) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale(puturi pentru alimentarea pompei cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.
- j) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului se admit pentru un numar de cel mult 20 loturi, doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

art.2.) REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- b) Realizarea de retele publice edilitare se va realiza de catre autoritatiile locale sau beneficiari total sau partial. Lucrarile de racordare si bransament in reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

art.3.) PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- c) Retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii sau in parteneriat cu firme private.
- d) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii sau in parteneriat cu firme private.

art.4.) AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

- d) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA 10-12, sc.A, ap.1, tel/fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216

Capital social 1000 ron, C.U.I 15404473, ORC : J35/1011/2003,
house@tectonics.ro

e-mail:

RO06MIRO0000403109720001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA, RO17TREZ6215069XXX004757 TREZORERIA TIMISOARA

- e) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
- f) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

6.1.7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA , DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR.

Art.1. PARCELAREA.

- h) proprietarii terenului supus parcelarii vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, pieti, alei sau parcuri.
- i) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 500 m pentru constructii izolate sau cuplate cu front minim de 12,0 m.
- j) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- k) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cat si al sistematizarii pe verticala.
- l) Constructiile de garaje trebuie sa faca corp comun cu locuinta, alipite sau sub o polata a acesteia, iar in cazul denivelarilor de teren se pot realiza sub constructia propriu-zisa sau terasa acestuia.
- m) Nu se admit calcane spre vecini, decat la garaje; in cazul caselor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.
- n) Este interzisa executarea pe loturile destinate extinderii de locuinte a oricarui alt tip de constructie ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole etc., cu exceptia dotarilor ca: piscine, pergole sau a constructiilor mentionate mai sus.

Art.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime general impus este de S+P+2E.

H cornisa max. pentru zona de locuire familiala este de 10.5 m.

H cornisa max. pentru zona de dotari ale zonei de locuire este de 10.50 m.

Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi 18 m de la cota teren natural cf. Aviz

Autoritatea Aeronautica.

Art.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- b) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
- c) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru, nature, in general culori armonizate.
- d) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta.
- e) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural-comformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, palete cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Art.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.).

P.O.T. - pentru zona destinata locuirii familiale este de maxim 35%

P.O.T. - pentru zona dotari publice este de maxim 40%

C.U.T. – admis in zona destinata locuirii familiale este de 1 .

C.U.T. – admis in zona dotari publice de 2 .

6.1.8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Art.1. PARCAJE, GARAJE

- i) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni.
- j) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.

- k) Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- l) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- m) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- n) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
- o) Pentru construirea de locuinte individuale sunt necesare cel putin doua locuri de stationare in interiorul parcelei, fiind asigurat cel putin un loc de garaj.
- p) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.2. SPATII VERZI

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 150 mp de parcela constituibila pentru fiecare casa. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.
- c) Spatiul verde amenajat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 25% din suprafata lotului.**
- d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor.

Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

Art.3. IMPREJMUIRI

- e) Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- f) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul casei in interior, se vor realiza imprejmuiri transparente, din grilaje metalice cu inaltimea maxima de 2.00 m. Acestea vor fi dublate sau realizate cu gard viu, cu soclu de maxim 60 cm.
- g) De la casa pana in spatele lotului se pot realiza imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de 2,0 m.
- h) Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

6.1.9. SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor de locuinte cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei de locuit.

6.2. UTR 2 – ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E

6.2.1.FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funciunea propusa pentru zona studata este locuire colectiva – locuinte colective si dotari ale zonei de locuit.

6.2.2. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara functiunii de locuire colectiva, zona va cuprinde si functiuni complementare.

- spatii comerciale (alimentare si nealimentare) spatii pentru servicii, spatii medicale, pentru invatamint , pt. cultura si sport , si alte activitati nepoluante
- spatii verzi, plantatii de protectie si spatii verzi cu dotari pt. agrement ;
- circulatii;
- echipamente tehnico – edilitare

6.2.3. UTILIZARE FUNCTIONALA UTILIZARI PERMISE

- este permisa constructia de locuinte colective: 1 ap/ 100 mp teren, cu spatii pentru parcare masini aferenta 1,15 locuri de parcare /unitate locativa dar nu mai putin de 2 locuri
 - mici dotari de comert alimentar si nealimentar cu parcarile aferente
 - dotari de agrement si sport , culte, servicii nepoluante prestate populatiei din zona,
 - spatii verzi si plantatii de protectie/aliniament
 - parcaje si drumuri de deservire
 - echipamente tehnico – edilitare ce deservesc zona
- #### **UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**
- este permisa realizarea de spatii de utilitate publica de comert, servicii (medicale, bancare, de invatamint, pt.cultura si alte activitati nepoluante) pe parcelele nealocate pentru locuinte, cu conditia ca acestea sa aiba asigurate locurile de parcare pe parcele cf. legislatiei .
 - modificarea reglementarilor prezentului regulament se poate face prin intocmirea unui Proiect urbanistic de Detaliu – pt modificari de amplasament , sau Proiect Urbanistic Zonal pt modificarea regimului maxim de inaltime, al utilizarii permise, a POT si CUT (dar nu cu mai mult de 20% din cel initial)

INTERDICTII TEMPORARE

- necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica (retele de ap, electricitate, gaz metan, canalizare si strazile de acces) impune instituirea unor interdictii temporare de construire pe terenul se urmeaza a trece in domeniu public.

UTILIZARI INTERZISE

- este interzisa amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, unitati pentru prestari servicii poluante, depozite en gros ,anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe spatiile verzi sau pe cladiri.

6.2.4 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art.1.) ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.Se vor respecta prevederile OMS 536/1997.

Amplasarea constructiilor se va face astfel incit pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1 h 30 min./zi.

art.2.) AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor cu functiunea de locuire este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

art.3.) AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea fata de aliniament se va face cu o retragere de 6,0m cf. plansei U03 reglementari urbanistice

art.4.) AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

a. In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile vecine va fi de minim 1,90m.In situatia in care constructiile vor de pasi doua niveluri se va respecta distanta minima de ½ din H cornisa fata de mezuinele laterale cu exceptia cladirilor cuplate sau insiruite.

b. In cazul in care cladirile de locuit sunt cuplate, distanta acestora fata de limitele laterale pe care nu le ating va fi de minim 3,0 m respectiv 3,80 m in cazul parcelelor mai mari de 600 mp. In cazul caselor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.

c. In cazul in care cladirile de locuit sunt in regim insiruit, (atingind ambele laturi ale parcelei) acestea se pot construi cu conditia de a avea asigurat un acces auto pe parcela la parterul cladirii de min 3,5 m latime si 3,8 m inaltime

d. Cladirile principale pentru locuinte se vor amplasa la minim 6,0 m(respectiv 10M) fata de limita posterioara a lotului.

e. Constructiile de garaje se recomanda sa faca corp comun cu locuinta. Garajele se pot realiza si sub constructia propriu – zisa sau terase (polate) ale acesteia.

f. Garajele din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora in conditiile respectarii prevederilor codului civil si pot avea un regim maxim de inaltime parter.

h. Este interzisa executarea pe loturile destinate construirii de locuinte ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole, unelte etc. cu exceptia dotarilor ca piscine, pergole sau a constructiilor mentionate la 5.3.1. si 5.3.2.

Nu se admit calcane spre vecini, decit la garaje.

6.2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.1.) ACCESE CAROSABILE

- g) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la drum public.
- h) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- i) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

art.2.) ACCESE PIETONALE

- e) autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor
- f) la trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru handicapati

6.2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

art.1.) RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

- k) autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica.
- l) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (puturi pentru alimentarea pompei cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.
- m) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului se admit pentru un numar de cel mult 20 loturi, doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

art.2.) REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- c) Realizarea de retele publice edilitare se va realiza de catre autoritatile locale sau beneficiari total sau partial. Lucrarile de racordare si bransament in reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

art.3.) PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- e) Retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii sau in parteneriat cu firme private.
- f) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice (strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii sau in parteneriat cu firme private.

art.4.) AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

- g) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- h) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
- i) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

6.2.7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ,DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR.

Art.1. PARCELAREA.

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA 10-12, sc.A, ap.1, tel/fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216

Capital social 1000 ron, C.U.I 15404473, ORC : J35/1011/2003,
house@tectonics.ro

e-mail:

RO06MIRO0000403109720001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA, RO17TREZ6215069XXX004757 TREZORERIA TIMISOARA

- o) proprietarii terenului supus parcelarii vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, pietee, alei sau parcuri.
- p) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 500 m pentru constructii izolate sau cuplate cu front minim de 12,0 m.
- q) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- r) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cat si al sistematizarii pe verticala.
- s) Constructiile de garaje trebuie sa faca corp comun cu locuinta, alipite sau sub o polata a acesteia, iar in cazul denivelarilor de teren se pot realiza sub constructia propriu-zisa sau terasa acestuia.
- t) Nu se admit calcane spre vecini, decat la garaje; in cazul caselor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.
- u) Este interzisa executarea pe loturile destinate extinderii de locuinte a oricarui alt tip de constructie ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole etc., cu exceptia dotarilor ca: piscine, pergole sau a constructiilor mentionate mai sus.

Art.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime general impus este de S+P+2E.

H cornisa max. pentru zona de locuire colective este de 10.5 m.

H cornisa max. pentru zona de dotari ale zonei de locuire este de 10.50 m.

Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi 18 m de la cota teren natural cf. Aviz

Autoritatea Aeronautica.

Art.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- b) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
- c) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru, nature, in general culori armonizate.
- d) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta.
- e) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural-comformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, palete cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Art.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.).

P.O.T. - pentru zona destinata locuirii colective este de maxim 40%

P.O.T. - pentru zona dotari publice este de maxim 40%

C.U.T. – admis in zona destinata locuirii colective este de 1.5 .

C.U.T. – admis in zona dotari publice de 2 .

6.2.8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Art.1. PARCAJE, GARAJE

- q) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni.
- r) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- s) Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- t) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- u) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- v) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA 10-12, sc.A, ap.1, tel/fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216

Capital social 1000 ron, C.U.I 15404473, ORC : J35/1011/2003,
house@tectonics.ro

e-mail:

RO06MIRO0000403109720001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA, RO17TREZ6215069XXX004757 TREZORERIA TIMISOARA

- w) Pentru construirea de locuinte individuale sunt necesare cel putin doua locuri de stationare in interiorul parcelei, fiind asigurat cel putin un loc de garaj.
- x) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.2. SPATII VERZI

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 150 mp de parcela constituibila pentru fiecare casa. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.
- c) Spatiul verde amenajat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 25% din suprafata lotului.**
- d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor.

Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

Art.3. IMPREJMUIRI

- i) Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- j) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul casei in interior, se vor realiza imprejmuiri transparente, din grilaje metalice cu inaltimea maxima de 2.00 m. Acestea vor fi dublate sau realizate cu gard viu, cu soclu de maxim 60 cm.
- k) De la casa pana in spatele lotului se pot realiza imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de 2,0 m.
- l) Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

6.2.9. SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor de locuinte cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei de locuit.

6.3. UTR 3 – ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+M

6.3.1.FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funciunea propusa pentru zona studiata este predominant rezidentiala
– locuinte colective si dotari ale zonei de locuit.

6.3.2. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara functiunii de locuire, zona va cuprinde si functiuni complementare.

- spatii comerciale (alimentare si nealimentare) spatii pentru servicii, spatii medicale, pentru invatamint , pt. cultura si sport , si alte activitati nepoluante
- spatii verzi, plantatii de protectie si spatii verzi cu dotari pt. agrement ;
- circulatii;
- echipamente tehnico – edilitare

6.3.3. UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI PERMISE

- este permisa constructia de locuinte colective cu spatii pentru parcare masini aferenta 1,15 locuri de parcare /unitate locativa dar nu mai putin de 2 locuri
- mici dotari de comert alimentar si nealimentar cu parcarile aferente
- dotari de agrement si sport , culte, servicii nepoluante prestate populatiei din zona,
- spatii verzi si plantatii de protectie/aliniament
- parcaje si drumuri de deservire

- echipamente tehnico – edilitare ce deservesc zona
- UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**
- este permisa realizarea de spatii de utilitate publica de comert, servicii (medicale, bancare, de invatamit, pt.cultura si alte activitati nepoluante) pe parcelele nealocate pentru locuinte, cu conditia ca acestea sa aiba asigurate locurile de parcare pe parcele cf. legislatiei.
 - modificarea reglementarilor prezentului regulament se poate face prin intocmirea unui Proiect urbanistic de Detaliu – pt modificari de amplasament , sau Proiect Urbanistic Zonal pt modificarea regimului maxim de inaltime, al utilizarii permise, a POT si CUT (dar nu cu mai mult de 20% din cel initial)

INTERDICTII TEMPORARE

- necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica (retele de ap, electricitate, gaz metan, canalizare si strazile de acces) impune instituirea unor interdictii temporare de construire pe terenul se urmeaza a trece in domeniu public.

UTILIZARI INTERZISE

- este interzisa amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, unitati pentru prestari servicii poluante, depozite en gros ,anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe spatiile verzi sau pe cladiri.

6.3.4 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art.1.) ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.Se vor respecta prevederile OMS 536/1997.

Amplasarea constructiilor se va face astfel incit pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1 h 30 min./zi.

art.2.) AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor cu functiunea de locuire este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

art.3.) AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea fata de aliniament se va face cu o retragere de 6,0m cf. plansei U03 reglementari urbanistice

art.4.) AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

a. In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile vecine va fi de minim 1,90m.In situatia in care constructiile vor de pasi doua niveluri se va respecta distanta minima de ½ din H cornisa fata de mezuinele laterale cu exceptia cladirilor cuplate sau insiruite.

b. In cazul in care cladirile de locuit sunt cuplate, distanta acestora fata de limitele laterale pe care nu le ating va fi de minim 3,0 m respectiv 3,80 m in cazul parcelelor mai mari de 600 mp. In cazul caselor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.

c. In cazul in care cladirile de locuit sunt in regim insiruit, (atingind ambele laturi ale parcelei) acestea se pot construi cu conditia de a avea asigurat un acces auto pe parcela la parterul cladirii de min 3,5 m latime si 3,8 m inaltime

d. Cladirile principale pentru locuinte se vor amplasa la minim 6,0 m(respectiv 10M) fata de limita posterioara a lotului.

e. Constructiile de garaje se recomanda sa faca corp comun cu locuinta. Garajele se pot realiza si sub constructia propriu – zisa sau terase (polate) ale acesteia.

f. Garajele din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora in conditiile respectarii prevederilor codului civil si pot avea un regim maxim de inaltime parter.

h. Este interzisa executarea pe loturile destinate construirii de locuinte ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole, unelte etc. cu exceptia dotarilor ca piscine, pergole sau a constructiilor mentionate la 5.3.1. si 5.3.2.

Nu se admit calcane spre vecini, decit la garaje.

6.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.1.) ACCESE CAROSABILE

- j) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la drum public.
- k) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- l) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

art.2.) ACCESE PIETONALE

- g) autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor
- h) la trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru handicapati

6.3.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

art.1.) RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

- n) autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica.
- o) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (puturi pentru alimentarea pompei cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.
- p) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului se admit pentru un numar de cel mult 20 loturi, doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

art.2.) REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- d) Realizarea de retele publice edilitare se va realiza de catre autoritatile locale sau beneficiari total sau partial. Lucrarile de racordare si bransament in reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

art.3.) PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- g) Retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii sau in parteneriat cu firme private.
- h) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice (strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii sau in parteneriat cu firme private.

art.4.) AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

- j) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- k) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
- l) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

6.3.7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ,DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR.

Art.1. PARCELAREA.

- v) proprietarii terenului supus parcelarii vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, pietre, alei sau parcuri.
- w) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 500 m pentru constructii izolate sau cuplate cu front minim de 12,0 m.
- x) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- y) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cat si al sistematizarii pe verticala.
- z) Constructiile de garaje trebuie sa faca corp comun cu locuinta, alipite sau sub o polata a acesteia, iar in cazul denivelarilor de teren se pot realiza sub constructia propriu-zisa sau terasa acestuia.

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA 10-12, sc.A, ap.1, tel/fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216

Capital social 1000 ron, C.U.I 15404473, ORC : J35/1011/2003,
house@tectonics.ro

e-mail:

RO06MIRO0000403109720001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA, RO17TREZ6215069XXX004757 TREZORERIA TIMISOARA

- aa) Nu se admit calcane spre vecini, decat la garaje; in cazul caselor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.
- bb) Este interzisa executarea pe loturile destinate extinderii de locuinte a oricarui alt tip de constructie ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole etc., cu exceptia dotarilor ca: piscine, pergole sau a constructiilor mentionate mai sus.

Art.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime general impus este de S/D+P+3E+M.

H cornisa max. pentru zona de locuire colectiva este de 15.00 m.

H cornisa max. pentru zona de dotari ale zonei de locuire este de 15.00 m.

Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi 18 m de la cota teren natural cf. Aviz

Autoritatea Aeronautica.

Art.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- b) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
- c) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru, nature, in general culori armonizate.
- d) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta.
- e) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect architectural-comformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, palete cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Art.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.).

P.O.T. - pentru zona destinata locuirii colective este de maxim 40%

P.O.T. - pentru zona dotari publice este de maxim 40%

C.U.T. - admis in zona destinata locuirii colective este de 2 .

C.U.T. - admis in zona dotari publice de 2 .

6.3.8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Art.1. PARCAJE, GARAJE

- y) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni.
- z) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- aa) Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- bb) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- cc) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- dd) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
- ee) Pentru construirea de locuinte individuale sunt necesare cel putin doua locuri de stationare in interiorul parcelei, fiind asigurat cel putin un loc de garaj.
- ff) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.2. SPATII VERZI

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 150 mp de parcela constituibila pentru fiecare casa. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.
- c) **Spatiu verde amenajat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 25% din suprafata lotului.**

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA 10-12, sc.A, ap.1, tel/fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216

Capital social 1000 ron, C.U.I 15404473, ORC : J35/1011/2003,
house@tectonics.ro

e-mail:

RO06MIRO0000403109720001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA, RO17TREZ6215069XXX004757 TREZORERIA TIMISOARA

d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor.
Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

Art.3. IMPREJMUIRI

- m) Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- n) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul casei in interior, se vor realiza imprejmuiiri transparente, din grilaje metalice cu inaltimea maxima de 2.00 m. Acestea vor fi dublate sau realizate cu gard viu, cu soclu de maxim 60 cm.
- o) De la casa pana in spatele lotului se pot realiza imprejmuiiri opace cu inaltimea maxima de 2,0 m.
- p) Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

6.3.9. SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor de locuinte cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei de locuit.

Întocmit,
arhitect CARMEN NICORICI-CALANCE