

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
A715/1/6/2/1; A715/1/6/2/2

loc construcție : jud. TIMIS, extravilan TIMISOARA

beneficiari : SPINU EUGENIA, BIHOI ANA

faza : Documentatie 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

COLECTIV DE ELABORARE

Denumirea lucrării	: PLAN URBANISTIC ZONAL "LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE" EXTRAVILAN TIMISOARA , JUDEȚUL TIMIȘ A715/1/6/2/1; A715/1/6/2/2
Nr. proiect	: 105/2010
Inițiatori	: SPINU EUGENIA, BIHOI ANA
Elaborator urbanism	: s.c. "TECTONICS HOUSE "s.r.l.
topografie	:s.c. "EFICIENT "s.a.
drumuri	s.c. "PATH'S ROUT"s.r.l. ing. Dan Percec
edilitare	s.c. "TECHNO PRO WATER "s.r.l. ing. Marioara GOLUMBA
studiu geo	s.c. "AVROM "srl.
Data elaborării	: SEPT. 2010-DEC .2011
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Borderou
3. Colectiv de elaborare
4. Memoriu de prezentare
 1. Introducere
- Date de recunoastere a documentatiei
- Obiectul lucrarii
- Surse de documentare
 2. Stadiul actual al dezvoltarii
- Evolutia zonei
- Incadrarea in localitate
- Elemente ale cadrului natural
- Circulatia
- Ocuparea terenurilor
- Echiparea tehnico-edilitara
- Probleme de mediu
- Optiuni ale populatiei
 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
- Concluzii ale studiilor de fundamentare
- Prevederi ale P.U.G.
- Valorificarea cadrului natural
- Modernizarea circulatiei
- Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- Dezvoltarea echiparii edilitare
- Protectia mediului
- Obiective de utilitate publica
 4. Concluzii – Masuri in continuare
 5. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
5. Adeverinta serviciul Juridic nr.
6. Adeverinta serviciul Juridic nr.
7. Adeverinta Serviciul Patrimoniu nr. DP2011-006907/21.11.2011
8. Adeverinta Serviciul Patrimoniu nr. DP2011-006906/21.11.2011
9. Adeverinta Serviciul Agricol nr. DO2011-2428/14.11.2011
10. Adeverinta Serviciul Patrimoniu nr. DO2011-2429/14.11.2011
11. HCL 560/16.12.2008
12. Aviz de oportunitate nr. 2/09.12.2008
13. Aviz CTATU nr. 17/16.12.2010
14. Certificat de Urbanism nr. 1028/23.03.2010 prelungit
15. Extrase CF
16. Aviz Agentia pentru Protectia Mediului nr.
17. Aviz Consiliul Judetean Timis nr. 109/07.09.2011
18. Aviz OSPA nr. 1716/15.11.2011
19. Aviz OSPA nr. 1717/15.11.2011
20. Aviz Directia Tehnica nr. 746/09.08.2011
21. Aviz Comisia de Circulatie nr. DT2011-001774/30.06.2011
22. Aviz Serviciul Mediu Urban nr. 1039/04.11.2011
23. Aviz de gospodarie a apelor nr. ADAB-286/25.10.2011
24. Aviz ANIF nr. 913 din 13.12.2011
25. Aviz Aquatim nr. 20181/DT-ST/10.10.2011
26. Aviz Transgaz nr. 7195/11.10.2011
27. Aviz sanitar nr. 742/C/16.12.2010
28. Aviz PSI nr. 834684/03.12.2010
29. Aviz Protectia Civila nr. 833321/03.12.2010
30. Aviz Transelectrica nr.2933/24.09.2010 prelungit cu aviz nr.5810/23.08.2011
31. Aviz unic nr. 700/17.08.2011
32. Studiu geo
33. Aviz OCPI nr. 709/05.11.2010
34. Ridicare topografica Vizata OCPI

PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----|
| 1. Plan incadrare in zona | U01 |
| 2. Plan de situatie – situatia existenta– tipuri de proprietate..... | U02 |
| 3. Plan de situatie- reglementari urbanistice..... | U03 |
| 4. Plan de situatie –circulatia terenurilor | U04 |
| 5. Plan de situatie - coordonator retele | U05 |

intocmit,
ing.Bianca Popescu

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	: PLAN URBANISTIC ZONAL "LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE" EXTRAVILAN TIMISOARA , JUDEȚUL TIMIȘ A715/1/6/2/1; A715/1/6/2/2
Nr. proiect	: 105/2010
Inițiatori	: SPINU EUGENIA, BIHOI ANA
Elaborator (Proiectant)	: s.c. "TECTONICS HOUSE "s.r.l.
Data elaborării	: NOV. 2010
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în extravilanul localității Timisoara , la nord-vest de aceasta, în vecinătatea Căii Torontalului a unor parcele destinate construcției de locuințe și funcțiuni complementare.

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 Torontalului ,a PUG Timisoara a Planul de Amenajare a Teritoriului și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale .

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentația este întocmită în conformitate cu :

-Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri realizarea locuințelor cu modificările ulterioare .

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

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

-Această documentație stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor –beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.

-La elaborarea proiectului s-au avut în vedere prevederile PUZ cu caracter director TIMISOARA NORD și de asemenea corelarea cu prevederile studiilor întocmite anterior în vecinătate.

-Suportul topografic întocmit este în sistem STEREO 70 iar planul de situație are viza OCPI

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Arealul situat între 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, hale de producție nepoluante , Piata de gros Mehala,)

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

- POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

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

- RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.;

Terenul studiat are o suprafata de 30200 mp si este situat în partea de NORD-VEST a municipiului Timișoara, în extravilan.

Terenul se învecineaza cu:

- la nord-vest : DE 715 drum de pamint respectiv Parcul Industrial Tehnologic Timisoara la o distanta de 706.7 m

- la nord-est: A 715/1/6/2/3 teren agricol

- la sud-est : DE 715/1/ 8 drum in curs de amenajare respectiv Aeroportul Utilitar Cioca la o distanta de 296.80m

- la sud-vest: A 715/7/2 teren agricol, respectiv cad.416491 teren pentru drum

Amplasamentul este situat în extravilanul municipiului Timisoara, la est de Parcul Industrial Torontal, si la sud de DN 6 Timisoara- Sinicolau Marela o distanta de 840.7m.

Zona studiată este accesibila de pe drumul perpendicular pe Calea Torontalului/ DN 6, adiacent zonei comerciale Metro II .

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

Aceste zone de dotari vor fi concentrate spre drumurile principale si intersecțiile majore .

Nr. crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. top	Suprafata totala
1.	SPINU EUGENIA	405324	A715/1/6/2/1	15100 mp
2.	BIHOI ANA	405330	A715/1/6/2/2	15100 mp

În vecinatatea terenului studiat, în partea nordica se afla parcele de teren agricol, respectiv in partea sudica si estica parcele de teren intravilan care prin PUZ director adapteaza functiuni de locuire si functiuni complementare.

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 in 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 retele 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 30200 mp inscrista in CF, are următoarele caracteristici dominante:

- situarea terenului într-o zona destinata prin reglementarile documentațiilor de urbanism, ca fiind o zona destinata locuirii si 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) si Calea Torontalului;
- Zona detaliata în P.U.Z. are o suprafața de 30200mp, teren agricol.

Terenul este liber de constructii în prezent.

Tipul de proprietate asupra terenului ce include zona studiata este cel de proprietate privata.

Proprietarii terenului sunt:

- SPINU EUGENIA
 - BIHOI ANA
- Fara sarcini

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de fata se afla in Extavilanul localitatii Timisoara, A715/1/6/2/1; A715/1/6/2/2 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 in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare, care au dus la transportarea si depunerea de particole fine provenite din dezagregarea a diverse roci.

Suprafața relativ neteda a campiei a imprimat in timp apelor curgatoare si a celor in retragere, cursuri ratacitoare cu numeroase brate si zone mlastinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni si fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri si nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la stratificatii in genere separate in functie de marimea fragmentelor de baza. In 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 alcătuit din argile, prafuri si nisipuri, cu extindere la peste 100 m adancime. Fundamentul cristalin-granitice 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 discutile 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 definitive 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...2.60(2.70)m, praf argilos, gri albicios, plastic consistent ;
 - 2.60(2.70)... 6.00(6.50)m, nisip prafos, galbui deschis, plastic consistent, strat neepuizat.
- Apa subterana nu a fost interceptata pana la adancimea investigata.

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.

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 -1,70 m se apreciaza si se propune ca fundarea sa se faca la o cota minima de fundare la 0.80 m adancime.

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 $p_{conv,barat} = 230kPa$, pentru alte adancimi de fundare si latimi ale talpii se vor aplica corectiile necesare precizate de STAS-ul 3300/2-85, considerand $K1=0.05$, $K2=2.0$.

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).

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

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

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

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.

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 urmatoare:

- 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 drumul national DN 6 (Calea Torontalului) si drumurile de exploatare agricola existente in teritoriu respectiv DE 715pe latura nord vestica si DE 715/1/8 pe latura sud estica.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul totalizeaza o suprafata de 30200mp inscrisa in CF.

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

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 pâna în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;

Alimentare cu apa și canalizare – situatia existenta

In zonă exista conducte edilitare de alimentare cu apă și canalizare pe latura estica a parcelei studiate .

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 TIMISOARA, nu detine retele de gaze în zona studiată.

Alimentarea cu energie electrica

Conform aviz favorabil 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 retea electrica de distributie .

Telefonizare

Conform aviz tehnic favorabil fara conditii, eliberat de ROMTELECOM SA, amplasamentul nu este traversat de instalatii de telecomunicatii.

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. 1028/23.03.2010– 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 Timisoara,PUZ-ul cu caracter Director Cale Torontalului, 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.U01-INCADRAREA IN ZONA)

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu functiunea propusa fiind: **zona rezidentiala cu functiuni complementare** .

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

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată este amplasată în cadrul unui teren arabil, situat în extravilanul localității Timisoara.

Tinând cont de apropierea de Cale Torontalului, precum si de expansiunea zonelor de servicii, ideea valorificării cadrului natural trebuie privita prin prisma asigurării unor suprafete verzi de **minimum 25 %** pe fiecare parcela in parte .

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

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

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

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

Perpendicular pe DN 6 este prevazut un drum de deservirea zonei (pe linga METRO II) respectiv a parcelelor in extremitatea sudica, drum cu un prospect de 26,00 m.

Parcela studiată va fi strabatută in zona sa mediana de strazi secundare (profil transversal de 12,0 m) .

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

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate in rigole.
 Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o îmbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.
 La realizarea parcelelor de colt, s-a tinut cont de raza de racordare între strazi.
 In configurarea retelei de drumuri s-a tinut cont de acordul de principu 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 reseaua 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 în intravilanul extins al localitatii Timisoara .
- asigurarea accesului în zona studiată
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentarii cu energie electrica, gaz metan , apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare.

Stabilirea acestor propuneri s-a facut în 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 studiată
- realizarea drumurilor interioare cu asigurarea accesului la fiecare lot
- echiparea edilitara completa

Au rezultat un numar total de 32 loturi .

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

- loturi destinate constructiei de locuinte : nr.5 ;6 ; 9-32 ;
- loturi destinate dotarilor zonei de locuit si serviciilor : nr. 1-4;
- lot destinat spatiilor verzi : nr. 7 ;8.

TABEL 1. PACELE PUZ

Parcela nr.	Suprafata (mp)	Destinatie teren	POT maxim(%)	CUT maxim	Regim maxim de inaltime
1.	1100	Spatii comerciale, servicii	40	1.2	S+P+2E
2.	926	Spatii comerciale, servicii	40	1.2	S+P+2E
3.	1154	Spatii comerciale, servicii	40	1.2	S+P+2E
4.	1177	Spatii comerciale, servicii	40	1.2	S+P+2E
5.	1010	Locuinte	35	1	S+P+2E
6.	846	Locuinte	35	1	S+P+2E
7.	1066	Spatiu verde	-	-	-
8.	1050	Spatiu verde	-	-	-
9.	632	Locuinte	35	1	S+P+2E
10.	758	Locuinte	35	1	S+P+2E
11.	758	Locuinte	35	1	S+P+2E
12.	758	Locuinte	35	1	S+P+2E
13.	757	Locuinte	35	1	S+P+2E
14.	757	Locuinte	35	1	S+P+2E
15.	757	Locuinte	35	1	S+P+2E
16.	758	Locuinte	35	1	S+P+2E
17.	757	Locuinte	35	1	S+P+2E
18.	632	Locuinte	35	1	S+P+2E
19.	606	Locuinte	35	1	S+P+2E
20.	606	Locuinte	35	1	S+P+2E
21.	672	Locuinte	35	1	S+P+2E
22.	749	Locuinte	35	1	S+P+2E
23.	749	Locuinte	35	1	S+P+2E
24.	749	Locuinte	35	1	S+P+2E

25.	747	Locuinte	35	1	S+P+2E
26.	724	Locuinte	35	1	S+P+2E
27.	732	Locuinte	35	1	S+P+2E
28.	735	Locuinte	35	1	S+P+2E
29.	739	Locuinte	35	1	S+P+2E
30.	672	Locuinte	35	1	S+P+2E
31.	546	Locuinte	35	1	S+P+2E
32.	551	Locuinte	35	1	S+P+2E

TABEL 2. BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TOTALA A ZONEI STUDIATE	EXISTENT MASURAT	PROBUS	%
	30200 mp	30200 mp	100,00
TEREN AGRICOL	30200	-	100,00
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care : spatii verzi amenajate	—	18757	62,11
SPATII VERZI	-	4689	25,00
	-	2116	7,00
DOTARI DE CARTIER, SERVICII, COMERT	-	4357	14,43
CIRCULATII	—	4970	16,46

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+P+2E** pentru zona de dotari si servicii
S+P+2E pentru zona de locuire familiala

ZONA de locuire familiala - cuprinde loturile 5 ;6 ;9-32: 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**.

Pentru zona de locuire se prevede un procent de ocupare a terenului : **POT maxim de 35 %**.

Coeficientul de utilizare a terenului CUT este de maxim **1,0**

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

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

ZONA de dotari ale zonei de locuit (birouri, spatii comerciale si servicii nepoluante) -cuprinde loturile 1-4

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

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 **1,2**

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

1. SITUATIA EXISTENTA -Lucrari edilitare

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea în extravilanul municipiului Timisoara, în partea de vest, între DN 6 si linia CFR , a unor imobile cu destinatia locuinte si functiuni complementare, pe o suprafata de **30.200** mp teren.

Delimitarea zonei studiate este facuta astfel:

- la nord-vest : DE 715 A 732/1

- la nord-est : A 715/1/6/2/3 teren agricol

- la sud-est : DE 715/1/8

- la sud-vest: A 715/7/2 teren agricol, respectiv 416491 teren pentru drum
 Amplasamentul este situat în extravilanul municipiului Timisoara, la est de Parcul Industrial Torontal, si la sud de DN 6 Timisoara-Sinicolau Mare.

În apropierea zonei exista proiectate retele de alimentare cu apa si canalizare:

-retea de apa:

- conducta de alimentare cu apa $\varnothing 400$ mm administrata de PARCUL INDUSTRIAL TORONTAL, de-a lungul drumului national DN 6 Timisoara-Sannicolau Mare, pana la Spitalul Municipal, de unde este administrata de SC AQUATIM SA;

-retea de canalizare:

- conducta de canalizare $\varnothing 500$ mm, administrata de PARCUL INDUSTRIAL TORONTAL, de-a lungul drumului national DN 6 Timisoara-Sannicolau Mare, pana la Spitalul Municipal, de unde este administrata de SC AQUATIM SA.

2. LUCRARI PROIECTATE

Obiectul P.U.Z.-ului consta în analiza, evaluarea si reanalizarea problemelor functionale si tehnice din zona, tinându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbana a administratiei locale.

În vederea realizarii obiectivelor propuse s-a eliberat de catre Primaria Municipiului Timisoara **Certificatul de Urbanism nr. 1028 din 23.03.2010**, beneficiare **SPINU EUGENIA SI BIHOI ANA**.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea functiune, în contextul zonei si a legaturilor acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- stabilirea functiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulatiei si a acceselor carosabile, rezervarea suprafetelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizarii de locuinte si functiuni complementare

1. Alimentare cu apa

Suprafata totala a zonei studiate este de 30.200 mp, cuprinzând parcele pentru locuinte si functiuni complementare.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile si pentru stingerea incendiului la parcelele propuse, va fi reseaua de alimentare cu apă a Parcului Industrial Torontal, mai exact conducta de apa $\varnothing 400$ mm de pe DN 6 Timisoara-Sannicolau Mare.

In zona PUZ se amplaseaza o conducta de alimentare cu apa potabila pe strazile propuse, realizata din teavă de polietilena PE-HD. Aceasta retea va fi extinsa de-a lungul De 715/1/8, perpendicular pe DN 6, unde se va lega la conducta existenta.

Conductele se pozeaza ingropat sub adincimea de inghet pe un pat de nisip. Reteaua de incendiu se va poza de regula în spatiul verde (în afara zonei carosabile), se va echipa cu hidranti de incendiu supraterani amplasati la fiecare 150 m.

Debitele totale de apa potabila sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 28,18\ mc/zi = 0,29\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 32,73\ mc/zi = 0,37\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,72\ mc/h = 0,75\ l/s$$

2. Canalizare menajera

Sistemul de canalizarea stabilit pentru zona studiate va fi de tip separativ.

Canalizarea va prelua doar apele uzate menajere, care in final se descarca în canalizarea Parcului Industrial Torontal existenta pe DN 6, mai exact canalul colector $\varnothing 500$ mm, fiind apoi transportate la canalizarea municipiului Timisoara. Canalizarea se va realiza din tuburi de PVC-KG cu D=300-600 mm de-a lungul străzi centrale a zonei.

Pe canalizarea proiectata se montează camine de vizitare, distanta dintre acestea nu va depăși 60 m. Canalul menajer proiectat in zona studiate aduna apele uzate menajere, care apoi sunt preluate de statia de pompare existenta pe De 715/1/8, iar apoi sunt refulate in canalul colector existent pe DN 6.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 28,18\ mc/zi = 0,29\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 32,73\ mc/zi = 0,37\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,72\ mc/h = 0,75\ l/s$$

3. Canalizare pluviala

Apele de ploaie de pe suprafata carosabilă a zonei si surplusul apelor de ploaie de pe constructii si zone verzi, care nu se infiltreaza in sol, se descarca prin canale pluviale, in bazinul de retentie amenajat in zona verde. Inainte de a ajunge in bazinul de retentie, apa pluviala este trecuta printr-un separator de namol si hidrocarburi.

Din bazinul de retentie, apa este descarcata controlat in Hcn 613, printr-o conducta de refulare.

Debitul de ape meteorice : $Q_{PL} = 0,65 \times 3,20 \times 85 \times 0,80 = 141,44\ l/s = 0,141\ mc/s$

Volumul bazinului de retentie este: $V = 0,141\ mc/s \times 3 \times 20\ minute \times 60 = 507,6\ mc$, (aprox. 324 mp)

BREVIAR DE CALCUL

Lucrari de alimentare cu apasi canalizare

ALIMENTARE CU APA

Necesarul de apa s-a determinat în baza S.R. 1343/1-2006 pentru nevoile gospodaresti și publice.

Suprafata totala a zonei studiate este de 30.200 mp, cuprinzând parcele pentru locuinte si functiuni complementare.

1.NECESARUL DE APA

Necesarul de apa s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apa. Determinarea cantitatilor de apa potabila pentru localitati urbane si rurale". Calculul necesarului de apa si dimensionarea lucrarilor s-a facut pentru etapa finala si se preconizeaza ca zona se va amenaja între anii 2011 - 2014.

Conform S.R. 1343/1-2006, necearul de apa este de:

- $N_g(i)$ – necesarul de apa pentru nevoi gospodaresti

$$N_g(i) = \frac{1}{1000} \times N(i) \times q_g(i)$$

unde :

- $N(i)$ – numar de locuitori, egal cu 145
- q_g – debit specific, cantitatea medie zilnica de apa pentru nevoi gospodaresti, egala cu 295 l/om zi – conform S.R. 1343/1-95 – zone cu gospodarii având instalatii interioare de apa si canalizare, cu preparare locala a apei calde.

$$N_g = \frac{1}{1.000} \times 150 \times 145 = 21,75 \text{ mc/zi}$$

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

$N = 21,75 \text{ mc/zi}$

$Q_{S Z I M E D}$ – debitul zilnic mediu (mc/zi)

$$Q_{S Z I M E D} = k_p \times k_s \times N$$

unde :

$K_p = 1,007$ – coeficient ce ține seama de pierderile de apa tehnic admisibile pe aductiune si retelele de distributie, conform S.R. 1343/1-2006

$K_s = 1,15$ – coeficient ce ține seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apa, conform S.R. 1343/1-2006

$$Q_{Z I M E D} = k_p \times k_s \times N = 1,007 \times 1,15 \times 21,75 = 25,18 \text{ mc/zi} = 0,29 \text{ l/s}$$

$Q_{S Z I M A X}$ – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$$Q_{S Z I M A X} = k_{z i} \times Q_{S Z I M E D}$$

unde :

$K_{z i} = 1,30$ – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform, S.R. 1343/1-2006, tabel 1- zone cu gospodarii având instalatii interioare de apa si canalizare, cu preparare locala a apei calde

$$Q_{Z I M A X} = K_{z i} \times Q_{Z I M E D} = 1,30 \times 25,18 = 32,73 \text{ mc/zi} = 0,37 \text{ l/s}$$

$Q_{S O R A R M A X}$ – debitul orar maxim (mc/h)

$$Q_{S O R A R M A X} = k_o \times Q_{S Z I M A X} / 24$$

unde :

$K_o = 2,0$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, S.R.1343/1-2006, tabel 2.

$$Q_{O R A R M A X} = \frac{1}{24} \times K_o \times Q_{Z I M A X} = \frac{1}{24} \times 2 \times 32,73 = 2,72 \text{ mc/h} = 0,75 \text{ l/s}$$

Debitele totale sunt :

$$Q_{S Z I M E D} = 28,18 \text{ mc/zi} = 0,29 \text{ l/s}$$

$$Q_{S Z I M A X} = 32,73 \text{ mc/zi} = 0,37 \text{ l/s}$$

$$Q_{S O R A R M A X} = 2,72 \text{ mc/h} = 0,75 \text{ l/s}$$

CANALIZARE

1.CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846-1/2006. Procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apa calculat pentru etapa de perspectiva apreciata la:

$$Q_{U Z I M E D} = 28,18 \text{ mc/zi} = 0,29 \text{ l/s}$$

$$Q_{S Z I M A X} = 32,73 \text{ mc/zi} = 0,37 \text{ l/s}$$

$$Q_{S O R A R M A X} = 2,72 \text{ mc/h} = 0,75 \text{ l/s}$$

2.CANALIZARE PLUVIALA

Debitul de ape meteorice se stabileste luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846-2/2007 – „Canalizari exterioare” si STAS 9470-73 – „Ploi maxime” debitul pluvial se calculeaza cu relatia:

$$Q_{PL} = \emptyset \times S \times I \times m$$

- m = coeficient de reducere a debitului pluvial, care tine seama de capacitatea de inmagazinare a retelei de canalizare in timp si durata ploii de calcul t (0,80 pt t < 40 min sau 0,90 pt t > 40 min.)

Suprafata totala a zonei studiate este de 30.200 mp = 3,20 ha.

Suprafetele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

Constructii S=2,13 ha

Drumuri S=0,21 ha

Zona Verde S=0,67 ha

-acoperisuri coef. de scurgere $\emptyset = 0,90$

-drumuri coef. de scurgere $\emptyset = 0,85$

-spatii verzi coef. de scurgere $\emptyset = 0,05$

$$\emptyset = \frac{2,13 \times 0,90 + 0,21 \times 0,85 + 0,67 \times 0,05}{3,20} = 0,65$$

Clasa de importanta III => frecventa ploii de calcul 2/1.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + \frac{630}{42} = 20 \text{ minute}$$

t_{cs} = 5 minute pentru zona de ses

v_a = 42 m/min

-lungimea colectorului este de 630 m

i = 85 l/s/ha - pentru durata de 20 minute si frecventa de 2/1

$$Q_{PL} = 0,65 \times 3,20 \times 85 \times 0,80 = 141,44 \text{ l/s}$$

Apele de ploaie de pe suprafata carosabilă a zonei si surplusul apelor de ploaie de pe constructii si zone verzi, care nu se infiltreaza in sol, se descarcă prin canale pluviale, in bazinul de retentie amenajat in zona verde. Inainte de a ajunge in bazinul de retentie, apa pluviala este trecuta printr-un separator de namol si hidrocarburi. Din bazinul de retentie, apa este descarcata controlat in Hcn 613.

Volumul bazinului de retentie este:

$$V = 0,141 \text{ mc/s} \times 3 \times 20 \text{ minute} \times 60 = 507,6 \text{ mc (aprox. 324 mp)}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi:

$$V_{\text{anual}} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100 \frac{\text{zile/an}}{1.000} = \text{mc/an}$$

$$V = 141,44 \text{ l/s} \times 20 \times 60 \times 100 / 1.000 = 16.972 \text{ mc/an}$$

4. Alimentarea cu energie electrica

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel :

$$P_1 = 250 \text{ kW} \quad k_s = 0,7 \quad P_s = 175 \text{ kW}$$

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin montarea unui post trafo de tip prefabricat si racordul de 20kV aferent.

Aceste lucrari se vor executa pe baza studiului de solutie elaborat de SC ELECTRICA SA.

Lucrari necesare:

- Studiu de solutie pentru alimentarea cu energie electrica
- Executare racord 20kV
- Montare post trafo prefabricat
- Executare retele de incinta

Toate aceste lucrari se proiecteaza de SC Enel Energie si se realizeaza de catre firme atestate de ANRE.

5. Telefonie

Obiectivul se va racorda la retelele de telefonie (fibra optica) , pe baza comenzii lansate si a proiectului elaborat de firma furnizoare .

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

6. Retea TVC

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

7. 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 Eon Gaz care va elibera si cota de gaz aferenta obiectivului.

8. Gospodarie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi efectuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la depozitul municipiului Timișoara.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de 7% din total suprafața studiată ocupată de spații verzi și încă a 25% spații verzi amenajate pe fiecare parcelă în parte iar în vecinătatea terenului studiat cu drumurile propuse se impune realizarea unui spațiu verde tampon, cu caracter de spații verzi de protecție.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară și asigurarea utilitatilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

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

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la:

1.a. Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor :

Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități ulterioare. Fiind un P.U.Z. pentru locuințe și cu funcțiuni complementare se vor crea condiții de creștere a calității locuirii cu efect benefic asupra comunității. Totodată există premisele pentru apariția de noi locuri de muncă din sfera serviciilor.

1.b. Gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele: Se încadrează în prevederile P.U.G.-ului prevăzându-se pentru o arie mai extinsă dezvoltarea unei zone rezidențiale reprezentative cu dotările aferente.

Zona va fi supusă urbanizării, integrându-se în strategia de dezvoltare a zonei metropolitane a aglomerațiilor urbane Arad în perspectiva anului 2050.

1.c. Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspective promovării dezvoltării durabile :

În situația existentă terenul are categoria de folosință teren agricol.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea densității de locuire corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradale.

S-a optat pentru adoptarea unor soluții de lotizare cu parcele mai mari (500 – 800 mp) care permit un procent mai mic de ocupare a terenului în favoarea spațiului liber plantat.

S-a asigurat procentul optim de spațiu verde în corelare cu funcțiunea propusă pe fiecare lot în parte și pe ansamblu.

1.d. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program :

Se estimează că lucrările de construire a zonei rezidențiale propuse prin prezenta documentație vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării locuințelor.

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

1.e. Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu :

Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

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

2.a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor :

Propunerile din documentația de urbanism prezintă producerea efectelor cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosință din teren agricol în teren construit.

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odată cu efectuarea lucrărilor de construcții, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetație se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate după reguli peisagistice cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 25% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minim un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber pe fiecare parcelă edificabilă.

2.b. Natura cumulativă a efectelor : Nu este cazul.

2.c. Narura transfrontaliera a efectelor : Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Riscul pentru sanatatea umana si pentru mediu

Nu exista riscuri pentru sanatatea umana sau pentru mediu.

2.e. Marimea si spatialitatea efectelor : Nu este cazul.

2.f. Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat : Nu este cazul.

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

2.f.i.i. Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului : nu este cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului.

2.f.i.i.i. Folosirea terenului in mod intensiv : nu este cazul.

2.g. Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international : Impunerea unei zone de interdictie in limita de proprietate a terenului administrat de s.c. Compania de Apa Arad .

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 de interes local.

Funcie de necesitatile 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) corelarea cu Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director. Timisoara – Torontalului .
 - b) asigurarea amplasamentelor si a amenajarilor neceare pentru obiectivele prevazute prin tema;
 - c) valorificarea terenurilor libere aflate in proprietate publica, in interesul comunitati locale;
 - d) consolidarea localitatii 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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ Locuinte si functiuni complementare , reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ el intarind si detaliind reglementarile din PUZ

“LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

EXTRAVILAN TIMISOARA , JUDETUL TIMIS

A715/1/6/2/1; A715/1/6/2/2

RLU aferen PUZ constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentatii.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau urmatoarele acte normative si legislative :

- Legea 50/ 91 republicata, cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii
- LEGEA NR. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare
- Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996
- Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM – 007 - 2000)
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000)
- Legea 215/2001 a administratie publice locale
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publica
- HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- Codul civil
- PUG Timisoara
- PUZ Director Calea Torontalului
- Studiu geotehnic

3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat : **A715/1/6/2/1; A715/1/6/2/2 extravilan Timisoara.**

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism, aferent « PUZ locuinte si functiuni complementare », se aplica pe teritoriu delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari urbanistice U03/05, ce face parte integranta din prezentul regulament, astfel:

- la nord-vest : DE 715 drum de pamint
- la nord-est: A 715/1/6/2/3 teren agricol

- la sud-est : DE 715/1/8 drum in cues de amenajare
- la sud-vest: A 715/7/2 teren agricol, respectiv cad.416491 teren pentru drum
Amplasamentul este situat în extravilanul municipiului Timisoara, la est de Parcul Industrial Torontal, si la sud de DN 6 Timisoara-Sinicolau Mare.

Zona studiata este accesibila de pe drumul perpendicular pe Calea Torontalului/ DN 6, adiacent zonei comerciale Metro II .

Zona studiata face referire la parcela cu nr.cad. A715/1/6/2/1; A715/1/6/2/2 iar suprafata totala este de 30200mp proprietate privata a :

- SPINU EUGENIA
- BIHOI ANA

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

Funcțiunea principala a zonei este **LOCUIREA** iar principalul beneficiar al activitatii de reglementare este populatia.

Principiile si elementele care stau la baza pastrarii integritatii mediului in scopul asigurarii unei dezvoltari durabile, sunt:

-principiul precautiei in luarea deciziilor de amplasare a investitiilor cu impact asupra mediului in vederea prevenirii riscurilor ecologice

-inlaturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care pericliteaza mediu si sanatatea oamenilor

-amenajarea cf. normelor sanitare si de mediu a platformelor pentru containere in vederea depozitarii deseurilor menajere inerte

-creerea unui program-cadru prin care sa fie implicate inclusive populatia localitatii in luarea si respectarea deciziilor privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit.

Art.4.1. UTILIZARI PERMISE

Este permisa constructia de :

- locuinte unifamiliale : 1 ap/ 150 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

Art.4.2.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)

Art.4.3. 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.

Art.4.4 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.

Art.4.5 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.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.5.1.

Autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot afecta vecinii (lucrari care pot afecta rezistenta si stabilitatea cladirilor) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.

Se va respecta legislatia in vigoare privind autorizarea.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.6.1 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 1,30h/zi.

Art.6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

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

Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

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

Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

- In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile vecine va fi de minim 2,00m.
- In cazul in care cladirile de locuit sunt cuplate, distanta acestora fata de limitele laterale pe care nu le ating va fi de minim 3,0m. In cazul caselor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.
- In cazul in care cladirile de locuit sunt in regim insruiit, (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 3,8m inaltime
- Cladirile principale pentru locuinte se vor amplasa la minim 6,0m fata de limita posterioara a lotului.
- 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.
- 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.
- 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. 1.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.7.1. ACCESE CAROSABILE

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

Art.7.2. ACCESE PIETONALE

- Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor
- La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru handicapati

8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Art.8.1. RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

- Autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica.
- 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.

- c) 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.8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- a) 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.8.3. 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.8.4. 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.
 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.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.

Art.9.1. 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.9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

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

H cornisa max. pentru zona de locuire este de 10.00 m.

H cornisa max. pentru zona de dotari ale zonei de locuire este de 13.50m.

Art.9.3. 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.9.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.).

P.O.T. - pentru zona destinata locuirii este de maxim 35% P.O.T. - pentru zona de dotari ale zonei de locuit este de maxim 40% C.U.T. – admis in zona destinata locuirii este de 1,0 C.U.T. – admis in zona de dotari ale zonei de locuit de 1.2

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

Art.10.1. 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.10.2. 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 plantat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 30% 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.10.3. 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.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997.

Terenul studiat cuprinde doua zone functionale majore si anume:

- zona rezidentiala cu functiuni complementare;
- zona de dotari ale zonei de locuit (comert, servicii, activitati nepoluante) si locuinte familiale

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funciunea propusa pentru zona studiata este **LOCUIRE** cu dotarile aferente zonei de locuit .

3. 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 ;
- spatii verzi, plantatii de protectie;
- circulatii;

- echipamente tehnico – edilitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatilor functionale se definesc :

L – LOCUIREA S+P+2E, POT = 35% CUT 1

Lm – ZONA MIXTA DE LOCUIRE SI DOTARIALE ZONEI DE LOCUIRE, S+P+2E, POT = 40% CUT 1,2

C – CALDE COMUNICATIE

ZV – ZONA VERDE

TE – ZONA ECHIPARE EDILITARA

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997.

Zona studiata a fost inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta :Locuire pentru care se aplica regulile prezentului Regulament

Întocmit,
arhitect CARMEN NICORICI-CALANCE