

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea investitiei : PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLINICA S+P+1E
REZULTAND S+P+3E+E retras SI PARCARI

Amplasament : strada C. Porumbescu nr.59-61, TIMISOARA

Beneficiar : ASOCIATIA ONCOHELP
CIF 17802939

Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant general : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
DONICI LUMINITA ANCA

Proiectanti de specialitate:
Edilitare si electrice : SC CC INSTAL SRL
Drumuri: SC COS MUN WEST SRL

Contract : 23/2/2011

Data elaborarii : septembrie 2011

1.2. OBIECTUL LUCRARI

In baza Certificatului de Urbanism nr.2377/06.06.2011, s-a intocmit PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLINICA S+P+1E REZULTAND S+P+3E+E retras SI PARCARI pe terenul din strada C. Porumbescu nr. 59-61, Timisoara, conform AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr.5 din 2011.

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

orasului.

In aceasta situatie se afla si cartarul cuprins intre strazile C.Porumbescu, C. Brancoveanu, Rusu Sirianu si Vadul Calugareni.

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

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

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt:

- ridicare topografica;
- studiu geotehnic;
- P.U.G.
- Aviz prealabil de oportunitate nr. 05 din 27.01.2011
- P.U.Z. Zona Odobescu, aprobat prin HCL nr. 96 / 98, preluat de PUG Timisoara
- P.U.D. Strada Ciprian Porumbescu nr. 59, aprobat prin HCL 114 din 2006

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile:

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

2. INCADRARE IN ZONA

Terenul, in suprafata de 767mp (nr. 59), respectiv 574mp (nr. 61) se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in unitatea teritoriala de referinta UTR 47 si are conform Planului Urbanistic General destinatia de zona pentru locuinte si functiuni complementare.

Din acest punct de vedere, functiunea investitiei propuse, aceea de clinica oncologica este compatibila cu functiunea prevazuta in PUG.

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

Prin PUG, UTR 47 cuprinde ca zone si subzone :

- Lma – subzona rezidentiala cu cladiri P, P+1E, P+2E existente
- Lla – subzona rezidentiala cu mai mult de 3 niveluri existenta
- ISc – subzona de institutii publice si servicii de interes general propuse prin reconversia functionala a zonelor industriale existente.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Dat fiind amplasamentul, accesul carosabil si pietonal se asigura din strada C. Porumbescu.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Suprafata terenului este de 767mp (la nr. 59) respectiv 574mp (la nr. 61)
Terenul are ca vecinatati:

- in partea stanga, la nr.57: casa P+M situata pe limita comuna de proprietate
- in partea dreapta, la nr.63: o casa P+1E cu mai multe apartamente situata pe limita comuna de proprietate (cu calcan stanga-dreapta)
- in spate: terenul se invecineaza cu gradinile libere de constructii ale proprietatilor din strada Rusu Sirianu.
- in fata: strada C. Porumbescu

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Pe terenul de la nr. 59 se afla un cabinet medical in regim P+1E si un corp in regim S+P+1E (in curs de supraetajare cu un nivel) cu destinatia de clinica oncologica si pe terenul de la nr. 61 se afla doua cladiri in regim P+1E.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

nr. 59

S teren = 767mp
Regim de inaltime : S+P+1E
A constr. = 460mp
A desf. = 1150mp
POT = 60%
CUT = 1,5

nr. 61

S teren = 574mp
Regim de inaltime : P+1E
A constr. = 345mp
A desf. = 490mp
POT = 60%
CUT = 0,9

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

Zona studiată, respectiv cartierul cuprins între străzile C.Porumbescu, C. Brancoveanu, Rusu Sirianu și Vadul Calugăreni, este preponderent alcătuită din loturi înguste și adânci, dens construite, cu un grad mare de ocupare al terenului și conține atât locuințe individuale, în regim P, P+M, P+1+M, cât și locuințe colective în regim P+4 (strada C. Porumbescu nr. 71A)

Conform PUG teritoriul studiat este o subzonă Lma – subzonă

rezidentiala cu cladiri P, P+1E, P+2E. In cartalul studiat se constata abateri de la regulament si anume :

- imobil locuinte colective P+4E (str. C. Porumbescu nr.71A)
- imobil locuinte colective P+3E (str. Rusu Sirianu nr.42A)
- imobil cu functiuni mixte – locuinte+comert in regim P+2E+M (str. C. Porumbescu nr.29A si 29B)

Aceste exemple confirma tendinta de crestere a regimului de inaltime din zona, tendinta determinata si de proximitatea unei strazi importante cum este str. C. Porumbescu si str. C. Brancoveanu.

Trama stradala si regimul de aliniere :

Zona studiata se caracterizeaza printr-o trama stradala bine definita si ordonata adiacenta unei artere importante a orasului – strada C . Porumbescu si printr-o riguroasa respectare a aliniamentului stradal (la frontul stradal) fapt ce confera sitului prestanta urbanistica.

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

3.5. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

Terenul de la nr.59 se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice Negru Serban Mircea, Sarbu Daniela Elvira si Oprean Cristina Marinela si a personalitatii juridice Asociatia Oncohelp, conform CF 4705, nr. Top.12619 si 12620.

Terenul de la nr. 61 se afla in proprietatea persoanei fizice Negru Serban Mircea, membru fondator la Asociatia Oncohelp, conform CF 5263, nr. Top 12621-12622/1 si CF 106388, nr. Top. 12621-12622/2.

Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietate privata a persoanelor fizice.

3.6. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Suprafata terenului este aproximativ plan orizontal, nefiind afectat de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea constructiei proiectate. A fost remarcat o diferenta de nivel de circa 0,20 m între cota terenului în punctul de executie a forajului si cota terenului în punctul de executie a sondajului deschis.

Stratificatia interceptata în foraj este eterogena, dedesubtul umpluturii, groasa de 1,2 m aflându-se pe mânturi de natura coeziva (slab coeziv în baza), urmate de orizontul nisipos, inundat (pana la adâncimea de 5,0 m).

Apa subterana a fost interceptata la adâncimea de 2,6 m fata de cota terenului natural din punctul de executie al forajului, acviferul freatic fiind sub presiune (NH = - 2,3 m). Se apreciaza ca aceasta nu va influenta (în conditii hidrogeologice normale) fundatia constructiei.

Lucrurile de teren au pus în evidență, în zona activa a viitoarei constructii,

prezența unor pământuri cu o compresibilitate medie și o capacitate portantă medie.

Având viitoarelor fundații și caracteristicile construcției proiectate, rezultă ca fiind posibilă fundarea directă a clădirii, considerând următorii parametri:

- terenul de fundare va fi considerat stratul de praf nisipos, cafeniu-cenușiu, plastic consistent, acesta fiind caracterizat de o capacitate portantă bună și de stabilitate.

- adâncimea de fundare optimă pentru imobil va fi apreciată de proiectantul de rezistență, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale clădirii. Totuși, se recomandă adoptarea unei adâncimi minime de fundare de 1,65 m față de cota terenului natural din zona sondajului S1 ($D_f \text{ min} = 1,65 \text{ m}$).

- în calculul terenului de fundare, pentru construcția proiectată, pentru gruparea fundamentală de încărcări (conform STAS 3300/2-85, anexa B), se recomandă adoptarea unei presiuni convenționale de bază $\overline{p_{conv}} = 200 \text{ KPa}$, valabilă pentru o lățime a tălpii fundației $B = 1 \text{ m}$, și o adâncime de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2 \text{ m}$. Pentru a obține presiunea convențională de calcul, se vor aplica corecțiile de lățime și de adâncime (vezi STAS 3300/2-85, anexa B, pct. B.2), folosind coeficienții $K_1 = 0,05$ respectiv $K_2 = 2$.

- datorită compresibilității medii a terenului din zona activă a viitoarelor fundații, recomandăm armarea suplimentară a acestora, inclusiv în talpă. Această măsură este oportună pentru evitarea apariției unor eventuale tasări diferențiate.

3.7. ECHIPAREA EXISTENTA

Din punct de vedere al echipării, pe strada C. Porumbescu există următoarele rețele edilitare:

- rețea electrică;
- canalizare;
- alimentare cu apă;
- rețea de gaz.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI, SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Beneficiarul solicită EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLINICĂ S+P+1E REZULTAND S+P+3E+E retras ȘI PARCARI.

În urma studiului se prefigurează următoarele propuneri de intervenție:

1. Creșterea regimului de înălțime maxim admis de la P+2E la S+P+4E pe zona ce constituie front la strada C. Porumbescu și C. Brancoveanu.
2. Modificarea funcțiunii zonei din "locuințe și funcțiuni complementare" în

“zona cu functiuni mixte” pe fronturile strazilor Porumbescu si Brancoveanu.

3. Realizarea numarului de parcare necesare impus prin legislatia in vigoare.

4.2. FUNCTIONALITATE, AMPLASARE SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Clinica oncologica existenta se va extinde in doua etape, si anume :

a) realizarea unui corp in regim S+P+3E+E retras situat la aliniamentul strazii Porumbescu, ce va ocupa frontul ambelor parcele (59 si 61)

b) realizarea unui corp in regim S+P+3E+E retras in prelungirea clinicii oncologice existente, pe terenul de la nr.61 deopotriva cu supraetajarea clinicii oncologice existente in regim S+P+1E, rezultand S+P+3E+E retras

Parcarile necesare vor fi asigurate in subsolul cladirii, accesul in subteran facandu-se prin intermediul unui lift special de masini. Se va asigura accesul carosabil in incinta, atat pentru realizarea unui numar de 4 parcare supraterane cat si pentru accesul la liftul de masini.

4.3. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Organizarea parcelei a fost determinata de:

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

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

Accesul in subteran se va face prin intermediul unui lift special de masini. Accesul pietonal se face direct din strada, respectiv prin intermediul intrarii uscate (gang de acces carosabil si pietonal in incinta).

4.5. REGIM DE INALTIME SI ALINIERE

Aliniament: retragere 0.00m.

Regim de inaltime propus : S+P+4E

P.O.T. Propus = 60%

C.U.T. Propus = 2.8

5. ASIGURAREA UTILITATILOR

5.1. LUCRARI EDILITARE

Alimentarea cu apă

Calculul debitelor de apă potabilă s-a făcut conform STAS 1478.

Pentru imobilul propus, alimentarea cu apă se va realiza printr-un branșament subteran din rețeaua publică din strada C. Porumbescu. Conducta de branșament se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate și se va poza îngropat, sub adâncimea de îngheț. Conform datelor de calcul conducta de branșament va avea diametrul Dn 50.

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

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

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

Canalizare

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

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

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

Instalații sanitare interioare

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

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

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

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

din PVC.

La execuție se vor respecta prevederile normativului pentru instalații sanitare 19-94.

Instalații de încălzire

Încălzirea clădirii precum și prepararea apei calde menajere se va face de la centrale termice proprii ce vor fi amplasate în subsolul clădirii. Ca combustibil se va utiliza gazul metan.

Se vor utiliza corpuri statice, respectiv radiatoare din oțel.

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

5.2. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Pentru alimentarea cu gaze naturale a clădirilor se propune execuția unui branșament din conducta de presiune redusă existentă din strada C. Porumbescu.

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

Proiectarea și executarea lucrărilor de alimentare cu gaze naturale se vor face de către instalatori autorizați, numai după obținerea cotei de gaz și a avizelor de la toți deținătorii de gospodării subterane.

5.3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

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

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

Bilantul energetic al noului obiectiv este:

$P_i = 74 \text{ KW}$; $P_s = 51,8 \text{ KW}$

Definitivarea soluțiilor de alimentare cu energie electrică precum și amplasarea lucrărilor de reglementare a rețelelor de joasă tensiune (proprietate ENEL ELECTRICA BANAT SA) se va definitiva de către colectivul de proiectare a SC "ENEL ELECTRICA BANAT" SA în fazele următoare de proiectare, la comanda beneficiarului.

5.4. TELEFONIZAREA ZONEI

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

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

6. BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata constr.	805mp	60.00%	805mp	60,00%
Teren liber	-----	-----	-----	-----
Circulatii totale, din care	335mp	25.00%	134mp	10.00%
- carosabile	268mp	20,00%	104mp	7.80%
- pietonale	67mp	5.00%	30mp	2.20%
Spatii verzi	201mp	15,00%	402mp	30,00%
TOTAL	1341mp	100,00%	1341mp	100%
Nr de parcar	5		25	
P.O.T.	60.00%		60,00%	
C.U.T.	1.5		2.8	

7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM; CONDI•II DE AMPLASARE •I CONFORMARE A CONSTRUC•IILOR REGULI DE AMPLASARE •I RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fa•• de punctele cardinale

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

Amplasarea fa•• de drumurile publice

Conform art. 18 – RGU. Nici o construc•ie definitiv• nu se va realiza intre drumurile publice •i aliniamentul existent .

Amplasarea fa•• de aliniament

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

Frontul la carosabilul strazii C. Porumbescu fiind la aliniamentul stradal, constructiile se vor amplasa in general la aliniamentul stradal, retragerea maxima putand fi 6.00m.

Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

- cl•dirile vor putea fi realizate in regim in•iruit (atingind ambele limite laterale ale parcelei) cu condi•ia de a avea obligatoriu asigurat un acces auto in parcel• la parterul cl•dirii, avind min3 m l••ime
- cl•dirile se vor putea realiza in regim cuplat sau independent cu condi•ia ca distan•ele cl•dirilor fa•• de limitele laterale pe care nu le ating, s• fie cel pu•in egal• cu jum•tatea in•l•imii cl•dirii, dar nu mai mic• de 3 m
- Amplasarea construc•iilor se va face cu respectarea normelor de insorire conform normelor de igien• cuprinse in Ordinul nr. 536 din 1997.

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

- cl•dirile principale se vor amplasa la o distan•• de cel pu•in 6 m fa•• de limit•, sau pe limit• in situa•ia in care se alipe•te unei alte construc•ii existente din parcela vecin•;
- construc•iile anexe se vor amplasa la cel pu•in 4 m fa•• de limit• sau pe limit• cu condi•ia s• nu dep••easc• in•l•imea de 3 m, sau se pot amplasa pe limit• in situa•ia in care se alipesc altor construc•ii anexe din parcela vecin•.

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

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Conform Art. 25 •i Anexa 4 din R.G.U.

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

Accese pietonale

Conform Art. 26R.G.U.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITAR•

Racordarea la re•ele publice de echipare edilitar• existent•

Conform art. 27 din R.G.U.

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

Realizarea de re•ele tehnicoedilitare

Conform art. 28 din R.G.U.

Toate re•elele vor fi pozate subteran.

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

Proprietatea public• asupra re•elelor tehnicoedilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

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

În• l•imea construc•iilor

Prin PUZ se stipuleaza urmatoarele propuneri de interventie:

Cresterea regimului de inaltime maxim admis de la P+2E la S+P+4E pe zona ce constituie front la strada C. Porumbescu si strada C. Brancoveanu.

Modificarea functiunii zonei din “locuinte si functiuni complementare” in “zona cu functiuni mixte” pe fronturile strazilor Porumbescu si Brancoveanu.

Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare al terenului maxim propus prin PUZ este 60%

Coeficientul de utilizare a terenului propus este 2.8.

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

Parcaje

Conform Art. 33 •i Anexa 5 din R.G.U.

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

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

Spa•ii verzi

Conform art. 34 •i Anexa 6 din R.G.U.

Se va men•ine planta•ia in spa•iile verzi de aliniament. Se va asigura min. 30% spatiu verde pe fiecare lot.

Împrejmuiri

Conform art. 35 – R.G.U.

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

Utilizări permise

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

Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

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

Intocmit,
arh. Luminita Donici