

-PLAN URBANISTIC ZONAL-

**DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE,SCHIMBARE
DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODAREASCA
IN CASA DE LOCUIT P+M**

Timisoara, Zona Plopi Sud

Proiect **P/01/2017**

Beneficiari: **VERESCA IOAN, ABEL FRANCISC IOSIF, FAUR FLORIN,
STEPANESCU LUCIAN ILIE**

FOAIE DE CAPAT

PROIECT: **P.U.Z.-**
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,SCHIMBARE
DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODAREASCA
IN CASA DE LOCUIT P+M

AMPLASAMENT : **TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD,**
CF. nr. 409932; CF. nr.400309; CF. nr.432431;
CF. nr. 427887

BENEFICIARI: **VERESCA IOAN, ABEL FRANCISC IOSIF, FAUR**
FLORIN, STEPANESCU LUCIAN ILIE

FAZA: **PUZ**

PROIECTANT : **FALNITA CARMEN IULIANA B.I.A.**
Str. PROGRESULUI, nr.51, Timișoara
arh.- urb. Carmen Falnita

NR. PROIECT **P/01/2017**

SUPRAFATA **72 600mp.**

COLECTIV DE ELABORARE

SEF PROIECT :

Falnită Carmen Iuliana B.I.A.
Timișoara, str.Progresului,nr.51
Arh.-urb. Carmen Falniță
Tel.0723524005

RETELE EDILITARE:

SC RAULLY NISTOR SRL
strada Emile Zolla,nr.63,Timisoara
ing. col. Nicolae Nistor

SC RAMSI-PROINSTAL SRL-D
strada MaresalPrezan,nr.67Timisoara
ing. Rafael Ciocani

TOPOGRAF:

SC TOPOSISTEM S.R.L.
strada Sculptor Dimitrie Paciurea
7 A,Timisoara
ing.Laszlo Delia

DRUMAR: SRL

SC C&C PROJECT EXECUTION
strada Memorandului,nr.19,apt.2
Timisoara
ing Carmen Gavrila

Proiect: P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,SCHIMBAREDESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA
GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M
Beneficiar: VERESCA IOAN, ABEL FRANCISC IOSIF, FAUR FLORIN,STEPANESCU LUCIAN ILIE
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, CF. nr. 409932; CF. nr.400309; CF.nr.432431;
CF.nr. 427887

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU

CERTIFICAT DE URBANISM nr.2989 din 15.07.2016 prelungit 2018

EXTRAS CF. nr. 409932; CF. nr.400309; CF. nr.432431; CF.nr. 427887

MEMORIU GENERAL URBANISM

1. Introducere

Date de recunoastere a documentatiei.

Obiective.

2. Stadiul actual al dezvoltarii.

Incadrare in oras/in zona.

Evolutia zonei

Elemente ale cadrului natural.

Circulatia.

Ocuparea terenului.

Echiparea edilitara.

Optiuni ale populatiei.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica.

Prevederi ale PUG.

Modernizarea circulatiei.

Zonificare functionala.

Mod de utilizare a terenului.

Configuratie spatiala.

Rețele edilitare.

Obiective de utilitate publica.

4. Concluzii.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

01A. INCADRARE IN TERITORIU IN PUG	SC. 1: 5 000
02A. PLAN ANSAMBLU SI VECINATATI	SC. 1: 2000
03A. SITUATIA EXISTENTA –DISFUNCȚIONALITĂȚI	SC. 1: 1000
04A. REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 1000
05.A PROPUNERE DE MOBILARE	SC. 1:1000
06A. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC.1:1000
01E. REGLEMENTARI EDILITARE	SC.1:1000

Proiect: P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,SCHIMBAREDESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA
GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M
Beneficiar: VERESCA IOAN, ABEL FRANCISC IOSIF, FAUR FLORIN,STEPANESCU LUCIAN ILIE
Amplasament : TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD, CF. nr. 409932; CF. nr.400309; CF.nr.432431;
CF.nr. 427887

MEMORIU JUSTIFICATIV

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

PROIECT: **P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SCHIMBARE
DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODAREASCA
IN CASA DE LOCUIT P+M**

AMPLASAMENT : **TIMISOARA, ZONA PLOPI SUD,**
CF. nr. 409932; CF. nr.400309; CF. nr.432431; CF.nr. 427887

BENEFICIARI: **VERESCA IOAN, ABEL FRANCISC IOSIF,
FAUR FLORIN, STEPANESCU LUCIAN ILIE**

FAZA: **PUZ**

PROIECTANT : **FALNITA CARMEN IULIANA B.I.A.**
Str. PROGRESULUI, nr.51, Timișoara
arh.- urb. Carmen Falnita

NR. PROIECT **P/01/2017**

SUPRAFATA **72 600mp.**

OBIECTIVE

La solicitarea beneficiarilor VERESCA IOAN, ABEL FRANCISC, FAUR FLORIN, STEPANESCU LUCIAN ILIE s-a intocmit prezenta documentatie avind ca obiect modificarea destinatiei parcelelor identificate prin nr. topo C.F.nr. 409932 (CF vechi nr.200567), nr. Cad. 409932 (nr. Cad vechi 50191), C.F.nr. 400309 (CF vechi nr. 149889), nr. Cad 400309 (nr. Cad vechi A 1676/1/3/1), C.F.nr. 432431, nr. Cad 432431, C.F.nr. 427887 (CF vechi nr. 140394), nr. Cad 427887 (nr. Cad vechi A1676/1/4), Timisoara din unitati agricole, spatii verzi si de agrement in locuinte individuale cu functiuni complementare

Cele 4 parcele nu se vor unifica.

Suprafata totala a acestora este de 72 600mp.

Documentația se va întocmi în conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Legii nr. 50/ 1991, modificată cu legea 453 / 2001, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000 și PUG Timisoara avizat cu HCL Timisoara 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014.

În cadrul studiului, pentru zona studiată în cadrul P.U.G. -ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

-Extinderea zonei de locuințe și funcțiuni complementare cu menționarea unei interdicții temporare de construire până la studierea și reglementarea printr-un PUZ.

-Completarea și dezvoltarea căilor rutiere, a tramei de străzi secundare ce vor asigura accesul la obiectivele propuse și vor face legătura cu trama strădala existentă.

-Extinderea rețelei de echipare tehnică -edilitară a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Prezenta documentație, Plan Urbanistic Zonal, stabilește noile condițiile tehnice privind

- modul de utilizare funcțională,
- modul de ocupare a terenului,
- regimul de înălțime și accesul pe parcelă.

Documentația se constituie în suportul legal conform legislației în vigoare pentru obținerea avizelor de principiu de la responsabilii abilitați și ulterior pentru obținerea autorizației de construire.

Cadrul legal

- Codul civil
- O.M.S. 536 / 1997 privind igiena și modul de viață a populației
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății
- O.Comun 214 / RT / 16NN martie 1999 Ape.Paduri; Pr.Med. ; MLPAT.
- HG 1076/2004 stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

INCADRAREA ÎN ORĂȘ/ÎN ZONĂ

Loturile cele 4 sunt amplasate în partea de sud a municipiului Timisoara, în zona Plopi Sud. Terenul este 90% neconstruit. Pe lotul cu numărul topo 409932 se află o anexă gospodărească care se va supune reglementărilor urbanistice din prezentul PUZ. Suprafața totală proprietate privată a persoanelor fizice ce face obiectul prezentului PUZ este de 72600mp

EVOLUȚIA ZONEI

Până în acest moment zona luată în studiu este compusă din parcelele proprietarilor/beneficiarilor identificabile înscrise în Extras C.F.nr. 409932 (CF vechi nr.200567), nr. Cad. 409932 (nr. Cad vechi 50191), C.F.nr. 400309 (CF vechi nr.

149889), nr. Cad 400309 (nr. Cad vechi A 1676/1/3/1), C.F.nr. 432431, nr. Cad 432431, C.F.nr. 427887 (CF vechi nr. 140394), nr. Cad 427887 (nr. Cad vechi A1676/1/4), Timisoara in suprafata totala de 72600mp si amorse.

Terenul proprietarilor luat in studiu se invecineaza la nord cu Str. Nicolae Ghimboase fosta De1676/12 la nordul careia se gaseste

PUZ avizat cu HCL 394/25.10.2005;

la vest cu parcela A1676/1/5;

la est cu parcela A1676/1/1;

iar la sud se invecineaza cu De1677 limitrof la sud cu HCn1563.

Parcelele sunt cuprinse in intravilanul extins cat si in P.U.G. nou aflat in studiu la capitolul „ULiu”.

In urma dezvoltarii localitatii, zona urmeaza sa evolueze urbanistic in continuare in functie de dinamica de dezvoltare actuala.

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

-P.U.G. Timisoara si PUG Timisoara NOU in lucru

-P.U.Z. invecinat avizat cu PUZ avizat cu HCL 394/25.10.2005

-Situatia reala de pe teren

-Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z. si a stabilirii limitei de proprietate.

-Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare de retele

- HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritorialii

- HCJ nr.87/2004- privind indicatorii teritorialii

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiata este situata la ses, altitudinile fiind cuprinse in intervalul 84 – 88 m fata de cota Mari Neage

În conformitate cu normativul P100 – 92, TIMIS, Mosnita, respectiv zona studiata, se afla in zona seismica D cu

urmatoarele caracteristici :

-coeficient de seismicitate $K_s = 0,16$.

-perioada de colt $T_c = 1,0$ s.

-grad de seismicitate echivalent 7,5.

Geomorfologia teritoriului studiat face parte din Campia joasa Timis – Bega, formata dintr-un mare complex aluvionar de varsta cuaternara avand grosimea $H = 60 – 120$ m.

Ca elemente deosebite de cadru natural nu se remarca o situatie cu conditii deosebite

Caracteristici climatice

Din punct de vedere al climei zona se integreaza în zona Timisoarei caracterizata printr-o clima continental moderata cu influente mediteraneene si oceanice cu temperaturi medii anuale ridicate 10-11oC.

Precipitatiile medii anuale 600-650 mm.

-vanturile dominante sunt de E si N, urmate de cele de NV si S .

-anotimpurile sunt bine conturate si caracterizate:

-primaverile sunt timpurii si ades capricioase

-veri uscate si lungi

-toamne lungi si cu temperaturi relativ constante ierni blande si scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8 °C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (Tmax. > 30 °C): 8zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu bruma: 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736 cal/m² la 21.06 și 118 cal/m² la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342. Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile. Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repartitie relativ uniformă în suprafața a unora dintre elementele meteorologice.

Referat geotehnic

Concluziile unui studiului geotehnic efectuat în zona, evidențiază ca adâncimea de îngheț în conformitate cu STAS 6054./77 este $h_i=0,70-0,80m$, adâncimea de fundare este de 0.80m de la cota terenului sistematizat, pentru calculul terenului de fundare în gruparea fundamentală de încărcări centrice în conformitate cu STAS 3300/2-35 se va adopta o presiune convențională de bază (pentru $B=1.00m$ și $D_f=2.00m$) P_{conv} barat=180kPa. Aceste date sunt pur orientative și pentru construirea unor obiective concrete este necesară realizarea de studii geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea funcțiunii de locuire, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa obiective industriale, activități sau funcțiuni poluante.

CIRCULATIA

La această oră în zona circulația se realizează pe drumuri de pământ în lucruri structurate într-o rețea de acces la parcele compuse din câteva străzi cu denumire și drumuri de exploatare. Pietonal sau auto se accesează pe Str. Nicolae Ghimboase fostă De1676/12 Ca urmare a propunerilor din prezentul studiu cât și a prevederilor altor documentații de urbanism al localității, urmează să se realizeze căile de acces corespunzătoare, care vor întregii trama strădala a localității.

OCUPAREA TERENULUI

Zona studiată are suprafața totală de 72600mp mp și este preponderent teren liber de construcții. Pe lotul cu numărul topo 409932 se află o construcție cu destinația anexă gospodărească care se va supune reglementărilor urbanistice din prezentul PUZ

-Zona nu dispune de spații verzi amenajate.

-Sub aspect juridic terenurile din zona studiată sunt terenuri proprietate privată.

-Zona este străbătută de rețele electrice de gaze naturale ce impun zone de restricție și protecție de construire precum și de apropiata centură a orașului care impune de asemenea o zonă de protecție cu interdicție de construire.

În zonele învecinate din imediată apropiere, limitrof au început să se realizeze investiții în domeniul construcției de locuințe de către persoane private.

ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Situația existentă

Pe amplasament nu există la această oră utilități. În zonă se găsesc utilități la limita PUZ din vecinătatea nordică acestea se pot extinde și pe parcele luate în studiu, rețea de apă-canal, energie electrică, alimentare cu gaze naturale.

PROBLEME DE MEDIU

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent pentru zonele de locuințe conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante sau care să impună luarea de măsuri speciale. Probleme referitor la canalele A.N.I.F.

În suprafața luată în studiu pentru PUZ se găsesc amplasate canalele ANIF. Apele pluviale vor fi scurse la rigole adiacente drumului și conduse până la canalele din zonă și pe spațiile verzi aferente fiecărei parcele în parte.

OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează să se realizeze sunt locuințe individuale amplasate pe loturi private. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat.
- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe.
- Încadrarea teritoriului studiat în rețeaua urbană a localității.
- Asigurarea echipării tehnico -edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, stație de epurare, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR SUPERIOARE DE URBANISM

În PUG nou în stadiu de elaborare sunt prevăzute Zona de locuințe individuale cu caracter urban cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri izolate, cuplate, înșiruite, covor grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord și în urma consultării documentelor publice cu privire la PUG NOU în curs de elaborare, pentru această zonă se prevede realizarea unei parcelări, beneficiarul intenționând să construiască, respectiv să înstrăineze parcele sau construcții pentru realizarea de investiții cu următoarele funcțiuni :

- locuințe cu regim mic de înălțime
- funcțiuni complementare (dotări și servicii)
- zone verzi
- construcții specifice echipării tehnico – edilitare. necesare deservirii zonei

Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Propunerile enunțate în prezentul P.U.Z. au un caracter normativ, sunt în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 2989 din 15.07.2016 prelungit 2018 anexat și a Avizului de Oportunitate nr. 21 din 20.11.2016 anexat și stau la baza obținerii autorizațiilor de construire din zonă.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

În vederea realizării parcelării și amplasării unor locuințe a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziția drumurilor existente în raport cu loturile vecine. Suportul pentru partea desenată a prezentului studiu are la bază ridicarea topografică realizată.

Ca lucrări rutiere ce se impun, sunt realizarea drumurilor de acces în zonă. Pentru realizarea drumului se vor transfera în condițiile prevăzute de lege, suprafețele necesare către domeniul public. Realizarea drumurilor se va face ținând cont de prevederile P.U.G, cât și a prezentului PUZ.

Drumurile vor avea prospecte modernizate, urbane în concordanță cu prevederile PUG nou și a PUZ învecinat avizat, drumurile locale de acces vor avea un prospect de **min.12 m** și ele vor respecta prospectele drumurilor existente sau proiectate cu care se racordează.

Drumurile se vor moderniza și realiza pe baza unor proiecte de specialitate întocmite de specialiști autorizați.

Evacuarea apelor pluviale de pe partea carosabilă se va realiza prin intermediul unor rigole. Între trotuar și marginea carosabilă a drumului se vor prevedea aceste rigole cât și spații plantate de aliniament.

Circulația ce urmează să se realizeze în zonă este de acces auto cât și pietonal la locuințe, de asemenea de accesul ocazionat de diferite intervenții ce pot apărea, tehnice și utilitare. Drumurile locale se vor realiza cu un prospect minim de 12m. Se vor asigura parcare și gararea autovehiculelor pe terenurile proprietate raportat la funcțiunile propuse conform R.G.U. Parcarea în lungul drumului fiind temporară ocazională. Drumurile vor fi proiectate de proiectanți de specialitate (conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor aprobate prin Ordinul MT nr. 45 din 27.01.1998). Pe această zonă se vor realiza santurile pentru colectarea apelor pluviale de pe carosabilul drumului. De asemenea, pe această zonă se vor realiza plantațiile de aliniament și spațiile verzi aferente drumurilor.

Zona urmează să fie traversată de un drum important de legătură cu comuna Mosnita prelungirea "Drumul Boilor" pe teritoriul Timisoarei și legarea cu trama strădală a orașului cu un prospect propus de 20m cf. secțiunii PT 16 prevăzut în PUG nou în curs de elaborare. De asemenea traseul acestui drum a fost coordonat cu proiectantul drumului pentru a stabili geometria în cadrul parcelei a traseului drumului. Restul drumurilor interioare în cadrul parcelei vor respecta profilul PT40 din cadrul noului PUG în curs de laborare cu prospect de 12m.

În apropiere pe latura estică a zonei studiate urmează să treacă și un tronson din centura Timisoarei. Traseul acesteia nu afectează direct parcelele luate în studiu. Totuși putem menționa că zona de protecție de 50m impune interdicție de construire pe limita estică.

Structura rutieră corespunzătoare unui trafic greu, este identică cu cea existentă la lucrări similare, fiind alcătuită din:

- 23 cm îmbracaminte din beton rutier de ciment BcR4,5;
- 30 cm fundație din balast cilindrat

53 cm grosime totală

Partea carosabilă va fi marginită cu borduri prefabricate din beton de 20x25cm, cu muchie rotunjită, așezate pe o fundație din beton de 15 x 30 cm.

Pentru circulația pietonală sunt prevăzute trotuare amplasate la limitele drumurilor având o lățime minimă de 1,50 m și fiind despartite de carosabil de zona de plantare de aliniament.

Concluzii în urma analizei PUZ învecinat.

Planului Urbanistic Zonal avizat cu HCL 394/25.10.2005 situat în partea de nord a parcelei luate în studiu, despartit printr-un drum cu prospect de 12 m avizat, nu influențează fundamental soluția adoptată în prezentul studiu.

Acesta se încadrează în prevederile PUG în lucru și da naștere la unele concepte directe și pentru noul PUZ în studiu.

Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este plan, în aceste condiții propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu un grad maxim de ocupare a terenului, în condițiile respectării legislației în vigoare.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele :

-Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute în temă.

-Integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă.

-Organizarea circulației în zona s-a realizat ținând cont de rezolvarea circulației în teritoriu,

-Terenul studiat face parte dintr-o zonă, ce urmează să aibă o dezvoltare urbană.

Funcțional parcela luată în studiu se împarte în următoarele zone funcționale: zonă destinată construcțiilor de locuințe; zonă de funcțiuni complementare (dotări și servicii), zonă de circulație destinată străzilor, zonă de spații verzi, zonă terenurilor cu caracter de grădini neconstruibile datorită interdicției impuse de protecția la centură. Zonă terenurilor libere pe care prezentul studiu nu impune reglementări precise acestea fiind în proprietatea altor persoane fizice.

Se prevede parcelarea terenului în 83 de parcele din care

- 65 loturi de locuințe edificabile cu suprafețe cuprinse între 365mp și 1881mp.
- 5 loturi de funcțiuni complementare cu suprafețe cuprinse între 16, 648 și 1612mp.
- 4 loturi zone verzi
- 9 loturi destinate străzilor

Pe cad. 409932 se afla o construcție existentă care se va supune reglementărilor urbanistice și edilitare din prezentul PUZ și care își va schimba destinația din anexa gospodărească în casa de locuit.

Funcțiuni

Funcțiunile propuse în zona sunt:

- Zona destinată locuirii
- Zona destinată funcțiilor complementare (dotărilor și serviciilor)
- construcții specifice echipării tehnice – edilitare necesare deservirii zonei
- circulații auto, pietonale, parcaje.
- zona de spații verzi amenajate

Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor și ocuparea terenurilor

În cadrul studiului, pentru fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniamentul drumului a fost stabilită pe aliniament, 2m și 3m. Clădirile care vor avea posibilitatea de a fi destinate uneia sau mai multor familii vor fi amplasate individual pe lot sau cuplate pe limita de proprietate cu respectarea distanțelor prevăzute în codul civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții. Se vor respecta distanțele minime legale impuse de anumite zone de protecție, acolo unde este cazul față de rețele aeriene, gaze și paduri sau altele subterane existente

Clădirile vor fi retrase de asemenea și față de spatele lotului la minim 8m. Nu se vor putea executa construcții pe limita din spate a lotului.

Spațiile verzi vor respecta un procent **minim de 10%** din total teren.

Se interzice pavarea integrală a spațiilor rămase libere după implantarea construcțiilor.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zona sau de marcarea unor puncte de interes în zona.

Se vor respecta prevederile :

Pentru locuințe

Regim înălțime maxim S+P+1E+M sau ER Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa 8m și la coama superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m

Pentru funcțiuni complementare se prevede un regim maxim de S+P+2E+Er/M,h cornișa de 10,5 m și înălțimea la coama de 14m.

Frontul stradal

Fronturile majoritare uzuale fiind cuprinse între 19,20m și 22,11m la parcelele aliniate la drum. Forma și suprafața loturilor, caracteristici ale loturilor ce vor fi valorificate în concordanță cu folosința lor. În situația unor reparcelări. Realizarea construcțiilor se va face în limita regimului de S+P+1E+M sau ER, acoperite cu acoperisuri cu sarpantă sau terasă cu diferite tipuri de învelițuri. Se vor realiza terase nebetonate și plantate către spațiile verzi. Orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile să fie însoțite corespunzător normelor în vigoare cf. R.G.U.

BILANȚUL TERITORIAL PROPUȘ MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI

Procentul de spații verzi este suplimentat de spațiile verzi proprii fiecărui lot în parte condiționate de P.O.T. și de limitele de implantare a construcțiilor care condiționează spații libere plantate.

BILANȚ TERITORIAL					
NR.	FUNCTIUNI PROPUSE PARCELE	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	(%)	MP	(%)
1.	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE			45592	62,8
2.	FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (DOTARI ȘI SERVICII)			3632	5,003
3.	SPATIU VERDE AMENAJAT			8171	11,255
4.	CIRCULATII AUTO/PIETONALE			15205	20,942
5.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN	61100	84,16	–	–
6.	TEREN INTRAVILAN EXTINS	11500	15,84		
	TOTAL	72600	100	72600	100

POT= 100 x Aria construită la sol/ Suprafața terenului

CUT= Aria construită desfășurată/ Suprafața terenului

Indici maximi admisibili

Pentru locuințe

POT maxim 35%

CUT max 0,9

H maxim S+P+1E+M/Er

h cornișă 8m

h coama 12m

Pentru funcțiuni complementare

CUT max 0,9

CUT max 1,4

H maxim S+P+2E+M/Er

h cornișă 10,5m

h coama 14 m

RETELE EDILITARE

Se va realiza în sistem centralizat prin racordare la rețelele urbane existente în zona. Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă și de incendiu se face prin racordarea la rețeaua de distribuție a localității Timișoara.

Obiectivul necesită alimentarea cu apă pentru :

apa menajeră pentru satisfacerea necesităților igienico-sanitare ale locatarilor ; apă pentru întreținerea curățeniei ;

apa tehnologică pentru umplerea piscinei, instalația de încălzire, cu recirculare 100% ; apă de incendiu ;

Debite caracteristice de apă uzată menajeră sunt preluate în sistemul centralizat de canalizare a localității

Timisoara: Valoarea indicatorilor de calitate a apelor uzate menajere preluate în sistemul centralizat de canalizare se vor încadra în limitele prevăzute în HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

-Ape pluviale

Apele pluviale sunt colectate de pe acoperișul clădirilor prin țigăburi și burlane și sunt evacuate împreună cu apele meteorice colectate de pe platformele betonate și suprafața cailor de acces în sistemul de rigole colectoare propus pe parcela analizată. Apele pluviale convențional curate provenite de pe spațiul verde se infiltrează în sol.

Apele pluviale provenite de pe drumul de acces și suprafețele betonate existente sunt colectate prin rigole deschise amplasate în lateralul drumului de acces și se vor deversa la rețeaua existentă în zonă. Apele pluviale deversate în canalul de desecare se vor încadra în limitele prevăzute prin HG 352/2005 (NTPA 001/2002).

. ECHIPARE EDILITARĂ

3.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

În prezent pe parcela studiată nu există utilități de apă și canal. În zonă există rețeaua publică de alimentare cu apă rece și de canalizare pe str. Rezistentă Banateană și str. Nicolae Ghimboase administrate de "Aquatim" SA Timisoara, care se află în vecinătatea parcelei.

3.2. SITUAȚIA PROPUȘĂ

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face prin intermediul unei extinderi a conductei de apă din PE-HD, PE80, PN10, De 125 mm, cu branșare la conducta de apă existentă pe str. Rezistentă Banateană și Str. Nicolae Ghimboase. Lungimea acestei extinderi este de cca. 1250 m și va fi realizată din PE-HD, PE80, PN10, De 125 mm.

Conducta de apă propusă pentru obiectivul studiat va fi din PE-HD, PN10, PE80, De 125x11,4 mm, în lungime totală de L = 1250 m.

Pe această rețea s-au prevăzut 9 hidranți supraterani de incendiu exterior.

Traseul rețelei de apă propusă se va urmări pe planul de reglementări, anexat la prezenta documentație.

Alimentarea cu apă rece menajeră a parcelelor propuse în PUZ se va face prin intermediul bransamentului individual de apă propus pentru fiecare parcelă.

Legarea bransamentelor de apă se va face la rețeaua publică Dn 125x11.8, propusă pentru extindere din str. Rezistentă Banateană și Str. Nicolae Ghimboase pe strazile propuse în PUZ.

Hidranții de incendiu servesc la alimentarea cu apă a mașinilor de pompieri în caz de incendiu, cât și la spălarea și întreținerea periodică a rețelei de apă.

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 constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Debitele de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar și gospodăresc, conform breviarului de calcul sunt:

$Q_{zimed} 1 = 32,67 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0.38 \text{ l/s.}$

$Q_{zimax} 1 = 37,57 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0.44 \text{ l/s.}$

$Q_{orarmax} 1 = 4.38 \text{ m}^3 / \text{h.}$

Aceste debite se vor asigura de la sistemul de alimentare cu apă propus pentru zona obiectivului cu branșare la conducta de apă existentă a localității Timisoara.

Canalizare

1. Colectarea apelor uzate menajere

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul unei extinderi a canalizării menajere din tuburi PVC-KG, SN4, De 315x6,9 mm, cu racordare la canalizarea existentă pe str. Rezistentă Banateana Str. Nicolae Ghimboase .Lungimea extinderii rețelei de canal este de cca. 1250 m și va fi realizată din tuburi PVC-KG, SN4, De 315x6,9 mm.

Apele uzate menajere de la parcelele propuse din cadrul obiectivului studiat vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare din tuburi PVC-KG, SN4, De 315x6,9 mm, în lungime totală de $L = 1250 \text{ m}$.

Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare s-au propus 18 cămine de vizitare, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Traseul rețelei de canal propusă se va urmări pe planul de reglementări, anexat la prezenta documentație.

Evacuarea apelor menajere se va face prin rețeaua interioară de canal în rețeaua publică de canalizare prin intermediul racordurilor individuale de canal pentru fiecare parcelă , legate la conducta publică din PVC Dn 315 propusă pentru extindere din str. Rezistentă Banateana și Str. Nicolae Ghimboase pe starzile propuse în PUZ.

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

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$Q_{zimed} 1 = 32,67 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0.38 \text{ l/s.}$

$Q_{zimax} 1 = 37,57 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0.44 \text{ l/s.}$

$Q_{orarmax} 1 = 4.38 \text{ m}^3 / \text{h.}$

2. Colectarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe construcțiile propuse pe parcele se colectează prin intermediul unor jgehaburi și burlane și sunt direcționate la un bazin de retenție propriu.

Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un sistem de drenaj pentru infiltrarea apelor meteorice în sol. Apele pluviale vor fi dirijate către sistemul de drenaj, prin intermediul asigurării pantei terenului.

Apele pluviale de pe străzile propuse se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale propuse-rigole- și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii torențiale în bazinul de retenție propus pe parcela 42 pentru toată zona studiată.

Apele convențional curate vor fi evacuate controlat în canalul de desecare HC 1563, prin intermediul unei conducte de preaplin și a unei guri de vărsare.

Traseul canalizării apei pluviale propusă se va urmări pe planul de reglementări, anexat la prezenta documentație.

BREVIAR DE CALCULE

A. ALIMENTAREA CU APĂ.

1. Necesarul de apă.

1.1. Zona de locuințe colective - P+1E+M – 83 parcele

- suprafața totală 72 600 mp

- parcele locuințe = 65 buc.-45 719 mp

- nr. de locuitori = 3 loc. /parcelă.

- normă de consum = 140 l /om /zi.

- parcele funcțiuni complementare = 4 buc.-3630 mp

- nr. persoane = 20 pers. /parcelă.

- normă de consum = 30 l /om /zi.

- parcele zone verzi = 5 buc-8171 mp

- parcele circulație-străzi = 9 buc-15 080 mp

$$Q_{zimed\ 1} = 1,1 \times \{(65 \times 3 \times 140) + (4 \times 20 \times 30)\} / 1000 = 32,67 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,38 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{zimax\ 1} = 1,15 \times Q_{zimed} = 37,57 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,44 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{oramax\ 1} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 4,38 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

Asigurarea necesarului de apă se va realiza prin extinderea rețelei de apă a localității Timisoara. Această extindere de rețea va asigura și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta, pentru stingerea unui eventual incendiu în zona studiată.

B. CANALIZARE.

1. Debitul de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{zimed\ 1} = 1,1 \times \{(65 \times 3 \times 140) + (4 \times 20 \times 30)\} / 1000 = 32,67 \text{ m}^3 / z_i = 0,38 \text{ l/s.}$$
$$Q_{zimax\ 1} = 1,15 \times Q_{zimed} = 37,57 \text{ m}^3 / z_i = 0,44 \text{ l/s.}$$
$$Q_{oramax\ 1} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 4,38 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

2. Debitul de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_m = m \times i \times \sum S \times \emptyset - \text{unde;}$$

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de
înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

$m = 0,8$ deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

$i = 130 \text{ l/s} \times \text{ha}$ – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

S circulației = 15 080 mp sau 1.508 ha;

\emptyset – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S .

$\emptyset = 0,85$ – pentru circulației;

$$\emptyset_m = (15080 \times 0,85) / 3,35 = 3,82 \text{ l/s.}$$

În concluzie;

$$Q_m = 0,8 \times 130 \times 1,508 \times 3,82 = 5,99 \text{ l/s.}$$

Timul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 230/42 = 17,48 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{colectat} = 599 \times 17,48 \times 60 / 1.000 = 628,23 \text{ m}^3.$$

Se propune amplasarea unui bazin de retenție, având capacitatea
de 650 m^3 .

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{anual} = (630 \text{ mmH}_2\text{O} / \text{an} \times 72600 \text{ m}^2) / 1.000 = 45\ 738 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețelele existente și extinderea acestora. Soluția de racord aerian sau subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament și racord întocmit de specialiști ai E.N.E.L.

Necesarul de energie electrică se stabilește pentru categoria de locuințe, dotări și funcțiuni complementare. Este de preferat a se folosi o soluție de alimentare cu energie cu rețea subterană.

Conform Aviz "Enel Electrică Banat SA" la fazele următoare se va solicita aviz tehnic de racordare pentru obiectivele propuse.

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

✓ **Locuințe familiale:**

- **65 locuințe x 15 kW**

P instal. = 975 kW 1170,46

Ks = 0,42 (conf. PE 132/2003)

P max. abs. = 409,5 kW 491,6

✓ **Spații comerciale și birouri**

- **5 spații comerciale x 50 kW**

P instal. = 250 kW

Ks = 0,90

P max. abs. = 225 kW

✓ **Stații de pompare apă (hidrofor de zonă):**

P instal. = 4 kW

Ks = 1

P max. abs. = 4 kW

✓ **Iluminat stradal realizat cu corpuri de iluminat cu vapori de sodiu**

150W

- **34 stalpi x 150 W**

P instal. = 5,1 kW

Ks = 1

P max. abs. = 5,1 kW

Rezerve:

P instal. = 20,00 kW

Ks = 1

P max. abs. = 20,00 kW

P instal. total = 1254,1 kW

P max. abs. total = 663,6 kW

S max. abs. total = 721,3 kVA (considerând $\cos\phi = 0,92$)

Se propune amplasarea unui post de transformare în anvelopă, cu o putere aparentă de 800 kVA (încărcare 80%), care se va alimenta de la liniile de medie

tensiune existente în zona. Instalarea unui post de transformare se va face pe lotul cu această destinație identificat nr. 83 situat la intersecția dintre drumul boilor și a două străzi perpendiculare pe drumul boilor, strada nouă dinspre sud. Se va corela soluția propusă pentru alimentarea Căii Boilor în curs de proiectare

Distributia energiei electrice de la postul de transformare se propune să fie făcută în cablu (linii electrice subterane – LES JT, tip ACYABY 3x150+70) la mai multe firi de distribuție energie electrică, de la care se vor executa bransamentele pentru imobilele ce se vor construi.

Rețeaua de joasă tensiune va fi realizată în sistem buclă, asigurând consumatorilor o siguranță în funcționare sporită.

Rețeaua de alimentare cu energie electrică se realizează cu cabluri tip CYABY pozat îngropat în șanț și în tuburi de protecție din PVC tip greu (PVC-G) 110 mm la subtraversări de căi de acces.

Pentru cablurile de joasă tensiune se vor folosi accesorii performante (capete terminale, manșoane de legătură).

Cablurilor vor fi pozate în profil „m” în zona spațiilor verzi sau „t” la traversarea aleilor carosabile, după caz.

Iluminatul aleilor din incintă, al zonelor de parcare și a spațiului verde se va realiza cu corpuri de iluminat echipate cu surse cu descărcări în vapori Na de înaltă presiune 150W, montate pe stâlpi metalici (Hutil = 6 sau 10 m). Alimentarea corpurilor de iluminat se va realiza în cablu subteran tip ACYABY 4x16 mm² vor fi pozate în profil „m” în zona spațiilor verzi sau „t” la traversarea aleilor carosabile, după caz.

Fiecare stâlp va avea o cutie de conexiuni echipată cu o siguranță automată, fază + nul de 6A și cleme de racordare.

De la această cutie sunt alimentate individual corpurile de iluminat de pe stâlpi.

Corpurile de iluminat se vor racorda în cutiile de conexiuni cu cablu CYY 3 x 2,5 mm².

Stâlpii de iluminat și cutiile de racordare sunt legate la nulul de protecție al cablului de alimentare, realizând o protecție la punerea sub tensiune accidentală a stâlpilor metalici. Ca măsură suplimentară de protecție stâlpul de iluminat se va lega la priză de pământ artificială realizată dintr-un electrod OLZn de lungime L=3 m și diametru $\Phi=2\frac{1}{2}$ ”

Legăturile electrice se realizează în clemele de la cutiile de racordare de pe stâlpi.

La subtraversări s-au prevăzut tuburi de protecție suplimentare.

Alimentarea cu energie electrică a iluminatului exterior se realizează de la tablourile generale corespunzătoare posturilor de transformare, realizându-se un număr de 10 bucle pentru iluminatul exterior.

Comanda iluminatului se realizează odată cu aprinderea iluminatului public orășenesc.

Conform „Normativului pentru proiectarea și executia rețelelor de cabluri electrice – PE107/1995”, în zonele locuite, rețelele de cabluri trebuie pozate, de regulă, pe partea necarosabilă a străzilor (sub trotuare) sau , în anumite condiții, în zonele verzi din cartierele de locuințe.

Ordinea de așezare a cablurilor electrice sub trotuare, dinspre partea cu clădiri înspre zona carosabilă, cu păstrarea distanțelor normate, este:

- cabluri de distribuție de joasă tensiune;
- cabluri de distribuție de medie tensiune;
- cabluri de iluminat public.

Cablurile electrice se vor afla întotdeauna deasupra celorlalte instalații și se vor respecta distanțele minime dintre cablurile pozate în pământ și diverse rețele, conform Normativului pentru proiectarea și executia rețelelor de cabluri electrice – PE107/1995 și a normativului I7-02

Dacă în timpul execuției se vor realiza modificări de trasee, se vor nota obligatoriu pe proiect.

Toate lucrările se vor realiza conform proiectelor ce vor fi avizate de Enel Distribuție Banat SA, de către entități atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calității.

Măsura energiei electrice

Măsura energiei electrice consumată atât în cadrul alimentării cu energie electrică a consumatorilor de tip locuințe sau spații administrative cât și în sistemul de alimentare al iluminatului public se va realiza la fiecare Bloc de Măsură și Protecție, iar facturarea energiei electrice se va realiza de către furnizorul de electricitate. Utilitățile comune sunt proiectate și realizate de către beneficiar urmând a fi date spre folosire către regiile de utilități.

Nu se va achiziționa nici un echipament sau material dacă nu este însoțit de declarația de conformitate și nu are aplicat distinct și lizibil marcajul de securitate CS.

Înainte de punerea sub tensiune a noilor echipamente se vor face verificări și încercări pentru punerea în funcțiune.

Instalațiile proiectate vor fi puse în funcțiune numai în condițiile respectării prevederilor “Normele specifice de protecția muncii pentru transportul și distribuția energiei electrice”.

Rețele de telecomunicații

Pentru consumatorii ce urmează să apară în zonă se va realiza un racord subteran la cablul telefonic pe lângă drumurile amenajate. Racordul se va asigura într-un camin subteran de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri până la centralele noilor abonați. Pentru acestea se vor obține avizele de la TELEKOM S.A. pentru traseele cablurilor și se vor comanda documentațiile pentru racordarea centralelor la rețelele TC existente în zonă cea mai apropiată. Traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu drumurile de acces, în zonele verzi pe aceeași parte cu cele ale instalațiilor electrice de distribuție.

Lucrări necesare: Realizarea proiectului de telefonizare a zonei -Realizarea rețelelor telefonice și bransarea abonaților

Odată cu realizarea drumurilor se vor prevedea și tuburile de protecție aferente rețelelor de medie tensiune, racordurilor de joasă tensiune, iluminatului stradal și rețelelor de telefonie, cu respectarea distanțelor minime conform normativelor.

Elaborarea Studiilor de soluție de alimentare cu energie electrică și telefonie pentru întregul ansamblu este foarte importantă, ducând la alegerea soluției celei mai bune din punct de vedere tehnic și financiar.

Terenul este împărțit într-un total de 83 parcele. Parcele edificabile sunt 70 cu suprafețe cuprinse între 16,365 mp și 1881 mp, ocupate parțial de suprafețe construite, urmând ca restul să fie destinate dezvoltării zonelor verzi și căilor de acces.

Protectia impotriva incendiilor.

Date generale despre construcții.

Construcțiile din zona de locuințe au regim maxim de S+P+1E+M sau ER. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa 8 m și la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Aceste clădiri se vor executa într-o zonă care în prezent nu este populată și nici nu este amenajată cu carosabil pentru trafic greu.

Structura de rezistență este mixtă, formată din pereți din zidărie de cărămidă de 37,5 cm grosime și stâlpi din beton armat, care se descarcă la teren prin fundații continue și respectiv fundații izolate.

Planșeele sunt din beton armat și se descarcă pe pereți și stâlpi, prin centuri, respectiv grinzi din beton armat.

Acoperișul este format din șarpanta din lemn și învelitoare ceramică.

Garajele, care sunt înglobate în clădire, se separă de acestea prin ziduri din cărămidă de 37,5 cm grosime și uși metalice rezistente la foc 90 min.

Accesele directe, din exterior în clădire, sunt multiple și au deschiderea minim de 1 m, amplasate la căile de comunicare exterioare și carosabil.

Performanțele la foc ale clădirilor:

Riscul de incendiu este mic, având sarcina termică calculată sub 420 Mj / mp.

Gradul de rezistență la foc este "Gradul II", având materialele din structura portantă și din structura ce delimitează căile de acces, (scări, holuri de trecere) practic incombustibile C1, și rezistență la foc 90 minute.

Distanța între clădiri este cea legală, cea ce face ca fiecare clădire sau grup de două lipite, să fie considerată un compartiment de incendiu.

Șările de acces au lățimea de min. 1 m, suficient pentru trecerea unui flux de utilizatori în caz de incendiu.

Limitarea propagării focului la clădirile vecine se face prin distanțe mai mari de 6 m, între clădiri sau compartimente de foc, definite ca mai sus, iar la etajele superioare propagarea focului este limitată de înălțimea parapetilor de la ferestre, 0,9 m și prin planșeele de beton armat.

Categorii de costuri suportate de investitori și dezvoltatori

Primarie toate utilitățile de pe terenurile din domeniul public sau care va deveni public în urma avizării PUZ RLU respective drumuri apă canal curent conform **Planului de Acțiune privind implementarea investițiilor semnat de primărie și de beneficiari anexat prezentei documentații anexat.**

Investitori inițiali

Costuri de realizare PUZ și RLU, Costuri topometrice inițiale, actualizare măsuratori până la parcelarea propriu zisă a terenului și obținerea CF pentru fiecare parcelă în parte.

Dezvoltatori și proprietari finali după achiziția parcelelor în parte.

Proiectarea și execuția casei / clădirilor personale precum și costurile bransării casei la utilitățile urbane.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Ca obiective de utilitate se poate menționa suprafața de teren ce trebuie trecută în proprietatea publică pentru realizarea drumului și posibilitatea realizării în zona de funcțiuni cu caracter public.

Din totalul zonei studiate în cadrul P.U.Z : Lucrările propuse a se realiza sunt : -cai de comunicație, lărgire prospect drumuri, străzi secundare din interiorul platformei, echiparea tehnică – edilitară, lucrări de protecția mediului. Parte din aceste lucrări vor fi trecute în domeniul public.

CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenurile proprietatea beneficiarilor respectiv: VERESCA IOAN, ABEL FRANCISC, FAUR FLORIN, STEPANESCU LUCIAN ILIE identificate prin nr. topo C.F.nr. 409932 (CF vechi nr.200567), nr. Cad. 409932 (nr. Cad vechi 50191), C.F.nr. 400309 (CF vechi nr. 149889), nr. Cad 400309 (nr. Cad vechi A 1676/1/3/1), C.F.nr. 432431, nr. Cad 432431, C.F.nr. 427887 (CF vechi nr. 140394), nr. Cad 427887 (nr. Cad vechi A1676/1/4), în suprafața totală de 72 600mp.nu se vor unifica.

Parcela nr. 1,20,21 din parcela domnului Faur Florin, parcelele 58,47 și 37 din parcela domnului Veresca Ioan și Stepanescu Lucian Ilie și parcelele nr. 59,70,72 din parcela domnului Abel Francisc și soția Abel Iuliana în suprafața totală de 15 205mp. adică 21%(20,942) din suprafața totală vor trece în domeniul public cu destinația trama strădală. Din parcela domnului Veresca Ioan și Stepanescu Ilie parcela nr.83 va trece în domeniul public cu destinația dotări de utilitate publică amplasarea a transformatorului electric. Restul parcelelor vor rămâne în proprietatea privată a beneficiarilor pentru vânzare, concesiune închiriere, amenajare sau construire. Suprafața totală a acestora este de 57379mp. , 79% din suprafața totală

PROBLEME DE MEDIU

- RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

- EVIDENȚA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE REPREZINTĂ RISCURILE PENTRU ZONA

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENTIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

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

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități viitoare. Fiind un PUZ cu funcțiuni de locuințe și servicii cu funcțiunea de bază locuire individuală cu regim mic de înălțime într-o zonă neamenajată cu terenuri parloage se vor crea condiții de locuire cu efect benefic asupra comunității locale.

1.b. P.U.Z. se armonizează cu interesul autorității locale de amenajare a drumului Bolilor

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință cc intravilan și arabil extravilan.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea spațiilor construite, corelate cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcajelor și a perdelelor de protecție stradală. S-a optat pentru adoptarea unei soluții de construire conform indicatorilor urbanistici din PUG, cu menținerea unui procent de 11% din teren în favoarea spațiului liber plantat.

1.d. În zona respectivă nu se vor desfășura activități industriale ce utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul. Lucrările de construire a locuințelor din prezenta documentație nu vor afecta mediul pe durata edificării acestora. Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice constituite în zonă.

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

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

2.a) Propunerile din documentația de urbanism prezintă produc efecte cu caracter ireversibil prin edificarea construcțiilor conform cu funcțiunile propuse prin documentațiile de urbanism superioare. Nu există intervențiile cu efect negativ asupra peisajului deoarece pe parcela inițială nu există arbori sau arbuști ce trebuie păstrați. Odată cu construirea locuințelor se vor organiza și măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi, modelate după reguli peisagistice, cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a prevedea spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber pe parcelă, în total 11% din suprafața totală a terenului reglementat.

Pe zona proiectată de strada nouă conform secțiunii transversale propuse se va prevedea o zonă de 1,0m de spațiu verde amenajat.

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

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

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

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

2. f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

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

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

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

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

3 Protecția mediului

3.1 Pentru încălzirea locuințelor, se vor monta la fiecare locuință centrale termice proprii, pe gaz sau pe lemne/peleți racordate la rețeaua urbană când aceasta există sau cu butelie proprie sau pe combustibili lichid sau solid, de capacitate mică prevăzute și cu boilere pentru prepararea apei calde, încorporate

în cladire și prevăzute cu cos pentru evacuarea gazelor nearse. Sau se vor folosi soluții alternative.

3.2 Pentru alimentarea centralelor de încălzire se vor utiliza bransarea la rețeaua de gaze natură sau soluții alternative. Fiecare soluție în parte va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate ce urmează a se realiza de proiectanți specializați și autorizați și după obținerea avizelor necesare pentru fiecare caz particular.

3.3 Deseurile menajere vor fi depozitate în puștele și containere amplasate la fiecare casă în parte într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Puștele vor fi ridicate și golite periodic de către întreprinderea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii între locatari și acesta întreprindere de salubritate.

Planul urbanistic zonal se referă la lotizarea terenului și crează cadrul pentru ridicarea locuințelor individuale pentru dezvoltarea unei mici zone rezidențiale. După lotizarea terenului, fiecare locuință poate fi construită independent, fără să intervină condiționări temporale. Se vor realiza un număr de 65 parcele destinate amplasării de locuințe și 5 pentru funcțiuni complementare. Terenul în afara acestor parcele este destinat căilor de comunicare (adică drumuri), zone verzi și zone edilitare.

Pe amplasamentul studiat nu se întrevăde dezvoltarea altor activități cu caracter industrial.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede și echiparea edilitară a amplasamentului studiat, prin extinderea rețelelor de utilități, apă, canal, energie electrică, gaz metan, telefonie.

P.U.Z. nu influențează alte planuri sau proiecte existente, dar crează posibilitatea de extindere a rețelelor edilitare în cazul dezvoltării zonelor învecinate.

P.U.Z. nu prevede realizarea unor obiective care să desfășoare activități cu impact asupra mediului, ci se referă doar la construcția de locuințe individuale, realizate sistematizat, cu o arhitectură modernă și unitară și care dispun de servicii centralizate în concordanță cu dezvoltarea durabilă. Se prevede obligativitatea bransării acestora la final la rețeaua de canal din sistemul centralizat.

Prin realizare, P.U.Z. nu pune probleme deosebite de mediu, impactul este nesemnificativ, corespunzător unei zone rezidențiale.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoierului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelelor, etc.)

Prin implementarea proiectului propus se va valorifica un teren agricol cu potențial redus într-o zonă periurbană care va asigura extinderea rețelelor de utilități și în același timp prevede și realizarea unor zone verzi.

Pe parcursul execuției locuințelor individuale și a funcțiilor complementare, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavatii și transport materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei.

Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe locuințe învecinate.

Proiectul nu are efect transfrontier.

Proiectul nu prezintă risc pentru sănătatea omului, ci dimpotrivă se vor asigura premisele dezvoltării unei zone rezidențiale.

Locuințele propuse sunt în regim de mică înălțime și nu au efect negativ asupra populației din zonă, ci din contra vor avea un aspect plăcut.

Terenul propus pentru construirea zonei rezidențiale este în prezent teren arabil, fără un potențial agricol deosebit, nu se încadrează în zona protejată, nu se prevede desfasurarea unor activități cu impact semnificativ asupra mediului care să conducă la depășirea valorilor limită standardizate de calitate pentru nici unul din factori de mediu.

Amplasamentul studiat nu face parte din zona protejată.

În zonă nu se pun probleme speciale de protecție a mediului prin construcția de locuințe și funcțiuni complementare. În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

-racordul la utilitățile urbane.

-depozitarea deșeurilor menajere în puștele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate.

-realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager, nu se va interveni în zonele plantate cu alei din beton turnat, acestea se vor realiza din dalaje de piatră naturală, grasbeton lemn.

-Zonele ramase libere după implantarea construcțiilor se vor planta

-Nu se vor admite incinte betonate sau pavate integral. Se vor realiza numai alei de acces.

-Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate.

-Protecția calității apelor :

-Protecția aerului.

Spațiile de locuit sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii, ale căror capacitate de evacuare a gazelor năse în atmosferă este redusă, sub nivelul de V_{med} . $V_{med} = 0.1 \text{ mc / ora}$.

Evacuarea gazelor se face pe cosuri prevăzute pentru fiecare imobil și racordate la centralele proprii.

Diametrul cosului: $D_n \text{ cos} = 100 \text{ mm}$.

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice:

a) priza directă de aer

b) priza directă centrată pe cosul de evacuare .

Centrala termică proprie cu următoarele caracteristici :

Cos de evacuare noxe :

Înălțimea cosului = 0.8 m de la limita coame clădirii Diametrul cosului min. = 100 mm Poziția cosului : +5.0 (scos pe fatadă) și până la 9.0 (scos pe acoperiș) față de orizontală

-Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi depozitate în puștele și containere care vor fi ridicate și golite de către întreprindere specializată, pe baza unui contract de servicii.

Bilanțul de deșuri

Conform tabel :

Bilanțul de produse folosite într-un an și cantități de pierderi calculate:

Nr. Criteriu	Denumirea produselor principale	U.M.	Cantitatea produse consumate/an	Denumire deseuri	U.M.	U.M. consumate /an
1.	Ambalaje de la bauturi racoritoare	kg	2970	butelii plastic	kg.	89,1
2.	Ambalaje bauturi imbuteliate	kg	990	amabalaje plastic	kg.	29,7
3	Ambalaje paste alimentare	kg	1584	pungi plastic	kg.	47,52
4.	Diverse ambalaje și deseuri de birou	kg	18810	hartie	kg.	564
4.	Lemn, ambalaje și suporturi	kg	23760	Lemn, sticlă	kg.	1425,6
5.	Ambalaje din plastic goale	kg	1980	plastic	kg.	59,4
6	Siropuri, conserve de ulei	kg	495	menajere	kg.	14,85
7	Cafea, cacao	kg	539	menajere	kg.	16,17
8.	Carne, caseina	kg	1980	menajere	kg.	5,94
9.	Ciocolata, dulciuri	kg	297	menajere	kg.	0,891
10.	Faina, produse prafoase	kg	10296	menajere	kg.	30,888
11	Textile, tesaturi	kg	741	textile	kg.	22,23
12	Margarina, etc...	kg	247,5	menajere	kg.	7,425
13	Uleiuri minerale	kg	1237,5	menajere	kg.	37,125
14	Diverse produse alimentare în vrac	kg	29700	menajere	kg.	891

Numar de locuitori: 55

TOTAL : kg 1,5 4863

TOTAL : mc 243

Deseurile rezultate sunt în medie de 62.6 mc / luna, compuse din : ambalaje și pierderi fractionale de produse, care se pot ușor colecta în containere de 1.2 – 2 mc, sau prin amplasarea de puștele la fiecare locuință, în spații special amenajate prin proiect.

4. CONCLUZII MASURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal — DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODĂREASCA ÎN CASA DE LOCUIT P+M , Timisoara, zona Plopi Sud, s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul

privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Planul Urbanistic Zonal *P.U.Z.* — DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODĂREASCĂ ÎN CASĂ DE LOCUIT P+M, Timisoara, zona Plopi Sud, se va integra în documentațiile superioare de urbanism aprobate și va avea o valabilitate de 10 de ani sau va fi stabilită prin HCL Municipiul Timisoara.

Prevederile prezentului PUZ vor avea de îndeplinit următoarele măsuri:

-Ca priorități în zona ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare, drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută.

-Necesitatea păstrării în zona a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu construcții și a păstra un caracter rezidențial peisager cu zone plantate abundent și construcții puține.

Intocmit:

arh.-urb. Carmen Falniță

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M , Timisoara, zona Plopi Sud,

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M , Timisoara, zona Plopi Sud, in suprafata de 72 600 mp.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M , Timisoara, zona Plopi Sud,

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprobă impreună cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajării teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Domeniul de aplicare

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost impartit in unitati teritoriale de referinta (UTR), cu prescriptii specifice.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege. Planului Urbanistic Zonal, DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN ANEXA GOSPODAREASCA IN CASA DE LOCUIT P+M , Timisoara, zona Plopi Sud, se va integra in documentatiile superioare de urbanism si va avea o valabilitate propusa prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timisoara

Capitolul 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza

certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile.
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT-ul și CUT- ul, prevăzute în documentație.
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea bransării clădirilor la rețelele edilitare
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93; și asigurarea platformelor de întoarcere;

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la min.0,9 m adâncime, cu respectarea recomandărilor avizului geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor.

Capitolul 3 ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI din P.U.Z. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

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

La nivelul terenului studiat s-a delimitat 3 UTR-uri:

ULiu - locuințe individuale cu regim mic de înălțime

DS - funcțiuni complementare (dotări și servicii)

V - zona verde amenajată

Capitolul 4 PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

UTR- Uliu

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este locuințe individuale ULiu.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei :

Art. 2. Utilizări permise

- se vor construi locuințe preponderent individuale în sistem discontinuu (izolat) sau cuplat. Dacă se dorește cuplarea clădirii principale se va obține acordul scris al vecinului afectat.
- construcții pentru circulația auto, staționari auto și circulație pietonală;
- construcții pentru rețelele tehnico-edilitare;
- amenajări de spații verzi, pentru sport, locuri de joacă, recreere și protecție.

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

- pe loturi se pot construi și locuințe duplex cu condiția asigurării locurilor de parcare și încadrării în zona edificabilă
- mici ateliere sau mică producție casnică cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona sau vecinătățile ei și cu

condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

- funcțiunea de cazare publică, cu condiția absenței în vecinătate a unor alte funcțiuni care să o deranjeze sau pe care s-o deranjeze.
- mici spații comerciale maxim 220mp. desfășurate
- utilizarea la parterul clădirilor de locuit a unor spații pentru funcțiuni complementare respectiv activități compatibile cu locuirea ca de exemplu: servicii comerciale, de consultanță, prestări servicii (de exemplu vânzare produse alimentare și nealimentare preambalate, farmacie, cabinet avocațial, birou proiectare, croitorie, cabinet medical, cabinet veterinar pentru animale de companie etc)
- construcții cu funcțiunea de servicii compatibile cu zona de locuit individuală (comert, sedii de firmă, birouri, cabinete medicale, grădinițe, creșe, locuri de joacă, terenuri de sport, piscine)
- loturile peste 1000mp se pot dezmembra în două/trei loturi cu condiția menținerii aceluiași funcțiuni și indicatori urbanistici inițiali și a lățimilor minime impuse de Regulamentul General de Urbanism.

Art. 4. Utilizări interzise

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

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

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

Suprafețele parcelelor variază de la 365mp. la 1881 mp.

Sunt 65 loturi cu destinația locuințe individuale cu regim mic de înălțime.

Art. 6 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa izolat conform cu alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice adică pe aliniament, la 2m. și 3m. distanță față de aliniament.

Se va respecta o limită minimă de 8 m și 10m față de limita din spate al parcelei.

Construcțiile anexe se pot amplasa pe limită cu parcela vecină, cu condiția să nu depășească înălțimea de maximum 3,50 m și pe cât posibil acestea se vor cupla.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală, respectând H/2.

În fașia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor aleilor de

acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioara lucrărilor de terasament.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se va asigura acces unic carosabil din trama stradală proiectată. În cazul parcelelor de colț se accepta două accese.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

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

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

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.

Art. 9 Regimul maxim de înălțime este

ULiu - S+P+1E+Er/M

H maxim la cornișă = 8,0 m.

H maxim coama = 12m.

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală; Acoperirea se recomandă a fi tip șarpantă. Coama principală se recomandă a fi perpendiculară pe domeniul public. În condiții justificate vor fi acceptate și acoperirile în terase

Se interzice folosirea de materiale strălucitoare.

Se recomandă culorile calde pentru finisajele exterioare, sau folosirea culorilor naturale ale materialelor (aparente).

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

Nu vor fi date "în funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare (fosă septică) după caz, alimentare cu energie electrică.

Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită.

Canalizare apelor uzate și evacuare ape pluviale:

Apele uzate branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbana ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului. Se admite pentru prima etapă rezolvarea evacuării apelor uzate în zona, în tancuri septice, respectiv fose septice vidanjabii (numai cu caracter temporar), urmând ca odată cu extinderea rețelei urbane să se instituie obligativitatea branșării tuturor construcțiilor existente și viitoare la rețeaua de canalizare menajeră și desființarea foselor temporare.

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face subteran.

Telefonie

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Se vor realiza de preferință rețele subterane

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

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

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament

Art. 12 Spații libere și spații plantate

Un spor de suprafețe de spații verzi o constituie grădinile din spatele construcțiilor cât și zonele din fața construcțiilor.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele personale este de preferat a se realiza cu grasbeton.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată. Se va trata ca spațiu verde de 10% din suprafața totală a terenului.

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de mediu.

Art. 13 Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maximum 2,00 m. din care un soclu opac de 0,60 m și o parte semitransparentă (maxim 20% opacitate)

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

4.Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Art. 14 Procentul de ocupare maxim al terenului

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

P.O.T = 35%

Art. 15 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

C.U.T.= 0,9

UTR 2–FUNCTIUNI COMPLEMENTARE(SERVICII SI DOTĂRI)

1. Generalitati

Art. 1. UTR 2 este zona de functiuni complementare (dotari si servicii).

Dotări publice (**DS**) si anume: comerț, alimentație publică, firme, birouri, sedii de bancă, grădinițe, scoli, cabinete medicale, dispensare, sedii de partide, cinematografe, biserici, sedii de cult sau cultură,pensiuni, hoteluri, moteluri,cluburi de copii,camine de batrani,servicii de folosinta zilnica.

Lotul 83 este teren cu destinatie stricta pentru utilitati electrice mai precis pentru amplasarea unui transformator electric propus prin intermediul proiectului de construire a drumului boilor (DC149).

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul subzonei :

Art. 2. Utilizari permise

- comerț, alimentație publică, firme, birouri, sedii de bancă, grădinițe, scoli, cabinete medicale, dispensare, sedii de partide, cinematografe, biserici, sedii de cult sau cultură,pensiuni, hoteluri, moteluri,cluburi de copii,camine de batrani,servicii de folosinta zilnica.
- constructii pentru circulatia auto, stationari auto si circulatie pietonala;
- constructii pentru retelele tehnico-edilitare;
- amenajari de spatii verzi, pentru sport, recreere si protectie.

Art. 3. Utilizari permise cu conditii

- mici ateliere sau mica productie casnica cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.
- loturile peste 1000mp se pot dezmembra in doua/trei loturi cu conditia mentinerii acelasii functiuni si indicatori urbanistici initiali si a latimilor minime impuse de Regulamentul General de Urbanism.
- lot 83 numai pentru amplasarea transformatorului electric

Art. 4 Utilizări interzise

- constructii cu functiune comert en-gros, cresterea animalelor, industriale, locuinte, depozite de deseuri;
- constructii care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote sau imorale;

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

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

Loturile se afla cu deschidere la Drumul Boilor.In partea de sud identificate prin lot 22,23,46,71 si 83. Suprafetele sunt de 669, 648,687, 1612 si 16mp.

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Clădirile se vor construi in sistem individual sau cuplat. Acolo unde se doreste cuplarea este necesar acordul vecinului direct afectat.

Vor fi conform cu zona edificabilă și alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice adică la 5 m. distanță de aliniamentul de pe Drumul Boilor.

Se va respecta retragerea minimă de 8 m.si 5m. față de fundul parcelei.

Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale se va face cu respectarea codului civil pentru construcțiile de maxim două niveluri, iar peste două niveluri se va respecta distanța minimă de $\frac{1}{2}$ din H cornisa față de limitele laterale.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Acces unic carosabil din trama stradală proiectată.

În cazul unei funcțiuni ce necesită 2 accese se va detalia și motiva la nivelul planului de situație din cadrul la DTAC necesitatea celor două accese (Se vor obține avizele organismelor de resort).

Art.8 Staționarea autovehiculelor

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

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

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.

Nr minim de locuri de parcare va fi conform cu serviciul ales dar nu mai mic de 3 locuri de parcare.

Art. 9 Regimul maxim de înălțime

S+P+2E+M/Er

h cornisa =10,5m.

H maxim = 14m.

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Finisajele se vor realiza din materiale durabile, culorile vor fi pastelate sau mate. Se recomandă evitarea folosirii de materiale strălucitoare. Se acceptă această intensitate în cazul firmelor și reclamelor luminoase.

Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

În cazul schimbărilor de ritm, sau a colțurilor se pot folosi tonuri mai închise sau accente de culoare primară.

Acoperirea se recomandă a fi tip șarpantă. Coama principală se recomandă a fi paralelă cu domeniul public.

În condiții justificate vor fi acceptate și acoperirile în terasă.

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

Nu vor fi date "în funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare (fosă septică) după caz, alimentare cu energie electrică.

Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită.

Canalizare apelor uzate și evacuare ape pluviale:

Apele uzate: branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbană ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului. Se admite pentru prima etapă rezolvarea evacuării apelor uzate în zonă, în tancuri septice, respectiv fose septice vidanjabii (numai cu caracter temporar), urmând ca odată cu extinderea rețelei urbane să se instituie obligativitatea

branșării tuturor construcțiilor existente și viitoare la rețeaua de canalizare menajeră și desființarea foselor temporare.

Apele pluviale: orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face subteran.

Telefonie

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Se vor realiza de preferință rețele subterane

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

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

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Art. 12 Spații libere și plantate

Un spor de suprafețe de spații verzi o constituie grădinile din spatele construcțiilor și zonele din fața construcțiilor.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele personale este de preferat să se realizeze cu grasbeton.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată.

Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 100mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 10% din suprafața totală a terenului.

Art. 13 Imprejmuiri

Este recomandabil să nu se imprejmuie spre strada proprietatea sau să fie din vegetație de maximum 70cm de preferat (gard viu).

Dacă se vor înălța acestea vor avea înălțimea de maximum 2,00 m. din care un soclu opac de 0,60 m și o parte semitransparentă (maxim 20% opacitate). Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,00 m.

4.Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Art. 14 Procentul de ocupare maxim al terenului

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

POT maxim = 40%

Art. 15 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

C.U.T.maxim = 1,4

ZONA V - ZONA VERDE

1. Generalitati

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este de spații verzi amenajate (V)

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

Art. 2. Utilizari premise

- amenajari de spatii verzi si protectie, mobilier urban

Art. 3. Utilizari permise cu conditii

- constructii pentru circulatia auto, stationari auto si circulatie pietonala fara a afecta reseaua electrica existenta LEA
- constructii pentru retelele tehnico-edilitare fara a afecta reseaua electrica existenta LEA

Art. 5. Utilizari interzise

- constructii cu functiune comert en-gros, cresterea animalelor, industriale, locuinte, depozite de deseuri;
- construcțiile de locuit
- construcții de servicii altele decât cele de la alin.2 și 3

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

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

Loturile sunt numerotate 26,29,42 și 77 în suprafețe de 1412,1412,1560 și 3787 mp.

Art. 6 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii – nu este cazul

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii –

Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

Parcările vor respecta R.G.U. și legislația specifică în vigoare, precum și zonele stabilite prin planșa de reglementări urbanistice stabilite pentru parcări.

Art. 9 Regimul maxim de înălțime este

Nu este cazul.

Art. 10 Aspectul exterior al construcțiilor

Conform unor studii de specialitate avizate conform legii.

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

În funcție de destinația aleasă se vor conforma și dotările utilitare prin elaborarea unor proiecte de specialitate

Art. 12 Spații libere și plantate

Amenajarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată.

Aleile și parcajele personale este de preferat să se realizeze cu gresbeton.

Art. 13. Imprejmuiri

Nu este cazul.

4.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

Art.14.Procentul de ocupare al terenului - nu este cazul.

Art.15 C.U.T nu este cazul.

Intocmit: Arh. Urb.

Carmen Falniță