



PLAN URBANISTIC ZONAL

**IMOBIL DE APARTAMENTE
S + P + 4E + E retras**



02. COLECTIV DE ELABORARE

■ ARHITECTURĂ

ȘEF PROIECT : ARHITECT MIRCEA CRĂCULEAC

PROIECTANT : ARHITECT CIPRIAN CĂDARIU

DESENAT : ARHITECT NENAD LUCHIN

■ STUDIU GEOTEHNIC

ÎNTOCMIT : ING. GEOL. BOGDAN IOAN

■ MĂSURATORI TOPO

ÎNTOCMIT : ING. OARGA ADRIAN NICOLAE

03. BORDEROU

■ PIESE SCRISE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii

5. Anexe

Extras C.F. nr. 45287
Certificat de Urbanism nr. 558 / 06.02.2008

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Cap. 1 Prescripții și recomandări generale la nivelul zonei

Cap. 2 Prescripții și recomandări specifice unităților teritoriale de referință

Cap. 3 Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință



■ PIESE DESENATE

1. Încadrare în localitate	0.0
2. Situația existentă	1.0
3. Reglementări urbanistice – zonificare – situația propusă	2.1
4. Reglementări urbanistice – zonificare - propunere mobilare	2.2
5. Reglementări - echipare edilitară	3.0
6. Proprietatea asupra terenurilor	4.0

04. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Imobil de apartamente S + P + 4E + Eretras
- Beneficiar : POPOVICI DIMITRIE
- Proiectant general: S.C. AC TECTURA S.R.L.
- Data elaborării: Martie 2008

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul pentru care se întocmește *PLANUL URBANISTIC ZONAL* reprezintă realizarea unui imobil de apartamente S + P + 4E + Eretras pe o suprafața de 659 mp amplasat în Timișoara, strada Dreptatea nr. 18, județul Timiș.

Obiectul lucrării constă în rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă, pentru realizarea unui imobil de apartamente S + P + 4E + E retras față de propunerile și recomandările din *PLANUL URBANISTIC GENERAL* al Timișoarei.

1.3. Surse documentare

Baza topografică folosită este formată din planuri scara 1:2000 și 1:1000 reactualizate în anul 2006.

Planul de Urbanism General și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Timișoara.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zonă studiată în cadrul P.U.Z., în prezent zonă de blocuri P+4E cu câteva parcele de case, este cuprinsă între: strada Dreptatea, bulevardul Dâmbovița, intrarea Iorgovanului și strada Lacului.

2.2. Încadrarea în localitate(Pl. 0.0)

Terenul analizat în P.U.Z. este situat în partea de sud a Municipiului Timișoara, în zona Dâmbovița, adiacent bulevardului Dâmbovița.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul din care face parte terenul studiat în P.U.Z. este situat în partea sudică a municipiului Timișoara.

Relieful- Din punct de vedere morfologic, zonă studiată, se încadrează în câmpia joasă a raurilor Timiș-Bega, în intravilanul Municipiului Timișoara.

Clima- este temperată, moderat continentală cu influențe mediteraneene și oceanice. Temperatura medie anuală este între 10° și 11°C. Media temperaturii lunii ianuarie este între 0° și -1°C, iar a lunii iulie între 20° și 21°C.

Vânturile ce bat în zonă sunt vânturile de Vest și Austrul. Austrul bate în toate anotimpurile, este cald și uscat vara și umed iarna. Vântul de Vest este determinat de anticicloul Azorelor, este cald și umed.

Precipitațiile- Cantitatea medie anuală a precipitațiilor ce cad în zona Municipiului are valori între 600 și 650 mm. Numărul zilelor cu precipitații dintr-un an este de 120. Cantități mai mari cad în lunile mai – iunie, acestea fiind mai mici în februarie.

Solul și subsolul-Stratul geologic din zona studiată este format dintr-o succesiune de straturi aluviale de argile, nisipuri și pietrișuri pe fundament cristalin.

Sub aspect geologic, datorită faptului ca localitățile se găsesc situate în cea mai mare parte pe terase, stratificația terenului pe adâncimea cât interesează din punct de vedere geotehnic este reprezentată de pământuri argiloase neogene care prezintă în partea superioară pe adâncimi pînă la 3 - 6m un grad avansat de alterare.

Acestea permit fundarea directă a construcțiilor de medie importanță la adâncimi de 1-1,5m cu presiuni convenționale de calcul de ordinul a 150 -180 kPa.

Din punct de vedere seismic întreg situl este situat în zona D cu $K_s = 0,16$ și $T_c = 1$ în conformitate cu normativul P100-92.

2.4. Circulația

Terenul considerat în cadrul Planului Urbanistic Zonal, este cuprinsă între: strada Chișodei, strada Victor Hugo, strada Herculane și strada Izlaz. Terenul are un front la strada Chișodei de 9.38m lungime.

În dreptul accesului rutier propus pentru viitoarea imobil, drumul are o îmbrăcămintă bituminoasă aflată într-o stare tehnică bună.

2.5. Ocuparea terenurilor

Suprafața de 2916mp a teritoriului analizat în P.U.Z., este alcătuită din alăturarea a două grădini, neavînd în prezent nicio construcție. Terenul se învecinează pe trei laturi în spatele său cu grădini, iar în zonă accesului cu 2 case la numerele 37 și respectiv 39.

Nu sunt riscuri naturale în zonă studiată și nici în vecinătăți. În zonă nu sunt surse majore de poluare a mediului.

Disfuncționalități

Din analiza situației existente reiese că realizarea obiectivului, este determinată de dezvoltarea acceselor rutiere și circulației în situl analizat.

2.6. Echiparea edilitară

- Alimentarea cu apă

În prezent pe terenul analizat există instalații de alimentare cu apă potabilă.

- Canalizarea

În prezent există instalații de canalizare menajeră și pluvială.

- Alimentarea cu caldură

Teritoriul analizat nu este echipat cu o rețea de alimentare cu căldură.

- Alimentarea cu gaze

În zonă analizată sunt rețele de distribuție de gaze naturale de presiune redusă.

- Alimentarea cu energie electrică

În zonă analizată sunt rețele de distribuție a energiei electrice.

- Telecomunicații

Conform aviz tehnic cu condiții nr. 246/R/66531 emis de SC ROMTELECOM SA, paralel cu DJ691, pe partea dreaptă, există cablu de telecomunicații în săpătură.

- Disfuncționalități

Realizarea obiectivului, este determinată de dezvoltarea echipării edilitare.

2.7. Probleme de mediu

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factori de poluare în zonă limitrofă sunt provocați de circulația rutieră.

Dezvoltarea obiectivului, crează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la realizarea sistemului de canalizare ape menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare ecologică Timișoara.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația zonei unde urmează să se construiască obiectivul propus sunt de acord cu P.U.Z. pentru imobil de apartamente S + P + 4E + E retras.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Realizarea construcției ce face subiectul prezentului P.U.Z., se vrea un pas în închiderea pateului ocupat de blocuri din care au mai rămas doar două parcele cu locuințe individuale în regim mic de înălțime.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În organizarea acestei zone s-a ținut seama de propunerile de amenajare a localității din *PLANUL URBANISTIC GENERAL* și *REGULAMENTUL DE URBANISM LOCAL* al Timișoarei, care prezintă întreaga zonă ca fiind una de locuințe colective de regim mare de înălțime

3.3. Valorificarea cadrului natural

Planul urbanistic Zonal pentru amplasarea obiectivului s-a elaborat pe acest teren având în vedere următoarele avantaje:

- Zonă este relativ plană și orizontală, panta maximă între extremele nord-vest și sud-est este de 1,5%.
- Fundarea obiectivelor propuse se va putea face direct , începând de la adâncimea minimă de 1,00(0,90)m fata de nivelul actual al terenului.
- Apa subterană are $NH_{max} = 2,00m$; nu prezintă agresivitate față de betoane și nu trebuiesc măsuri speciale de hidroizolare.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, în suprafață de 659mp este situat în intravilanul Municipiului Timișoara și este delimitat între: strada Dreptatea, bulevardul Dâmbovița, intrarea Iorgovanului și strada Lacului.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin guri de scurgere racordate la rețeaua de canalizare viitoare (vezi volum lucrări edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă ușoară.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Planul urbanistic Zonal s-a elaborat avînd în vedere următoarele probleme:

- ❖ Zonificarea funcțională a teritoriului avînd ca scop creșterea eficienței economice prin folosirea optimă a terenului
- ❖ Stabilirea unor relații avantajoase în teritoriu ținîndu-se seama de propunerile de amenajare complexă a zonei limitrofe
- ❖ Asigurarea echipării tehnico-edilitare a zonei constînd din: alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentarea cu energie electrică, telefonie.

Elemente de temă

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu Proprietarul terenului ce compune situl analizat, prevede zonificarea teritoriului analizat în vederea realizării unui imobil de apartamente S + P + 4E + E retras.

Zonificarea teritoriului, bilanț teritorial

Criteriile de organizare urbanistică a zonei au fost următoarele :

- ❖ Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare obiectivelor prevăzute prin temă.
- ❖ Amplasarea noilor obiective a ținut seama de următoarele considerente:
 1. *funcționale* - acces la o artera de importanță medie care face legătură directă cu bulevardul Dâmbovița.
 2. *compoziționale* - amplasarea spre strada nouă a construcțiilor viitoare, păstrîndu-se o retragere de 10m față de fundurile curților caselor existente.

➤ **Bilanț teritorial la nivel de parcelă**

Suprafața parcelă	659mp - 100,0%
Suprafața clădire propusă	322mp - 48,8%
Suprafața zonă verde	100mp - 22,8%
Rampă și acces auto	107mp - 16,7%
Dale înierbate	130mp - 19,7%

Regimul de înălțime al construcțiilor

Zonă studiată în cadrul P.U.Z. prezintă în momentul de față construcții în regim P-P+M-P+4E+M. Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit funcție de :

- necesități funcționale: rezultate din datele de temă
- necesități compoziționale: prin marcarea unor puncte de interes

Regimul de aliniere al construcțiilor

În sensul *Regulamentului General de Urbanism*, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită „la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Cînd construcția este retrasă de la aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu aceasta.

Regimul de aliniere al construcției din prezentul P.U.Z. este indicat în planșa 2.1-2.2 și a fost determinat în funcție de aliniamentul blocurilor învecinate, cît și de locuința P+M înveinată

Terenul liber de construcții rezultat prin retragerea aliniamentului, va fi amenajat cu spații verzi

Modul de utilizare al terenului

Indicii de folosire ai terenului (P.O.T. și C.U.T.) rezultați pentru fiecare zonă în parte sunt menționați în regulamentul aferent P.U.Z..

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Necesarul de apă a fost determinat conform SR 1343/1-95 în funcție de gradul de dotare a locuințelor cu instalații sanitare interioare, considerându-se că locuințele vor dispune de instalații sanitare interioare de apă și canalizare cu prepararea locală a apei calde și un debit specific pentru nevoi gospodărești de 140 l/om.zi.

Alimentarea cu apă a acestei zone se va rezolva prin legarea la rețeaua de alimentare cu apă a Municipiului Timișoara.

Tronsonul aferent zonei de locuințe studiate de P.U.Z, se va executa din țevă de polietilenă PE-HD PE 80 PN10 cu Dext = 90 x 8,2 mm (Dint = 73,6 mm) pe toată trasa stradală proiectată. Rețeaua se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani la distanțe de 200 m unul de altul și cu cămine de vane pentru sectorizarea rețelei.

Branșamentul fiecărei parcele la rețeaua de alimentare cu apă se va realiza cu prize de branșament PE-HD și robinet de concesie. Pe fiecare branșament se va monta un apometru de contorizare a consumului de apă. Apometrele se vor monta în cămine de vizitare în interiorul proprietății la cel mult 1,0 m de limita de proprietate.

$$Q.zi.med. = 232,4 \text{ mc/zi} = 2,69 \text{ l/sec.}$$

$$Q.zi.max. = 267,26 \text{ mc/zi} = 3,09 \text{ l/sec.}$$

$$Q.h.max. = 19,48 \text{ mc/h} = 5,41 \text{ l/sec.}$$

Canalizarea apelor menajere

Se propune ca pe zonă studiată să se realizeze rețele de canalizare care să conducă apele uzate menajere la stația de epurare a Timișoarei.

Debitele de ape uzate menajere determinate conf. STAS 1846-90

$$Q.zi.med. = 185,92 \text{ mc/zi} = 2,15 \text{ l/sec.}$$

$$Q.zi.max. = 213,80 \text{ mc/zi} = 2,47 \text{ l/sec.}$$

$$Q.h.max. = 15,58 \text{ mc/h} = 4,32 \text{ l/sec.}$$

Canalizarea apelor meteorice

Apele pluviale de pe suprafața drumurilor, vor fi colectate prin intermediul unei rețele de rigole stradale și canalizate în sistemul orașului.

Debitul pluvial este:

$$Q \text{ pluvial} = 530,29 \text{ l/sec}$$

Alimentarea cu caldură pentru obiectivele propuse se va putea asigura prin realizarea unor centrale termice proprii, având combustibilul gazul metan.

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor propuse în Planul Urbanistic Zonal. Este obligatorie realizarea unei rețele de gaze naturale de presiune redusă și realizarea branșamentelor aferente fiecărui obiectiv.

Alimentarea cu energie electrică

În zonă apar noi consumatori de energie electrică, preponderent de tip casnic.

Conform PE 132/2003 bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

- locuințe colective și funcțiuni complementare 150 kW / obiectiv	$P_i = 6150 \text{ kW}$ $P_s = 1845 \text{ kW}$
- zone cu comerț și servicii 150 kW / obiectiv	$P_i = 900 \text{ kW}$ $P_s = 450 \text{ kW}$
- iluminat stradal 320LL x 0,25 kW / LL	$P_i = 80 \text{ kW}$ $P_s = 80 \text{ kW}$
TOTAL	$P_i = 14910 \text{ kW}$ $P_s = 3930 \text{ kW}$

Pentru alimentarea acestor consumatori se propune montarea a 2 POSTURI TRAFU și realizarea racordurilor de 20kV din linia de 20kV existentă în zonă sau altă sursă.

Beneficiarul va comanda la S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A. studiu de fezabilitate pentru alimentarea cu energie electrică a zonei.

De la posturile TRAFU vor pleca rețele stradale de la care se vor realiza branșamente individuale la locuințe și celelalte obiective.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A. sau alți proiectanți autorizați și se vor executa de către firme atestate A.N.R.E. pentru acest gen de lucrări.

Telecomunicații

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se vor realiza branșamente individuale la locuințe și obiective cu funcțiuni complementare.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

3.7. Protecția mediului

1.a) Planul Urbanistic Zonal se referă la delimitarea unui contur în care se va putea dezvolta o zonă de locuințe cu regim înalt de înălțime, respectiv regulamentul în care acestea se vor putea amplasa.

Pe amplasamentul studiat nu se întrevide dezvoltarea activităților 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.

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

c)P.U.Z. nu prevede realizarea unor obiective care să desfășoare activități cu impact asupra mediului, ci se referă doar la construcția de locuințe colective, realizate sistematizat, cu o arhitectură modernă și unitară și care dispun de servicii centralizate în concordanță cu dezvoltarea durabilă.

d) Prin realizare, P.U.Z. nu pune probleme deosebite de mediu, impactul fiind nesemnificativ, corespunzător unei zone cu locuințe colective.

c) 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.)

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

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

b) 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.

d) Amplasamentul studiat nu face parte dintr-o zonă protejată.

3.8. Obiectivele de utilitate publică

Realizarea obiectivului va facilita realizarea rețelelor edilitare și arterelor de circulație

- Rețele alimentare cu apă
- Canalizarea menajeră și pluvială
- Rețele electrice, posturi transformare
- Rețele telefonice

Regimul juridic

În planșă sunt analizate terenurile situate pe amplasamentul studiat, sub aspectul categoriilor de proprietate.

Situația actuală arată astfel :

PROPRIETAR	C.F. Nr.	Nr.cod O.C.O.T.	Suprafața mp	Descriere
POPOVICI DIMITRIE	45287	28507 28562/2	659	Loc de casă cu casă în strada Dreptatea nr.18, grădină

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru imobil de apartamente S + P + 4E + Eretras, s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului indicative GM/010/2000 aprobate prin ordinul nr. 91/1991 al MLPAT, HGR nr. 525/10.07.1996- Regulamentul General de Urbanism și anexele 1-6 ale acestuia și s-au luat în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, conform HG nr.1076/2004.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, Reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale:

- respectarea Ordonanței nr.79 /1.09.2001
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă



Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
*Imobil de apartamente S + P + 4E + Eretras***

Volumul II **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Amplasament : **Timișoara, str. Dreptatea nr. 18**

Beneficiari : **POPOVICI DIMITRIE**

Proiect nr.: **15/2008**

Proiectant general: **S.C. AC TECTURA S.R.L.**

Proiectant: URBANISM **arhitect Crăculeac Mircea
arhitect Cădăriu Ciprian**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificarea funcțională
4. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință - UTR

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru **IMOBIL DE APARTAMENTE S + P + 4E + Eretras**

I. Dispoziții generale

1. Regulamentul local de urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru **IMOBIL DE APARTAMENTE S + P + 4E + Eretras** cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

2. Activitatea de construire în cadrul P.U.Z. propus se va desfășura:
- pe terenuri libere neconstruite

3. Autorizarea construcției se va face de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr.91/1991 și legea 453/2001

4. Autorizarea construcției pe terenuri ce necesită întocmirea de documentații P.U.Z. nu se va efectua decât în urma întocmirii și aprobării acestor documentații.

5. În cazul în care Planul Urbanistic General și Regulamentul aferent conțin elemente suficiente care să permită realizarea obiectivului solicitat, Certificatul de Urbanism și Autorizația de Construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.G.

6. Amenajarea și întreținerea spațiului public și a mobilierului urban (bănci, corpuri de iluminat stradal, împrejmuiri, reclame, etc.) se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului

1. Reguli de utilizare a terenului

1.1. Modul de utilizare a terenului

Zona studiată în cadrul P.U.Z. se încadrează ca zonă funcțională în categoria terenurilor pentru construcții și amenajări situate în teritoriul intravilan.

1.2. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare.

1.3. Funcțiuni complementare admise În afara funcțiunii de locuire, zona va putea avea

și funcțiuni complementare :
-dotări prestări servicii

1.4. Utilizare funcțională

- Utilizările permise:

- construirea de locuințe colective

- utilizarea unor spații de la parterul unor cladiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei

- Utilizări permise cu condiții:

- realizarea de ateliere sau unități de prestări de servicii mici, cu maximum zece angajati, cu condiția netransformării lor într-o activitate mijlocie, cu un personal mai numeros.

- Interdicții temporare

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrari de utilitate publică, impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

- Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea unităților industriale.

2. Reguli de amplasare și conformare a construcției

2.1. Orientarea față de punctele cardinale

Pentru locuințele colective, se va evita amplasarea pe direcția nord sud sau în caz contrar se vor prevedea apartamente cu dublă orientare.

2.2. Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform profilului stradal transversal prezentat.

2.3. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat.

Amplasarea construcției față de aliniament se va face:

La linia retragerii blocurilor din partea din dreapta parcelei

2.4. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Clădirile se vor amplasa la 10,00m față de limita posterioară a lotului. Retragerile laterale vor fi la o distanță mai mare sau cel puțin egală cu jumătatea înălțimii la cornișă .

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării accesului la inelul de circulație interior propus.

3.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale potrivit destinației și importanței construcției.

4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

4.1. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apa, canalizare și energie electrică sau în cazul:

- realizări de soluții de echipare în sistem individual
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică, atunci când aceasta se va executa

4.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către regiile publice abilitate sau primărie.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de către beneficiar sau investitor. Rețelele stradale de alimentare cu apă, gaze, energie electrică și telecomunicații se vor executa subteran.

4.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a orașului.

5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

5.1. Înălțimea construcției

- Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de S+P+4E+Eretras

5.2. Aspectul exterior al clădirii

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice
- Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi deschise, pastel, armonizate

5.4. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația construcției care urmează să fie amplasată și de condițiile de amplasare pe teren.

Astfel pentru : - zonă locuințe colective și funcțiuni complementare : POT = 40% ; CUT = 3.00

6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

6.1. Parcaje, garaje

- Pentru garajele subterane, panta de acces va începe după limita proprietății
- Construcția de locuințe colective va asigura în interiorul parcelei minim cîte un loc de parcare pentru fiecare apartament în parte, iar la suma totală se adaugă 15%.

6.2. Spații verzi

- Este obligatorie plantarea a cel puțin 3 arbori de talie înaltă și 3 de talie medie în zona verde.

III. Zonificarea funcțională

CARACTERISTICI

Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare studiată în prezentul P.U.Z. va cuprinde construcția cu regim de înălțime S+P+4E+Eretras

REGLEMENTĂRI

Pentru teritoriul P.U.Z. analizat - terenurile sunt supuse unui regim de interdicție temporară de construire pînă la elaborarea documentației P.U.Z.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a



obiectivelor propuse.

IV. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât Prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și Prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T.(procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită(S_c) și suprafața terenului (S_t) pe care se amplaseaza construcția supusă autorizării.

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor cladirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}$$



Regulament de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință

ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CARACTERISTICI Grădini
 Zonă destinată locuirii

REGLEMENTĂRI

a. Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă : construcție pentru locuințe colective;

b. Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare care prin activitățile lor stînjesc locuirea prin poluare olfactivă, zgomot, substanțe toxice, etc.
- parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi.

Regim de înălțime

Se vor autoriza construcții cu o înălțime de S+P+4E+Eretras cu înălțimea maximă a cornișei cel mult egală cu retragerea față de limitele laterale înmulțită cu 2.

Regim de aliniere

Construcția de locuit se va amplasa la aliniamentul străzii la nivelul parterului.

Indicatori de utilizare a terenului

POT = 40% ; CUT = 3,00

Întocmit
arhitect Cădariu Ciprian