

FOAIE DE CAPAT

PR. NR. 49/2008 / Faza PUZ

- DENUMIRE PROIECT : PUZ – ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE. DOTARI SI SERVICII PUBLICE
- AMPLASAMENT : extravilan Timisoara, jud.TIMIS
- BENEFICIAR : S.C. INCANTOITALAGRICOLA S.R.L.

-
- PROIECTANT GENERAL : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Almajan Titus Gabriel
TIMISOARA, str.Gheorghe Doja, nr 12, ap.1
Tel/fax: 0256 – 200998 Mobil: 0721 – 424 360
PR. NR. 49/2008

- FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.
- DATA PREDARII PROIECTULUI : OCTOMBRIE 2010

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Almajan Titus Gabriel

BORDEROU

1. Piese scrise

1. Foaie de capat
2. Borderou volum
3. Certificat de Urbanism nr. 4365Din 07.10.2010
4. Extrase carte funciara CF nr. 406783 Timisoara
nr. Cad.A890/2/1
5. Memoriu de prezentare arhitectura

2. Piese desenate Arhitectura

- | | | |
|-----------------------------------|-----|--------|
| 1. Plan de incadrare | 00A | 1:5000 |
| 2. Situatia existenta | 01A | 1:1000 |
| 3. Reglementari urbanistice | 02A | 1:1000 |
| 4. Obiective de utilitate publica | 03A | 1:1000 |
| 5. Propunere mobilare urbana | 04A | 1:1000 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

- Denumire proiect : **PUZ – Zona rezidentiala cu functiuni complementare. Dotari si servicii publice**
- Amplasament : **extravilan Timisoara, jud.Timis**
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
- Beneficiar proiect : **S.C. INCANTO ITALAGRICOLA S.R.L.**
- Proiectant general : **Birou Individual de Arhitectura Almajan Titus Gabriel**
- Proiectanti specialitate
- Data elaborarii : **OCTOMBRIE 2010**

1.2. Obiectul lucrarii

Aceasta documentatie a fost întocmita in vederea realizarii unui ansamblu rezidential cu functiuni complementare, pe un teren aflat in extravilanul municipiului Timisoara.

Planul Urbanistic de Zonal propune mobilarea urbana a terenului si de asemenea prevede realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

Amplasamentul se afla in extravilanul municipiului Timisoara, avand urmatoarele date de identificare: CF nr. 406783 Timisoara – nr.cad A 890/2/1 .

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii si in acord cu Avizul Prealabil de Oportunitate nr.07/13.05.2009 anexa la HCL nr.224 din 26.05.2009.

Din punct de vedere juridic terenul se afla in proprietatea beneficiarilor.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul este amplasat in extravilanul municipiului Timisoara.

Pe parcela nu sunt nici un fel de constructii fiind folosit in prezent ca si teren agricol.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul studiat este pozitionat in extravilanul municipiului Timisoara, la vest de acesta, in apropierea cartierului Ronat, avand urmatoarele date de identificare CF nr. 406783 Timisoara – nr.cad A890/2/1.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Conform extrasului CF, terenul este liber de constructii.

Regimul eolian in partea de sud – vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic (95).

Clima este temperat – moderata.

2.4. Circulatia

Accesul principal la parcela se face pe De 889, acesta facand legatura cu strada Comoarei din Timisoara. De asemenea, pe latura de nord-vest a parcelei se afla De 891. Cele doua drumuri au o latime de 4m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Parcela cu CF nr. 406783 Timisoara – nr.cad A890/2/1 nu este afectata de constructii. Parcelele invecinate nu sunt afectate de constructii.

2.6. Echipare edilitara

Pe parcela studiata nu se afla nici un fel de echipare edilitara.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. In vecinatate nu exista agenti cu degajari de noxe, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu zona rezidentiala.

Terenul este aproximativ plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

Propunerile prevazute in aceasta documentatie respecta Avizul Prealabil de Oportunitate nr.07/13.05.2009 anexa la HCL nr.224 din 26.05.2009.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Reglementari obligatorii, dotari de interes public necesare (conform Avizul Prealabil de Oportunitate nr.07/13.05.2009 anexa la HCL nr.224 din 26.05.2009):

- se va analiza posibilitatea prevederii functiunilor lipsa ori deficitare din cvartalulce urmeaza a fi reglementat;
- nu se va realiza o lotizare individuala;
- se va corela cu documentatiile din zona;
- se va realiza un sistem rutier de deservire;
- toate drumurile vor fi domeniu public;
- se vor realiza parcare ecologice, inierbate, prevazute cu arbori ornamentali, se vor realiza parcaje subterane;
- se vor realiza alei pietonale
- spatiul verde va fi unitar si central, plantatii ornamentale si spatii verzi compacte de minim 25%
- se vor realiza locuri de joaca pentru copii;
- servituti-crearea strazii de legatura pornind de la strada Comoarei.

3.2. Prevederi ale PUG

Terenul nu este reglementat prin PUG, folosinta actuala fiind de teren agricol.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Parcela studiata avand CF nr. 406783 Timisoara – nr.cad A890/2/1 va fi impartita in 3 loturi distincte, din care unul, in suprafata de 1400,10mp (5% din suprafata initiala a terenului) va avea destinatia de zona verde amenajata. Celelalte 2 loturi vor avea un procent maxim de ocupare al terenului de 40% restul urmand a fi amenajat ca si spatiu verde (minim 25%).

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul la parcela se va face prin largirea si modernizarea drumului de exploatare existent De 889 (4m). Se va propune un drum de acces cu un profil de 24m avand o suprafata carosabila cu o latime de 7m si rigola, parcaje la 45%, zona verde si trotuar de o parte si de alta a acestuia. Aceasta strada va face legatura cu strada Comoarei din Timisoara.

In partea de nord-vest a parcelei se va largi si moderniza drumul de exploatare existent De 891 (4m). Se va propune un drum de acces cu un profil de 12m avand suprafata carosabila cu o latime de 6m rigola, zona verde si trotuar de o parte si de alta a acestuia.

Pe celelalte 2 laturi ale parcelei se vor crea 2 strazi cu un profil stradal de 12m avand caracteristicile celui de mai sus.

Accesul auto in interiorul parcelei (garajul subteran) se va face prin 5 rampe de acces, conform propunerii de mobilitate urbana.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propune impartirea terenului rezultat in urma realizarii drumurilor de acces in 3 parcele ce vor avea urmatoarele functiuni:

- 1-Zona rezidentiala si functiuni complementare
- 2-Zona dotari si servicii publice
- 3-Zona verde amenajata.

3.5.1 Reglementari

Conform planului de reglementari, cladirile vor avea o amplasare perimetrala pe parcela. Se propune o retragere minima obligatorie de 5m fata de aliniamentul stradal.

Pentru parcela ce va avea ca destinatie realizarea de locuinte colective si functiuni complementare se propune un regim de inaltime maxim de S+P+2E+Er si o inaltime maxima la cornisa de 10m.

Pentru parcela ce va avea ca destinatie realizarea de servicii si dotari publice se propune un regim de inaltime maxim de S+P+3E+Er si o inaltime maxima la cornisa de 13m.

Parcarile se vor asigura atat la nivelul terenului cat si in subsolul cladirilor. Parcela ce va avea ca destinatie realizarea de locuinte colective si functiuni complementare va dispune de 5 accese auto cu dublu sens de circulatie. Pentru parcela ce va avea ca destinatie realizarea de servicii si dotari publice se propune un acces auto pentru parcare subterana. Fiecare acces va avea o latime de 6m.

3.5.2. Bilant teritorial

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren conform CF	20.000	0,00	20.000	-
Teren conform ridicare topo	20.000	100	20.000	100
Locuinte si functiuni complementare S+P+2E+M/Er	0,00	0,00	13.250,75	66,26
Dotari si servicii publice S+P+3E+M/Er	0,00	0,00	1.167,98	5,84
Spatii verzi in folosinta comuna	0,00	0,00	1.400,10	7,00
Drumuri, trotuare si zone verzi in aliniament	0,00	0,00	4.181,17	20,90

3.5.3. Indici constructivi

Zona rezidentiala si functiuni complementare:

POT_{max} = 40 % CUT_{max} = 1,2

Zona dotari si servicii publice:

POT_{max} = 40 % CUT_{max} = 2,0

conform anexa la HCJT nr. 115/27.11.2008

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa – conform aviz Aqvatom

Canalizare – conform aviz Aqvatom

Alimentare cu energie electrica – conform aviz Enel

Telecomunicatii – conform aviz

Alimentare cu caldura – conform proiect

Gospodarire comunala – conform aviz Retim

3.7.Protectia Mediului - Date conform HG 1076/2004 anexa1:

3.7.1.Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:

a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor

- proiectul va genera dezvoltari rezidentiale ulterioare prin extinderea infrastructurii (drumuri, retele de apa/canal, energie electrica, gaz, telecomunicatii)

b) gradul in care planul sau programul influentiaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele

- propunerea tine cont de PUZ-urile aprobate in apropiere si de anexa la HCJT nr. 115/27.11.2008

c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile

-folosirea sistemelor de energie regenerabila(panouri solare, pompe de caldura)

-folosirea materialelor si sistemelor de inchidere ecologice cum ar fi lemnul, terasele verzi

Aplicarea masurilor de protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrelor ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural al amplasamentului propus.

Prin PUZ in cadrul suprafetei studiate se propune ca suprafata de teren neafectata de constructii sa fie amenajata ca spatiu verde in care se pot desfasura activitati in aer liber.

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program

APA:

Alimentarea cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de 20.000 mp, cuprinzând parcele pentru locuinte, functiuni complementare, dotari si servicii publice.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și pentru stingerea incendiului la parcelele propuse, va fi rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timisoara, mai exact conducta de apa de pe strada Comoarei.

În zona PUZ se amplasează o conductă de alimentare cu apă potabilă pe strazile propuse, realizată din teavă de polietilenă PE-HD și echipată cu hidranți de incendiu supraterani amplasați la fiecare 50 m.

Debitele totale de apă potabilă sunt :

$$Q_{h \max} = 3,50 + 1,92 = 5,42 \text{ l/s}$$

Canalizare ape pluviale

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiată va fi de tip separativ.

Canalizarea va prelua doar apele uzate menajere, care în final se descarcă în canalizarea municipiului Timisoara, mai exact conductă de pe strada Comoarei. Canalizarea se va realiza din tuburi de PVC-KG cu D=300-600 mm de-a lungul străzilor propuse în PUZ. După ce sunt colectate în canalizarea menajera propusă, apele uzate vor fi trecute prin stația de pompare ape menajere și refulate în canalizarea orașului Timisoara.

Pe canalizarea proiectată se montează cămine de vizitare, distanța dintre acestea nu va depăși 60 m.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{\text{men}} = 2,84 \text{ l/s} = 0,0028 \text{ mc/s}$$

Pentru preluarea apelor de ploaie, se va prevedea un canal pluvial care colectează apele pluviale de pe clădiri și suprafețe betonate, cât și surplusul din zona verde (care nu se infiltrează în sol). Aceste ape vor fi trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și apoi, prin intermediul unei conducte de refulare, vor fi descarcate controlat în canalul existent Hcn 889/9.

Debitul de calcul de ape pluviale este:

$$Q_{PL} = 123,12 \text{ l/s}$$

Volumul bazinului de retenție este:

$$V = 649,44 \text{ mc (aprox. 400 mp)}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi:

$$V = 12.558,24 \text{ mc/an}$$

AERUL:

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei activitățile care pot constitui surse de poluare sunt cele legate de funcționarea centralei de încălzire/producere a apei calde și a traficului de mașini din zonă.

- surse staționare nedorizate - nu există
- surse staționare dorizate - emisiile de la centrala termică au un impact nesemnificativ asupra atmosferei
- surse mobile - autovehiculele care vin și parchează în zonă, din acest punct de vedere emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc la nivelul solului. Ordinul 462/1993 referitor la traficul rutier precizează că emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea autovehiculului.

SOLUL:

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate surse de poluare solului se împart în două categorii:

- surse specifice perioadei de execuție
- surse specifice perioadei de exploatare

În perioada executiei nu sunt surse industriale de poluare a solului, acestea pot apărea doar accidental prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor.

În vederea diminuării și chiar eliminării impactului asupra solului au fost prevăzute puncte de depozitare a deșeurilor pentru deșeurile menajere. Acestea vor fi transportate ulterior de o unitate de profil la depozitul din zonă.

Deci putem concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu aer, apă și sol activitatea de pe amplasamentul studiat nu reprezintă o sursă semnificativă de poluare.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

-NU E CAZUL

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - NU E CAZUL

b) natura cumulativă a efectelor- NU E CAZUL

c) natura transfrontieră a efectelor - NU E CAZUL

d) riscul pentru sănătatea umană sau mediu - NU E CAZUL

e) mărimea și spațialitatea efectelor - NU E CAZUL

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectată, date de :

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - NU E CAZUL
- depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - NU E CAZUL
- folosirea terenului în mod intensiv - NU E CAZUL

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - NU E CAZUL

3.8.Obiective de utilitate publică

Amplasamentul cu CF nr. 406783 Timisoara – nr.cad A 890/2/1 se află în extravilanul municipiului Timisoara, și se află în proprietatea beneficiarului S.C. INCANTOITALAGRICOLA S.R.L.

Suprafața de teren aferentă drumurilor de acces propuse având 4181,17mp va trece din proprietatea beneficiarului în proprietatea publică.

4. CONCLUZII

Planul Urbanistic de Zonă propune mobilarea urbană a terenului, prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate. Soluția aleasă respectă Avizul Prealabil de Oportunitate nr.07/13.05.2009 anexa la HCL nr.224 din 26.05.2009.

Intocmit
arh. Marius Canceal

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele terenului studiat.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată, urmată de documentația inițială.

2. Baza legală

La baza elaborării PUZ-ului au stat următoarele:

- Legea 50/91 privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și completată în 2001
- Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizatie și conținutul documentelor și alte acte legislative specifice domeniului
- Regulament General de Urbanism aprobat în HG 525/27.iun.1996.
- Metodologia elaborare PUZ – Ordinul nr. 176/N/16 August 2000.
- HCJ Timiș nr. 115/2008

3. Domeniul de aplicare

PUZ și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenul in suprafata de **20 000 mp** se afla in extravilanul arabil al municipiului Timisoara si figureaza in Cartea Funciara cu **CF nr. 406783, nr CAD A 890/2/1**. Acesta urmeaza sa isi schimbe categoria de folosinta conform plansei de "Reglementari".

Autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie si retelelor tehnico-edilitare, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor HG 525/96.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte normele de insorire si iluminat natural si sa evite amplasarea constructiilor la distante necorespunzatoare, unele fata de altele.

a) Amplasarea constructiilor in raport cu aliniamentul strazilor propuse:

Constructiile se vor amplasa la o distanta de 5m fata de aliniamentul strazilor propuse. Se permit realizarea de accese auto acoperite, terase acoperite sau orice alt element arhitectural pana la limita de 1,25m fata de aliniamentul stradal, doar in regim de inaltime parter avand o inaltime maxima la cornisa/atic de 4,5m fata de cota terenului sistematizat.

b) Amplasarea constructiilor in raport cu limitele de proprietate:

Constructiile se vor amplasa la o distanta de 0m, 1,9m respectiv 5m fata de limitele laterale de proprietate conform plansei de reglementari.

c) Amplasarea constructiilor in raport cu limitele de fund ale parcelei

Constructiile se vor amplasa la o distanta de minim 10m fata de limita de proprietate din spate, conform plansei de reglementari.

7. Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la retea de circulatie si transport reprezinta o conditie de configurare, amplasarea si autorizare a acestora.

Se propune pentru accesul la parcele pe latura de nord-est, un drumuri cu profil stradal de 24 m. Pe celelalte 3 laturi se propun drumuri cu profil stradal de 12m.

Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare, privind profilul stradal si de categoria strazii.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatoriu la curtile interioare.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local dupa caz.

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

Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate, in zonele in care aceasta exista este obligatorie.

Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, la canalul existent.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis se va face in spatiul verde aferent lotului.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se vor respecta planurile propuse in PUZ.

10. Reguli cu privire la amenajari exterioare (amplasarea de spatii verzi, imprejmui, parcare si garaje)

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafete necesare parcarii si gararii, caracteristice fiecarei functiuni. Spatiile de parcare vor fi asigurate de parcare exterioare inverzite la nivelul solului de-a lungul drumului de 24m sau in subsolul cladirilor.

Amplasarea parcajelor in subsolul cladirilor si fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Rampele de acces la parcare nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

De regula, lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrari de plantare.

Plantatiile de aliniament, de a lungul acceselor rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il strabate si punerea in evidenta a unor obiective deosebite asigurand reducerea poluarii sonore si de noxe.Se prevad rampe pentru handicapati, la trotuare si spatii publice.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati functionale

Se propune impartirea terenului rezultat in urma realizarii drumurilor de acces in 3 parcele ce vor avea urmatoarele functiuni:

1-Zona rezidentiala si functiuni complementare

2-Zona dotari si servicii publice
3-Zona verde amenajata.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

12. Generalitati

Art. 1 Zone functionale propuse

- zonele functionale propuse sunt -rezidentiala si functiuni complementare
- dotari si servicii publice
- spatiu verde amenajat

Art. 2 Functiunea dominanta **rezidentiala si functiuni complementare**

- zona este compusa din locuinte in regim colectiv cu regim de inaltime de S+P+2E+M/Er

Art. 3 **Dotari si servicii publice :**

- servicii , comert, birouri
- mici depozitari aferente spatiilor comerciale

Art. 4 **Spatiu verde amenajat :**

- spatii plantate, agrement, sport

13. Utilizarea functionala

Art. 5 Utilizari permise

- locuinte colective in zona rezidentiala si functiuni complementare
- servicii , comert, birouri
- comert de tip magazine, minimarket etc.
- alimentatie publica

Art. 6 Utilizari permise cu conditii

- nu e cazul

Art. 7 Interdictii temporare de construire

- nu este cazul

Art. 8 Interdictii definitive de construire

- activitati industriale sau de alt tip care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros
- activitati de depozitare, comert engros, antreprize
- spatii de intretinere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor
- depozite de deseuri

-panouri mari publicitare in spatiile verzi sau pe cladiri

14. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9 Orientarea fata de punctele cardinale

- se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sanatatii
- se va asigura insoirea tuturor constructiilor de pe teren.

Art. 10 Amplasarea fata de drumurile publice

- constructiile se vor amplasa la o distanta de 5m fata de aliniamentul strazilor propuse.

Art.11 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

- nu este cazul.

Art.12 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

- nu este cazul.

Art.13 Amplasarea fata de aeroporturi

- nu este cazul.

Art.14 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

- nu este cazul.

Art.15 Amplasarea fata de aliniament se va face cu urmatoarele retrageri:

- constructiile se vor amplasa la o distanta de 5m fata de aliniamentul strazilor propuse.
- se permit realizarea de accese auto acoperite, terase acoperite sau orice alt element arhitectural pana la limita de 1,25m fata de aliniamentul stradal, doar in regim de inaltime parter avand o inaltime maxima la cornisa/atic de 4,5m fata de cota terenului sistematizat.

Art.16 Amplasarea in interiorul parcelei

- constructiile se vor amplasa la o distanta de 0m, 1,9m respectiv 5m fata de limitele laterale de proprietate conform plansei de reglementari.

15. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 17 Accese carosabile

- se vor asigura 5 accese auto in parcajele subterane ale locuintelor/functiunilor complementare si un acces auto in zona dotarilor si serviciilor.

-asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatorie la curtile interioare inchise.

-gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime

Art. 18 Accese pietonale

-accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

-profilul strazilor prevede realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile conform profilelor transversale prezentate.

16. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

Art.19 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

-bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate se va realiza la sistemul existent pe strada Comoara, conform propunerii proiectului de retele edilitare. Alimentarea cu apa si reseaua de canalizare va fi deci racordata la sistemul centralizat al municipiului Timisoara.

-firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art.20 Realizarea de retele tehnico – edilitare

-lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc.) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

-retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran pe baza unui proiect realizat de un proiectant autorizat.

-evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis se va face in spatiul verde aferent lotului.

Art.21 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

-retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii.

-drumurile propuse intra in proprietatea publica a autoritatii locale. Astfel autoritatea locala va fi responsabila cu intretinerea si mentinerea in buna stare a drumurilor.

-retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

-indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

17. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.22 Parcelarea

-parcelele vor avea forma si dimensiunile prevazute in plansa de reglementari

Art.23 Inaltimea constructiilor

-corpurile de clădire pentru zona rezidențială și funcțiuni complementare vor avea un regim de înălțime de S+P+2E+M/Er, cu înălțimea maximă la cornișă de max 10,00m și o înălțime maximă de 14,50m față de CTS.

-corpul de clădire pentru zona dotări și servicii publice va avea un regim de înălțime de S+P+3E+Er, cu înălțimea maximă la cornișă de max 13,00m și o înălțime maximă de 16,00m.

Art.24 Aspectul exterior al construcțiilor

-este interzisă executarea din materiale nedurabile.

-lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente...) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

-instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațadele principale. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia, pe fațadele laterale și posterioare.

-acoperișurile se vor realiza în tip terasă sau sarpantă, sau mixt. Soluțiile alese pentru acoperiș vor fi în concordanță cu arhitectura generală a ansamblului.

-învelișurile pot fi de tip membrane hidroizolante, tablă de acoperiș, țiglă ceramică sau sindrile bituminoase.

-fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Art.25 Procentul de ocupare al terenului

-procentul maxim de ocupare a terenului este de 40 % pentru zona destinată locuirii/funcțiunilor complementare și 40% pentru zona cu dotări și servicii publice.

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

Art.26 Parcaje

-la toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcarii și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.

-se vor asigura 5 accese auto în parcajele subterane ale locuințelor/funcțiunilor complementare și un acces auto în zona dotărilor și serviciilor.

Art.27 Spații verzi.

-se va realiza un spațiu verde între clădiri și aliniament care va avea o lățime între 1,25m-5m.

-curțile interioare vor fi tratate ca spații verzi amenajate și locuri de joacă pentru copii.

-se vor realiza parțial spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse.

-se propune realizarea unui spațiu verde amenajat cu o suprafață de 1400,10mp reprezentând 7,00% din suprafața totală a terenului studiat.

Art. 28 Împrejurimi

-se pot realiza împrejurimi din grile metalice înglobate în gard viu.

Intocmit
arh. Marius Canceal