

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	PUZ - "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar	AVAUTO S.R.L.
Amplasament	JUDET TIMIS, COMUNA GIROC, CF nr. 401735 GIROC
Elaborator	FALNITA CARMEN IULIANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Timisoara, Str. Progresul, nr. 51 urb. Carmen Falnită
Data elaborării	februarie 2021

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Urbanism: **FALNITA CARMEN IULIANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**
Str. Progresul nr. 51, Timișoara
Arh. Carmen Iuliana FALNIȚĂ

Lucrări topografice: **S.C. VANETTA 2011 S.R.L.**
Str. Posada nr. 13, Timișoara
Ing. Claudiu CIUREA

Edilitare: **S.C. HAL PRO S.R.L.**
Str. Ecaterina Teodoroiu nr. 17, ap.1, Timișoara
Ing. Alin COȘA

Lucrări rutiere: **S.C. PATH'S ROUT S.R.L.**
Str. Emil Zola nr. 92, Timișoara
Ing. Dan PERCEC

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

COPERTĂ
FOAIE DE CAPAT
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 794/09.09.2016
EXTRAS C.F. NR. 401735, NR.TOP 401735 Giroc
MEMORIU GENERAL URBANISM

B. PIESE DESENATE

ARHITECTURA

01.	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ / INCADRARE IN PUG	SC. 1:5000
02.	SITUATIE EXISTENTA	SC. 1: 500
03.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1: 500
04.	ZONA ANSAMBLU / STUDIU CVARTAL	SC. 1: 500
05.	PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICA	SC. 1: 500
06.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1:1000
07.	PROFILURI TRANSVERSALE	SC. 1: 100
03-	ED REGLEMENTĂRI EDILITARE	SC. 1: 500

ANEXE

01.	RIDICARE TOPOGRAFICA	SC. 1:1000
-----	----------------------	------------

MEMORIU GENERAL DE URBANISM

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect	PUZ "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"
Faza de proiectare	PUZ
Beneficiar	AVAUTO s.r.l.
Amplasament	JUDET TIMIS, COMUNA GIROC, CF nr. 401735 GIROC
Elaborator	FALNITA CARMEN IULIANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Timisoara, Str. Progresul, nr.51 urb. Carmen Falnită
Data elaborării	februarie 2021

1.2.Obiective

Prezenta documentație *PUZ "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"* își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru trecerea terenului în intravilanul comunei Giroc și obținerea autorizațiilor de construire ulterioare pentru terenul situat în extravilan, arabil, identificat conform CF nr. 401735 Giroc, nr. topografic 401735 din proprietatea S.C. AVAUTO S.R.L..

Suprafața parcelei este de 2502 mp.

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 GIROC aprobat prin HCL nr. 19/26.03.2004.

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 condiții tehnice privind

- modul de utilizare funcțională,
- modul de ocupare a terenului,

- regimul de înălțime și accesele 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
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății privind igiena și modul de viață a populației, modificat
- Ordinul comun 214 / RT / 16NN martie 1999 Ape și Paduri; Protecția Mediului; MLPAT.
- HG 1076/2004 stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe

Pentru întocmirea prezentei documentații sunt necesare avizele conform Certificatului de Urbanism nr. 983/02.10.2018 și nr. 893/20.10.2020.

2. ÎNCADRARE

2.1. Încadrarea în localitate / în zonă

Zona studiată se găsește în extravilanul comunei Giroc, la limita cu intravilanul, în partea de sud, într-o poziție a cărei potențial permite dezvoltarea zonei de locuințe cu funcțiuni complementare și este identificată prin:

CF. Nr. 401735, Nr.cadastral: 401735, Steren = 2502 mp. Terenul este proprietatea S.C. AVAUTO S.R.L..

Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Terenul nu este reglementat prin PUG Comuna Giroc, dar prin Avizul de Oportunitate nr. 24 din 12.11.2019 favorabil zona poate fi reglementată conform propunerii din prezenta documentație ca zonă de locuințe cu funcțiuni complementare.

Zona este accesibilă drumurilor de exploatare DE511/2 situat la nord și DE511/3 adiacente parcelei la vest.

Dezvoltarea acestor străzi la profilele corespunzătoare din PUG ul Comunei Giroc vor asigura fluidizarea circulațiilor atât în sensul încărcării zonei cât și în sensul descărcării acesteia. În sensul cooperării în domeniul edilitar se poate constata că există toate premisele asigurării traseelor utilitare principale dar și a celor secundare.

Zona nu este asigurată cu utilitățile necesare dar acestea se află în imediată vecinătate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminentă spre această zonă.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Zona este amplasată pe teren relativ orizontal, pe culoarul râului Timis. Clima este temperată adică temperatura, vântul și precipitațiile se repetă pe anotimp. Din punct de vedere al zonării seismice a teritoriului României, amplasamentul se află în zona de hazard seismic cu accelerația de varf a terenului având valoarea $a_g=0.16g$ și perioada de colt $T_c=0.7\text{sec}$. Adâncimea de îngheț-dezghet a zonei este 0,8m. Adâncimea de fundare minimă este $D_{\text{min}}=-0.90\text{m}$ iar presiunea convențională de bază are valoarea $p_{\text{conv}}=200\text{kPa}$. Riscuri naturale:

a) Cutremure de pământ

În zona studiată intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001. Pe amplasament nu există construcții deci nu se impun măsuri pentru reducerea riscului seismic la construcțiile existente. Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri) datorită intensității seismice.

b) Inundații

Zona studiată are capacitatea maximă de precipitații cazută în 24 de ore (1901-1997) mai mică de 100 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001. Zona studiată nu este o zonă afectată de inundații conform anexa 5 din Legea 575-2001. Sunt prevăzute diguri de protecție pe culoarul râului Timis în zona localității Giroc. Nu sunt necesare măsuri suplimentare specifice de protecție (extindere/redimensionarea rețelei hidroedilitare, îndiguiri, regularizări cursuri de apă). Se vor efectua măsuri de întreținere a rețelei hidroedilitare existente.

c) Alunecări de teren

Zona studiată prezintă un potențial de producere a alunecărilor "scăzut" și o probabilitate de alunecare "practic zero" anexa 6 din Legea 575-2001. Zona studiată nu este o zonă afectată de alunecări de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri, POT, CUT), stabilizare (plantări, ranforsări) sau condiții speciale de fundare deoarece zona nu este afectată de alunecări de teren.

În situația actuală, terenul cu suprafața totală de 2502 mp, conform CF nr. **nr. 401735 Giroc** anexat, nu este echipată utilitar și nu deține clădiri sau vegetații valoroase.

2.2. Încadrarea în P.U.G. - GIROC

În conformitate cu PUG GIROC aprobat în 2004, prelungit, este zona de extindere locuire.

Din analiza situației existente a zonei a rezultat că dinamica parcelarului este de construire și eficientizare cu amplasarea acestuia în interiorul unei comune în plină dezvoltare.

De aceea, conform dorinței beneficiarului și cu sprijinul Primăriei Comunei GIROC s-a întocmit prezenta documentație, care împreună cu reglementările propuse, are ca scop propunerea unei modalități de intervenție în zona studiată cu respectarea dinamicii zonei.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

3.1. Situația existentă

Zona studiată se află în partea de vest a Comunei Giroc. Parcela studiată se află la limita cu intravilanul vechi și adiacent cu PUZ - uri de locuințe și funcțiuni complementare aprobate, deci și cu intravilanul nou.

Terenul de 2502 mp. este teren arabil extravilan și este proprietatea privată a S.C. AVAUTO S.R.L..

3.2. Concluzii ale analizelor anterioare elaborării

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zonă studiată și adiacent există documentații de urbanism aprobate conform legislației în vigoare anterior prezentei documentații, iar conform Certificatului de Urbanism nr. 983 din 02.10.2018 și nr. 893/20.10.2020 pentru „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, este necesară elaborarea și aprobarea documentației PUZ.

În urma studiului realizat pe cvartalul delimitat de străzile: Muncitorilor, b-dul Armatei și corelat cu PUZ-ul aprobat „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare parcela nr. 401736” avizat prin HCJ nr. 40/28.08.2014, s-au preluat străzile importante de categorie a II-a și s-a propus eficientizarea parcelei existente prin parcelarea acesteia și a zonelor de circulație aferente.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Zonificare funcțională

Beneficiarul dorește să împartă terenul în 4 loturi:

- lot 1 de 1010 mp. pentru zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter,
- lot 2 de 502 mp pentru locuințe individuale sau cu max. 2 ap.
- lot 3 aferent circulațiilor publice de 865 mp.
- lot 4 aferent zonei verzi de $S = 125$ mp.

Pentru proiectarea și amplasarea reală a construcțiilor propuse s-a întocmit ridicarea topografică (cu aviz O.C.P.I.) în proiecție națională - sistem de coordonate STEREO 70, anexată la documentație.

4.2. Configurare spațială

Clădirile noi vor fi amplasate în zonă edificabilă, preluând alinierea stabilită de documentațiile de urbanism aprobate:

- pe aliniament maxim parter la strada Muncitorilor / DE 511/2 și la 6,0 m distanță maxim P+1Er/M pentru locuințe, și maxim P+2E+M pentru zonă de dotări, servicii și locuințe colective de pe colț.
- la max. 6,0 m față de limita de DE 511/3 / prelungirea B-dului Armatei zonă edificabilă a lotului nr.1

Retragerile față de fundul parcelei se vor realiza la 10 m.

Construcțiile de locuințe individuale cu regim maxim de înălțime 3 nivele vor avea un regim de înălțime maxim P+1E+M având destinația de locuință. Garajele se vor putea dispune adiacent imobilelor de locuit și vor avea un regim de înălțime P.

Clădirile vor fi amplasate conform tuturor normelor în vigoare :

- HG 525/1996 republicată,
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014. modificat,
- Codul Civil.

Funcțiunea propusă este adecvată atât pentru valorificarea amplasamentului, cât și pentru relația funcțională cu vecinătățile existente.

Zonă de circulație se va realiza cu pavaj.

Spațiul verde delimitat conform planșei Reglementări urbanistice va cuprinde mobilier urban, plante perene, arbuști, flori și va conține pomii și arborii existenți.

Zona edificabilă se va realiza conform cu alinierea stabilită prin PUZ-urile învecinate și prin planșa 03 - Reglementări urbanistice.

Deoarece prin documentațiile deja aprobate s-au propus strazile importante la profile complete parcela reglementată pe proprietatea beneficiarului a preluat aceste profile și a propus lotul nr. 3 de 865 mp ce va fi cedat domeniului public aferent circulațiilor publice.

Lotul nr. 1 cel cu funcțiunea de dotări, servicii și locuințe colective va putea fi mobilat cu o clădire de maxim P+2E+M. Pentru susținerea acestei funcțiuni s-au propus și amenajat pe această parcelă un nr de 17 locuri de parcare. Accesul la aceste parcări se va face din str. Muncitorilor.

Lotul nr. 2 va avea un singur acces din strada Muncitorilor.

Lotul nr 4 este aferent zonei verzi amenajate și se află adiacent b-dului Armatei.

4.3. Reglementări –mod de utilizare al terenului

Indicii de construibilitate propuși vor fi:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE cu maxim 3 niveluri

POT = 35%

CUT = 1,05

Regim de înălțime: P+1E+M / H cornișă = 8,00 m.

ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER

POT = 30%

CUT = 1,2

Regim de înălțime: P+2E+M / H cornișă = 12,00 m.

4.4. Bilanț teritorial / indici urbanistici pentru parcela studiată

<i>BILANT TERITORIAL</i>					
<i>NR.</i>	<i>FUNCTIUNI</i>	<i>EXISTENT</i>		<i>PROPUS</i>	
		<i>(mp)</i>	<i>%</i>	<i>(mp)</i>	<i>%</i>
<i>1.</i>	<i>Zone rezidentiale cu maxim 3 nivele</i>			<i>502</i>	<i>20</i>
<i>2.</i>	<i>Zone predominant rezidentiale cu dotari si servicii</i>			<i>1010</i>	<i>40,4</i>
<i>3.</i>	<i>Circulatii, accese si parcari publice</i>			<i>865</i>	<i>34,6</i>
<i>4.</i>	<i>Spatii verzi</i>			<i>125</i>	<i>5</i>
<i>5.</i>	<i>Teren arabil extravilan</i>	<i>2502</i>	<i>100</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>6.</i>	<i>TOTAL</i>	<i>2502</i>	<i>100</i>	<i>2502</i>	<i>100</i>

4.5. Rețele edilitare

Sistemul edilitar va fi racordat la sistemul centralizat al comunei.

Necesarul de utilități pentru noile funcțiuni vor fi stabilite în urma realizării unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. În prezent în zona nu există rețea publică de alimentare cu apă rece și de canalizare.

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă rece menajeră a parcelelor se va face prin intermediul bransamentelor de apă propuse, legate la rețeaua publică De 125, propusă pentru extindere din rețeaua publică a localității Giroc, conform avizului de principiu nr.157/19.02.2018 emis de GIROCEANA administratorul rețelei de apă din zona.

Extinderea rețelei de apă propuse pentru prezentul PUZ va fi din PE-ID, PN 10, De 125 mm, în lungime totală de $L = 40$ m. Pe această rețea s-au prevăzut hidranți supraterani de incendiu exteriori, DN80.

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.

Canalizare

Evacuarea apelor menajere se va face prin rețeaua interioară de canal în rețeaua publică de canalizare prin intermediul racordurilor individuale de canal, legate la conducta publică propusă pentru extindere din PVC-KG, PN 10, De 315 mm, în lungime totală de $L = 40$ m., cu legătură la rețeaua publică a localității Giroc, conform avizului de principiu nr. 157/19.02.2018 emis de GIROCEANA administratorul rețelei de canal din zona.

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

Apele pluviale din cadrul parcelei destinate locuinței individuale pentru maxim două familii (două apartamente), vor fi colectate separat într-un bazin de retenție cu un volum de 3 m^3 și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute pe parcelă.

Apele pluviale de pe suprafața carosabilă (platforme, alei și parcaje) din cadrul parcelei de dotări, servicii (clădire cu destinația de locuințe colective cu spații de servicii/comerț la parter) vor fi colectate prin intermediul unei canalizări pluviale deschise (rigole deschise), trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 8 m^3 . Din acest bazin, apele pluviale convențional curate vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat în rigolele propuse în zona PUZ-ului și apoi preluate de rigolele deschise existente în intravilanul localității Giroc.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi a fost dimensionat pentru un debit de 10 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicule, din incinta obiectivului.

BREVIAR DE CALCULE

A. ALIMENTAREA CU APĂ.

1. Necesarul de apă.

1.1. Zona de locuințe și funcțiuni complementare – 2 parcele.

- 14 unități locative
- nr. de locuitori = 3,5 loc. /apartament.
- normă de consum = 140 l /om /zi.
- spațiu funcțiuni complementare
- nr. persoane = 10 pers. .
- normă de consum = 30 l /om /zi.

$$Q_{zimed\ 1} = 1,1 \times [(42 \times 3,5 \times 140) + (1 \times 10 \times 30)] / 1000 = 22,96 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,26 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{zimax\ 1} = 1,15 \times Q_{zimed} = 26,40 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,30 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{oramax\ 1} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 3,08 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

Asigurarea necesarului de apă se va realiza prin extinderea rețelei de apă a localității Giroc. Această extindere de rețea va asigura și alimentarea hidranților de incendiu exteriori Dn 80 ce vor fi poziționați pe aceasta, pentru stingerea unui eventual incendiu în zona studiată.

B. CANALIZARE.

1. Debitul de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{uz\ zimed} = 1 \times Q_{zimed} = 22,96 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,26 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{uz\ zimax} = 1 \times Q_{zimax} = 26,40 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,30 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{uz\ oramax} = 1 \times Q_{oramax} = 3,08 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

2. Debitul de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_{pluvial} = m \times i \times \Sigma S \times \emptyset - \text{unde};$$

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 = 160 l / s x ha – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

S carosabil = 0,0865 ha;

\emptyset – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S.

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

În concluzie;

$$Q_{pluvial} = 0,8 \times 160 \times 0,0865 \times 0,85 = 9,41 \text{ l} / \text{s}.$$

Timpul teoretic a unei ploii la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 40/42 = 12,95 \text{ min}.$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{colectat} = 9,41 \times 12,95 \times 60 / 1.000 = 7,31 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{anual} = (630 \text{ mmH}_2\text{O} / \text{an} \times 865,00 \text{ m}^2) / 1.000 = 544,95 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

Gaze naturale

În zonă există rețea de gaze naturale de medie presiune de la care există posibilitatea realizării unei extinderi a rețelei pentru alimentarea investițiilor propuse, în urma obținerii avizelor și autorizațiilor necesare. Extinderea va avea o lungime de 33m.

Obiectivele se pot racorda la rețelele de gaze naturale ale operatorului existent pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare

Alimentarea cu energie electrică

Obiectivele se vor racorda la rețeaua electrică din zonă prin realizarea unei extinderi a acesteia, cu lungime de cca. 36m.. Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

Telecomunicații

Obiectivele se pot racorda la rețelele de telefonie ale operatorilor existenți pe piață pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

4.6. Obiective de utilitate publică:

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul normat are o suprafață de **2502 mp.**

Cele 4 loturi rezultate din parcela inițială cu suprafață de 2502 mp, vor avea suprafețele de: 1010 mp, 502 mp, 865 mp și 125 mp. Toate loturile mai puțin nr. 3 aferent circulațiilor vor rămâne în proprietate privată.

Lotul nr. 3 în suprafață de 865 mp va trece în domeniul public aferent completării profilului transversal al străzilor.

Propunere circulația terenurilor:

Proprietatea privată

S= 1637 mp

Teren ce va trece în domeniul public

S= 865 mp

PROBLEME DE MEDIU

• RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

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

• EVIDENTA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

Nu e cazul.

• MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE REPREZINTA RISCURILE PENTRU ZONA

Nu e cazul.

• EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC

Nu e cazul.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HG 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 locuire și cu funcțiuni complementare, funcțiunea de baza locuire, nu se vor modifica condițiile de mediu.

1.b. P.U.Z. se armonizează cu destinațiile de locuințe construite în ultimii ani în vecinătate în intravilanul Comunei Giroc

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință 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 5% 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.

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 parcela complex sportiv, în total 5% din suprafața totală a terenului reglementat.

Pe zona proiectată de strada nouă conform secțiunii transversale propuse se vor prevedea alveole de 1,5m 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 protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional – nu este cazul;.

5. CONCLUZII

Elaborarea documentației „**PUZ- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**” 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/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și cu legislația în vigoare, specifică domeniului de amenajare a teritoriului și urbanismului.

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 obiectivul prevăzut prin temă.

Prezenta documentație are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Planul Urbanistic Zonal **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** se va integra în documentațiile superioare de urbanism aprobate și va avea o valabilitate de 10 de ani sau va fi stabilită prin HCL Giroc.

Intocmit
urb. Carmen FALNITA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI** **COMPLEMENTARE** **Comuna Giroc, extravilan arabil, Judet Timis, CF nr. 401735**

CAPITOLUL 1: DISPOZITII GENERALE

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 și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, în suprafața de 2502 mp.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal -DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajării teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării prezentului **Regulamentul local de urbanism** stau, în principal:

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
- **Ordinul nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată, republicată
- **H.G. 525 / 1996**, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.
- **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000** aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000;
- **Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM – 007 – 2000**, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;

- **Hotărârea C.J.Timiș nr. 115/2008** privind aprobarea Reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Domeniul de aplicare

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ nu a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice. UTR- ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege. Planului Urbanistic Zonal *DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, Comuna Giroc, extravilan arabil, Județ Timiș, CF nr.401735* se va integra în documentațiile superioare de urbanism și va avea o valabilitate propusă prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Giroc

Capitolul 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejurimile etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în 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 și CUT, 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 Comunei Giroc.

La nivelul terenului studiat s-au delimitat 3 subzone: **Li, Lc, Zv**

Capitolul 4 PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Subzona Li

1. Generalitati

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este locuințe cu regim mic de înălțime **Li**

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

Art. 2. Utilizări permise

- locuințe în sistem individual, cu maximum 2 unități locative/parcelă;
- nu este obligatorie asigurarea funcțiilor complementare;
- spații verzi amenajate în cadrul parcelei;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- amenajări și construcții aferente locuințelor (anexe);
- împrejmuiri;
- platforme colectare deșeuri.

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

- funcțiuni complementare compatibile: sedii de firmă, birouri, cabinete medicale individuale, amplasate la parterul clădirii, cu suprafață maximă de 120m.

Art. 4. Utilizări interzise

- construcții cu funcțiune comerț en-gros, creșterea animalelor, construcții industriale, depozite de deșeuri
- construcții care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote 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 deșeuri etc.;

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.5- Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcela este numerotată 2 și este de 502 mp. front la stradă de 19,00 m. Nu este permisă dezmembrarea ulterioară.

Art. 6 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa independent, conform cu alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice, adică la 6m. distanță față de aliniament pentru P+1E+M.

Se va respecta distanța minimă de 10 m față de limita din spate a parcelei.

Construcțiile se vor amplasa la minim 2,0 m față de limita estică și la Hc/2 față de cea vestică.

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

Amplasarea construcțiilor (principala și secundară) 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.

În fașia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor se permite amplasarea de garaje sau anexe în regim maxim P și a împrejurimilor aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se va realiza un acces pe parcelă.

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.

Art. 9 Regimul maxim de înălțime este P+1E+M, H maxim la cornișă = 8 m.

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, alimentare cu energie electrică.

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

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale - racordarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbană ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativelor privind protecția mediului. 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

Rețea alimentare cu gaze

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 împrejuririlor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente nepoluante și agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului. Centralele și punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

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.

Art. 13 Imprejmuiri

Se recomandă a nu se imprejmui spre strada lotul. Dacă se optează pentru imprejmuirea frontului spre strada, imprejmuirea trebuie să aibă înălțimea de maximum 2,00 m., din care un soclu opac de 0,60 m și o parte semitransparentă (maximum 20% opacitate).

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

4. Posibilități maxime de ocupare și 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.= 1,05

Subzona Lc

1. Generalități

Art. 1. UTR 2 este zona de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter

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

Art. 2. Utilizări permise

- construcție pentru locuire colectivă
- la parterul clădirii se vor amplasa spații cu altă destinație decât locuirea;

- numărul de unități locative pe parcelă se va stabili ținând cont de suprafețele minimale stabilite prin Legea nr. 114/1996 privind locuințele, respectarea parametrilor urbanistici POT și CUT, asigurarea pe parcelă a locurilor de parcare necesare;
- plantații înalte, medii și joase
- elemente de infrastructură
- sistem de alei și platforme cu stratificare permeabilă pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- locuri de joacă pentru copii

Art. 3. Utilizări permise cu condiții – la parterul clădirii de locuire în sistem colectiv

- unități de alimentație publică maxim 120 mp. desfășurate, mici ateliere sau mică producție casnică, servicii profesionale, servicii de proximitate sau manufacturiere cu condiția să nu implice mai mult de 5 persoane, activitățile să se desfășoare în interiorul clădirii, să nu producă poluare fonică, vizuală și olfactivă, 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.
- funcționarea de cazare publică, cu condiția absenței în vecinătate a unor alte funcțiuni care să o deranjeze sau pe care să o deranjeze.
- orice alte activități compatibile cu activitatea de locuire fără a afecta locuirea din vecinătate.

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 zgomote sau imorale;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de santier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 5- Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).

Parcela de locuințe colective în suprafața 1010 mp. identificată prin lot 1.

Art. 6 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcția principală se va amplasa izolat conform cu alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice. Clădirea tip locuință colectivă cu regim mic de înălțime se va amplasa la 6m față de aliniamentul de pe strada propusă de 20m, la min. 4 m și max. 6m față de strada de 24m.

Față de limita de est la 10m și față de limita de sud la H/2 m.

În fașia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția celor pentru utilități, împrejuririlor aleilor de acces și platformelor cu parcaje de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioră lucrărilor de terasament.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor asigura două accese carosabile din trama strădală proiectată, de 3m lățime fiecare.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul fiecărei parcele. Astfel s-au propus 17 locuri de parcare pentru zona de locuințe colective asigurate la sol.

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 P+2E+M, H maxim la cornișă = 12 m.

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală. Acoperirea se recomandă a fi tip șarpanta.

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, 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: branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbană ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativelor privind protecția mediului.

Ape 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

Rețea alimentare cu gaze:

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 împrejuririlor.

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

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

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

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Un spor de suprafețe de spații verzi o constituie grădinile din spațiile construcțiilor cât și zonele din fața construcțiilor. Acestea sunt private.

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, amenajarea parcarilor verzi și a mobilierului urban se va realiza conform legii nr. 50 /1991 republicată.

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 Împrejmuiri

Lotul nr. 1 nu va fi împrejmuțit spre frontul străzilor. Se pot prevedea elemente de delimitare constând din soclu/ jardinieră de maxim 0,60m înălțime și elemente din structuri metalice transparente – suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80 m. Aceste elemente vor fi discontinue.

Pe aliniamentul parcelei poate fi prevăzut un panou plin (zidărie/beton/cărămidă aparentă), cu înălțime de maxim 1,80 m destinat amplasării/integrării firidelor de branșament, numerelor poștale, rastelurilor pentru biciclete, cu iluminat indirect, și care va putea încorpora diverse echipamente tehnico-edilitare.

Pe limita laterală și posterioară se pot prevedea împrejmuiri opace, cu o înălțime de max. 2,00 m. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 45 – 60 cm de la nivelul trotuarului.

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 maxim = 30%

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 = 1,20

Subzona Zv

1. Generalități

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

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

Art. 2. Utilizări permise

- amenajări de spații verzi și protecție, arbuști, mobilier urban, iluminat public
- acces auto

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

- construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală
- construcții pentru rețelele tehnico-edilitare
- tonete și chisocuri provizorii

Art. 4. Utilizări interzise

- construcții altele decât cele de la alin.2 și 3

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

Lotul este numerotat 4 în suprafața de 125 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

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

Art. 9 Regimul maxim de înălțime - 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-edilitară

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 a se realiza cu grăbeton.

Art. 13. Imprejmuiri

Nu este cazul.

4.POSIBILITĂȚI Maxime de ocupare și utilizare a terenului

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

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

Intocmit

urb. Carmen FALNITA