

S.C. P.S.G.GROUP S.R.L.

CONSULTANTA – ARHITECTURA - INGINERIE IN CONSTRUCTII

Timisoara ; Tel: 0256489848 ;

0723573535

FOAIE DE GARDA

**DENUMIRE PROIECT: P.U.Z.–ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

**AMPLASAMENT : TERITORIU ADMINISTRATIV GIROC
EXTRAVILAN – PARCELA CADASTRALA: A195/1/16
JUDETUL TIMIS**

**BENEFICIARI : TONEA PETRICA
PROIECTANT: S.C. P.S.G.GROUP S.R.L.**

NR. PROIECT: 765/2015

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

**Director
ing.dipl. BAJA BOGDAN**

S.C. P.S.G.GROUP S.R.L.

**Denumire : P.U.Z. – ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

COLECTIV DE PROIECTARE

SEF PROIECT

Arh. Dipl. FOLEA I DORU

ALIMENTARE CU APA

Dr. Ing. BEILICCI ROBERT

TEHNOREDACTARE

Ing.Dipl. BAJA BOGDAN

Aceasta documentatie [piese scrise si desenate] **este proprietatea S.C. P.S.G. GROUP S.R.L.** si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul in care este in mod specific furnizata conform prevederilor contractuale . Ea nu poate fi reproducata , copiata , imprumutata , intrebuintata total sau partial , direct sau indirect in alt scop fara permisiunea prealabila a societatii **S.C. P.S.G. GROUP S.R.L.** , acordata in scris .

BORDEROU

PIESE SCRISE

- 1.FOAIIE DE GARDA
- 2.COLECTIV DE PROIECTARE
- 3.BORDEROU
- 4.MEMORIU DE PREZENTARE
 - 1.0. INTRODUCERE
 - 1.1. Obiectul lucrarii
 - 1.2. Surse de documentare
 - 2.0. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea tehnico-edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Optiuni ale populatiei
 - 3.0. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.2. Valorificarea cadrului natural
 - 3.3. Modernizarea circulatiei
 - 3.4. Sistematizarea pe verticala
 - 3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
 - 4.0. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE
 - 5.0. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
 - 6.0. ANEXE

PIESE DESENATE

PLAN DE SITUATIE	sc 1:1000
PLAN DE INCADRARE	sc 1:1000
REGLEMENTARI – PROPUNERI DE URBANISM	sc 1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1.0. INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE ALE DOCUMENTATIEI

**Denumire : P.U.Z. –ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

**AMPLASAMENT : TERITORIUL ADMINISTRATIV GIROC
EXTRAVILAN–PARCELA CADASTRALA:**

**A195/1/16
JUDETUL TIMIS**

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL [P.U.Z.]

NR. PROIECT: 765/2015

**BENEFICIAR : TONEA PETRICA
PROIECTANT: S.C. P.S.G. GROUP S.R.L.**

METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTATIEI

S-a respectat "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" precum si "GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CATRE CONSILIILE LOCALE" al MLPAT aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175 / N / 16.august.2000 si cu Ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16.august.2000 S-a tinut cont de prevederile Ordinului nr. 537/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata a populatiei .

1.1 OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul documentatiei de fata il constituie parcela de teren extravilan A195/1/16, cu suprafata totala de 5000 mp.

Amplasamentul investitiei este in teritoriul administrativ extravilan al comunei Giroc, pe parcela cu numar topografic A195/1/16, inscrisa in C.F. Nr 407618.

Scopul lucrarii este acela de a intregi zona de locuinte individuale si servicii publice, anexe.

Beneficiarii solicita intocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru **parcela cadastrala** situata in teritoriul extravilan al comunei Giroc, in vederea realizarii unor locuinte si a functiunilor complementare cu regim maxim de inaltime P+2E maxim. Suprafata parcelei cadastrale este de 5000mp inscrisa in C.F. nr 407618, folosinta actuala a terenului fiind de teren arabil in extravilan.

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentatia este intocmita in conformitate cu :

- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor;
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor –beneficiar, dar inscrise coordonat in prevederile de P.U.Z.;
- La elaborarea proiectului s-au avut in vedere prevederile P.U.Z. DIRECTOR – COMUNA GIROC in curs de elaborare, deasemenea corelarea cu prevederile studiilor intocmite anterior in vecinatate;
- Suportul topografic intocmit este in sistem STEREO 70.

2.0. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1.EVOLUTIA ZONEI

In cadrul propunerilor de organizare urbanistica in PUZ Giroc s-a stabilit potentialul de dezvoltare al comunei, intravilanul propus cuprinzand terenuri destinate organizarii zonei de locuit si a functiunilor complementare.

2.2.INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este situat in teritoriul extravilan al comunei Giroc , pe parcela cu numar topografic A195/1/16, cu suprafata de 5000mp inscrisa in C.F. nr 407618, proprietate privata a lui Tonea Petrica

Parcela studiată este delimitată de :

- la nord _ HCN 193/1
- la est _ A195/1/17
- la sud _ DE195/2
- la vest _ A195/1/15

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

a.Consideratii generale.

Din punct de vedere morfologic, teritoriul comunei Sanandrei apartine campiei joase a raurilor Timis-Bega.

Zona studiată in cadrul PUZ este situată in partea de nord a teritoriului administrativ al comunei Giroc .

b.Potential natural.

Din punct de vedere al cadrului natural terenul studiat este situat in plina zona de campie, functiunea de baza fiind cea agricola.

c. Date geotehnice

Constructia geologica a terenului este de: argile, prafuri, pietrisuri, nisipuri loessuri, depozite leosiene provenite din macinarea dealurilor piemontane estice spalate de ape. Apa freatica este prezenta in straturile nisipoase si in cele argiloase de grosime mai mare.

Studiile geotehnice efectuate au etalat urmatoarele conditii de fundare:

- teren bun de fundare $h_{min} = 1,5m$
- presiunea admisa p.a. = 1,5 – 2,0 kgf/cm²
- apa freatica are nivelul intre 3,5 m

Apa freatica este foarte agresiva la metale si fata de betoane prezinta o agresivitate sulfatica.

Tinand cont de nivelul apelor freactice subsolul obiectivelor propuse va putea avea adancimea de 2.00 m de la nivelul actual al terenului

In situatia in care la executarea sapaturilor pentru fundatii local se vor semnala umpluturi sub cota de fundare, acestea vor trebui indepartate iar fundatiile coborate pana la terenul natural .

Regimul de inaltime propus este de P+M; P+1E+M.

Seismic, in conformitate cu Normativul P100/1992, teritoriul se incadreaza in zona categoria D (constructii de medie importanta) cu urmatoarele caracteristici:

- coeficient de seismicitate $K_s = 0,16$
- perioada de colt $T_c = 1,0s$
- grad de seismicitate echivalent = 7,5.

d.Date climatologice

Zona prezinta o clima temperata cu influente mediteraneene cu temperaturi medii anuale 10-11°C.

Temperaturile medii lunare in ianuarie sunt de -1, -2°C si in iulie de +22, +25°C. Precipitatii medii de cca. 600 mm anual; perioada martie – septembrie prezinta umiditatea atmosferica scazuta, valorile variind intre 62% (iulie) – 66,6% (aprilie). Zilele cu soare reprezinta cca. 75% din totalul zilelor.

Vintul de nord are frecventa cea mai mare, urmat de vintul de vest si sud. Viteza medie a vantului este cuprinsa intre 1,2 – 3,8m/sec.

2.4.CIRCULATIA

Parcela care face obiectul studiului, in situatia actuala are acces de pe drumurile de exploatare: DE 195/2 la sud.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul se afla pe parcela cadastrala A195/1/16 totalizand o suprafata de 5000 mp.

Folosinta actuala a parcelei studiate – teren arabil in extravilan. Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati semnalate sunt urmatoarele:

- accesul la amplasament se face pe drumurile de exploatare (de pamant) nemodernizate;
- lipsesc dotarile edilitare: alimentare cu apa, canalizare, telefonie;

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiată, fiind zona agricola nu este dotata cu echipare subterana- apa canal.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată este in totalitate cuprinsa in circuit agricol.

Zona nu prezinta riscuri naturale. Conditile de autorizare a executarii constructiilor in aceasta zona vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic avand in vedere caracterul zonei. Zona nu este echipata edilitar , iar apele pluviale sunt preluate de canalele de desecare, care sunt functionale , neexistand riscuri de inundatii.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona a fost luata in studiu la comanda proprietarului ce doreste dezvoltarea unei zone de locuit cu functiuni complementare. Ca autoritate locala , Primaria Comunei Giroc are rol de decizie asupra intereselor individuale si a celor comunitare. Prin CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 79/16.02.15– elaborat de Primaria Comunei Giroc. se recomanda elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor prevazute in C.U. , iar consultarea populatiei se face prin anunturi publice.

3.0. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3. PREVEDERILE ALE P.U.G.

Solutia urbanistica in cadrul studiului se coreleaza cu prevederile PLANULUI URBANISTIC ZONAL cu caracter Director al comunei Giroc elaborat anterior cat si cu P.U.Z.-urile elaborate sau in curs de elaborare din vecinatate , integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica.

Prin studiu s-a urmarit incadrarea in Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director Timisoara - Giroc - pr. S.C.IPROTIM S.A. nr.48004/010 avand in vedere elementele existente, cele impuse cat si legislatia in vigoare.

Propunerile Planului Director s-au concentrat asupra :

- CIRCULATIEI MAJORE DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Propunerile de urbanism pentru parcela studiata se incadreaza in prevederile Planului Director.

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu functiunea propusa fiind:

- zona rezidentiala cu functiuni complementare.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat este cuprinsa in totalitate in circuitul agricol avind folosinta de arabil in extravilan. Terenul este relativ plan.

Solutia propusa are in vedere prevederile normativelor in vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale permitind o buna insorire a fatadelor si curtilor.

Regimul de inaltime al constructiilor este limitat la P+2E maxim, prin regulamentul de urbanism instituindu-se obligativitatea ca spatiul plantat sa nu fie mai mic de 30% din suprafata lotului.

3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Incadrarea in teritoriu – pl.01 – prezinta o solutie de organizare a teritoriului avind in vedere elementele existente si impuse cat si legislatia in vigoare.

Accesul in zona studiata, drumul de exploatare DE195/2 va dezvolta un profil de 12m cu 7 m carosabil(la sud).

Loturile propuse prin solutia de urbanism vor avea accesele dintr-un traseu de 12m cu 7m carosabil propus pe limita parcelei.

Profilele cu prospectul strazilor principale ((12 m) sunt prezentate in pl. 03.-Reglementari Urbanistice – Propuneri de Urbanism.

Circulatia pietonala este asigurata de trotuarele prevazute in prospectul stradal. Trama stradala este coordonata cu prevederile P.U.Z.-ului Director.

In zona spatiilor comerciale, a institutiilor publice si a serviciilor de interes general sunt prevazute parcaje.

3.4. SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Avand in vedere natura terenului zonei studiate, se impun lucrari de sistematizare pe verticala pentru realizarea platformelor caselor de locuit si a platformelor drumurilor, in vederea asigurarii pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rigolele stradale si mai departe la emisar.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

In cadrul studiului se respecta solicitarile temei program precum si prevederile P.U.Z.-ului Director. Se propun urmatoarele:

- lotizarea **parcelei cadastrale** proprietate privata, cu suprafata de 5000mp, cu scopul construirii de locuinte unifamiliale, si servicii de interes general.

Confortul ridicat de functionare impune:

- realizarea si modernizarea acceselor rutiere majore la zona studziata;
- realizarea drumurilor interioare cu asigurarea accesului la fiecare lot;
- echiparea edilitara completa.

Au rezultat un numar total de 7 loturi .

Prin propunerile de urbanism parcela studziata s-a zonificat dupa cum urmeaza:

LOTURI			
Locuire:		Spatii verzi:	
LOT nr. 1	634,56 mp	LOT nr. 7 Sp.verde	365,52 mp
LOT nr. 2	537,88 mp		
LOT nr. 3	532,28 mp	Dotari;servicii	
LOT nr. 4	821,12 mp	LOT nr. 6 Servicii	350,43 mp
LOT nr. 5	808,16 mp		

	EXISTENT	PROPUS	%
Suprafata totala	5000 mp	5000 mp	100,00
Circulatii	-	1050,05 mp	21,00
LOCUINTE	—	3234,00 mp	64,68
SERVICII	—	350,43 mp	7,01
SPATII VERZI	—	365,52 mp	7,31

Constructiile cuprinse in aceasta zona vor fi prevazute cu accese carosabile, parcaje, spatii verzi conform destinatiei si capacitatii acestora avand in vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului –general de urbanism-anexele 1-6, precum si Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal intocmit.

Regimul de inaltime va fi P+1E+M;P+2E maxim.

ZONA de locuit ce cuprinde loturile 1,2,3,4, 5 . Fiecare lot are asigurat acesul auto, garajul si un loc de stationare in interiorul lotului.

Regimul de inaltime al cladirilor de locuit va fi P+1E+M; P+2E maxim.

Pentru zona de locuit se prevede un procent de ocupare a terenului (POT) maxim de 35 %.

Coeficientul de utilizare a terenului CUT este de maxim 1.05.

Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu in fiecare lot.

Propunerile de urbanism s-au facut avand in vedere disfunctionalitatile evidentiate, particularitatile terenului, posibilitatea de asigurare a utilitatilor in zona, urmarind integrarea in prevederile de dezvoltare generala a intregii zone, respectiv a teritoriului comunei Giroc.

3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

3.6.4.ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pentru zona studiata se propune alimentarea cu gaze naturale din reseaua de gaze naturale existente in localitatea Dumbravita.

Solutia de alimentare cu gaze naturale se va stabili functie de proiectul tehnic de specialitate ce se va intocmi pentru intreaga zona.

3.6.5TELEFONIE

Pentru zona studiata se va realiza un racord subteran la cablul telefonic pe langa drumurile amenajate . De realizarea si executarea traseelor cablurilor de telefonie se va ocupa TELEKOM SA.

3.6.6 ALIMENTAREA CU CALDURA

Pentru incalzirea locuintelor se propune montarea unor centrale termice proprii pe gaz cu butelie . In momentul in care , in zona, se va realiza retea de gaze naturale se vor trece centralele pe gaze naturale.

3.6.7. GOSPODARIE COMUNALA

La fiecare casa in parte se vor amplasa pubele si containere in care vor fi depozitate deseurile menajere.Acestea vor fi ridicate si golite periodic de catre o intreprindere de salubritate pe baza unui contract intre locatari si aceasta intreprindere.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI

(Conform HG. 1076 / 2004)

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

1.a. Solutiile de urbanism propuse creaza un cadru pentru activitati ulterioare. Fiind un P.U.Z. pentru locuinte si cu functiuni complementare se vor crea conditii de crestere a calitatii locuirii cu efect benefic asupra comunitatilor. Totodata exista premisele pentru aparitia de noi locuri de munca din sfera serviciilor.

1.b. Se incadreaza in prevederile P.U.Z.-ului cu caracter director prevazandu-se pentru o arie mai extinsa dezvoltarea unei zone rezidentiale reprezentative cu dotarile aferente.

Zona va fi supusa urbanizarii, integrandu-se in strategia de dezvoltare a zonei metropolitane a aglomerari urbane Timisoara in perspectiva anului 2050.

1.c. In situatia existenta terenul are categoria de folosinta: teren agricol.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, in P.U.Z. s-a avut in vedere optimizarea densitatii de locuire corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie stradale.

S-a optat pentru adoptarea unor solutii de lotizare cu parcele mai mari (500 – 800 mp) care permit un procent mai mic de ocupare a terenului in favoarea spatiului liber plantat.

S-a asigurat procentul optim de spatiu verde in corelare cu functiunea propusa pe fiecare lot in parte si pe ansamblu.

1.d. Se estimeaza ca lucrarile de construire a zonei rezidentiale propuse prin prezenta documentatie vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificarii locuintelor.

Functionarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

1.e. Prin canalizare si alimentare cu apa in sistem centralizat, solutia ce se propune este conforma cu normele europene actuale.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

2.a. Propunerile din documentatia de urbanism prezenta produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosinta din teren agricol in teren constructibil.

Interventile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odata cu efectuarea lucrarilor de constructii, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetatie se vor remedia prin luarea unor masuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbusti si arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate dupa reguli peisagistice cu denivelari, plantatii diverse, oglinzi de apa.

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 60% din suprafata terenului ca spatii verzi si de a planta minim un arbore la fiecare 150mp de spatiu liber pe fiecare parcela edificabila.

2.b. Nu este cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Nu exista riscuri pentru sanatatea umana sau pentru mediu.

2.e. Nu este cazul.

2.f. Nu este cazul.

2.f.i. nu sunt zone naturale speciale sau patrimoniu cultural care sa fie afectat.

2.f.i.i. nu este cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului.

2.f.i.i.i. nu este cazul.

2.g. Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate identificate sunt :

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice;
- terenuri apartinand domeniului public local.

Funcție de necesitățile de amplasare a obiectivelor de utilitate publică a fost determinat modul de circulație a terenurilor între detinatori.

Terenurile ce se intenționează a fi trecute în domeniul public sunt cele pe care urmează a se realiza străzile propuse.

Zonele afectate de realizarea acestor obiective au fost instituite în interdicție temporară de construire.

4.0 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului .

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

Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director. Timisoara – Giroc. proiect IPROTIM nr. 48004/010 elaborat la comanda C.J. Timis;

- asigurarea amplasamentelor și amenajările necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema;

-valorificarea terenurilor libere aflate în proprietate publică, în interesul comunității locale;

- consolidarea localităților prin compensarea cu noile capacități de cazare și dotări propuse în extravilan.

Terenul ce urmează a fi introdus în extravilanul extins prin proiectul P.U.Z., având categoria de folosință agricolă este supus INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea Legii Fondului Funciar nr.18 / 1991 republicată.

5.REGULAMENT LOCAL DE URBANISM DISPOZITII GENERALE

5.1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU) al P.U.Z este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism (RGU) aprobat cu H.G.R. 525/1996 republicata si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

5.2.BAZA LEGALĂ

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al PUZ stau în principal:

-LEGEA NR. 350/2001, PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI

=H.G.R. NR. 525/1996, (CU MODIFICĂRI ULTERIOARE) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM.(RGU).

-De asemenea a fost consultat „ Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, ” .(indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000, precum și „ Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal ” .(indicativ GM-010-2000) , aprobat prin Ordinul MLPAT Nr.176/N/2000.

-Hotararea Consiliului Judetean Timis nr.115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana .

5.3. DOMENIUL DE APLICARE

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora,

evidențiate în plansa 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.

5.3.1. TIPURI DE ZONE FUNCȚIONALE

Zona studiată se încadrează în prezent ca zonă funcțională în categoria terenurilor cu destinație agricolă propuse spre urbanizare.

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrare în zona a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997.

Terenul studiat are următoarele zone funcționale majore și anume:

- zona rezidențială
- zona pentru servicii și funcțiuni complementare zonei de locuit
- zona pentru echiparea tehnico-edilitară.

5.3.2.FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

Funcțiunea dominantă propusă pentru zona studiată este de locuințe unifamiliale cu caracter urban și semi-rural, cu regim de înălțime: P+1E+M -> P+2E maxim, cât și funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunea de bază.

5.3.3.FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

În afara funcțiunii de locuire această zonă poate primi funcțiuni complementare din gama :

-mici dotări de comerț alimentar și nealimentar, comerț cu amănuntul ;

alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.

-învățământ, cultură, sănătate

- unități pentru prestări servicii, sedii firme, activități pentru profesii liberale

-dotări de sport /agrement ;

-spații verzi parc și plantații de protecție ;

-parcaje și drumuri de deservire ;

-echipamente tehnico-edilitare.

5.4. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

5.4.1.UTILIZĂRI PERMISE

- este permisă construcția de locuințe unifamiliale cu spații pentru parcare a mașinii aferente;
- locuințe unifamiliale cu funcțiuni complementare ;
- spații verzi și plantații de protecție / aliniament ;
- parcaje și drumuri de deservire ;
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deservesc zona

5.4.2.UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Funcțiunile complementare permise in zona cu conditii vor fi din gama :

- mici dotări de comerț alimentar și nealimentar, comerț cu amănuntul ;
- alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.
- învățământ, cultură, sanatate
- unități pentru prestări servicii, sedii firme, activități de proiectare și alte servicii pentru profesii liberale
- dotări de sport /agrement ;

Realizarea de spații de comerț si servicii de utilitate publică este permisă numai pe parcelele nealocate pentru locuințe, cu condiția ca acestea să nu aduca aglomerari de persoane, care sa depășească 25 de locuri pentru fiecare tip de dotare .

5.4.3.INTERDICȚII TEMPORARE

- necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca eventualele dezmembrări ulterioare să se realizeze cu prevederea de spații pentru dotări publice.

5.4.4. UTILITĂȚI INTERZISE

- este interzisă amplasarea unităților cu caracter de producție, ateliere, comerț engros, activitati de depozitare, antreprize
- spatii de intretinere si reparatii auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- depozite de deseuri

5.5. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.1). ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

a). Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

b). Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-1,1/2 h

Art.2). AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

a). Pentru zona studiată este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinațiile stabilite conform 5.3.2.. numai daca exista posibilitati de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute.

b). Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (a) se determina conform anexei nr. 4a Regulamentului General de Urbanism.

Art.3). AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

b). Amplasarea constructiilor față de aliniament stradal se va face cu o retragere de minim 5.00 m .

Art.4). AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

a). Constructiile retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa in limitele codului civil.

Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi:

- cuplat
- izolat

b). În cazul în care clădirile de locuit in regim de inaltime P+M sunt amplasate cuplat sau izolat distanța acestora față de proprietățile vecine, va fi de min. 1,90 m.Penru cladirile mai inalte de P+M amplasate cuplat sau izolat se va respecta distanta de 1/2 din Hmaxim la cornisa fata de limitele laterale a parcelei.

c). Retragerile impuse fata de limitele laterale si de fund ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerintelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea conditiilor de vizibilitate(perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor de locuit), in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate.

d). Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

-clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin egală cu jumătatea înălțimii clădirii, dar nu mai mică de 2.5 m.

-amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de însorire conform normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997.

e). Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

-clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită;

-construcțiile anexe se vor amplasa la cel puțin 2 m față de limită sau pe limită situație în care se cere acordul vecinului implicat.

5.5.2.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.1. ACCESE CAROSABILE

a). Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

b). Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

c) legislația în vigoare, privind profilul stradal și de categoria străzii.

d)Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare închise. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Art.2. ACCESE PIETONALE

a). Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării acceselor pietonale potrivit importanței destinației construcțiilor.

b). La trotuare și spații publice se vor prevedea rampe pentru handicapați.

5.5.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Art.1. RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE PROPUSE

a). Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat..

b). Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puturi pentru alimentarea cu apă și fose septice pentru preluarea apelor uzate, etc.), cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual numai pentru un număr mai mic de 12 loturi, în condițiile respectării distanțelor de protecție sanitară conform legilor și normativelor tehnice în vigoare (minim 30 m între sursa de apă și fosa septică), doar în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețelele publice centralizate, atunci când acestea se vor executa.

d) Parcelarea pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza soluția de echipare colectivă, numai cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice în zonă.

Art.2. REALIZAREA DE REȚELELE EDILITARE

a). Extinderea de noi rețele publice edilitare se va realiza de către autoritățile locale sau beneficiar, total sau parțial, funcție de importanța acestora.

b). În cazul în care a fost autorizată parcelarea prin aprobarea documentației de urbanism (PUD sau PUZ), proprietarul este obligat să respecte și să asigure executarea lucrărilor prevăzute.

Pentru începerea oricăror lucrări este necesară obținerea autorizației de construcție în baza documentației specifice.

Construcția clădirilor poate începe numai după executarea lucrărilor de echipare a terenului aprobate.

c). Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, plantații, gaz,

telefon, etc, pentru amenajarea străzilor nou înființate, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Lucrările de racordare și branșare, la rețelele edilitare publice existente in zona, se suportă în întregime de promotorul lucrarilor, sau de asociatia de proprietari, care urmeaza sa se ocupe de realizarea lucrarilor comune.de viabilizare a teritoriului.

Art.3. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELE EDILITARE

a). Rețelele de alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a localității.

b). Rețelele de apă, canalizare, gaze naturale si de drumuri sunt proprietate publică a comunității .

Art.4. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

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

b). Se admit in cazuri bine justificate si in mod exceptional, pozarea supraterana a retelelor de echipare a cladirilor.

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

d). Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis, de pe platforme, se face prin canalizarea retelei rutiere in canalul de desecare in baza avizului ANIF in acest sens.

e). Lucrarile de sistematizare a terenului destinat a primi o constructie se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aiba directia de scurgere spre terenurile vecine, ci numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

5.5.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Art. 1. PARCELAREA

a).Proprietarii terenului supus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, piețe, alei, fundături sau parcuri.

b).La parcelările terenurilor pe lângă terenul necesar deschiderii de străzi, piețe, alei, fundături sau parcuri este obligatorie

rezervarea unei suprafețe de teren de 5 % în scopuri de utilitate publică (școală, biserică, cultura, terenuri de sport, etc) potrivit zonificării funcționale din PUG, cât și din PUZ aprobat, terenuri ce pot fi supuse schimbului sau achiziționării contra cost la justa valoare, de către administrația publică locală.

c). Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare obținerii unor loturi construibile – suprafața minimă de 500 mp. pentru construcții izolate sau cuplate cu front minim de 12 m.

d). Adâncimea parcelelor va fi mai mare sau cel mult egală cu frontul acestora.

e). Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelată, astfel încât să rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cât și al sistematizării pe verticală.

f). Construcțiile de garaje trebuie să facă corp comun cu locuința, alipite sau sub o poată a acesteia, iar în cazul denivelărilor de teren se pot realiza sub construcția propriu-zisă sau terase ale acesteia.

g). Garajele din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.

h). Nu se admit calcane spre vecini, decât la garaje; în cazul caselor cuplate proiectarea se recomandă a fi corelată.

i). Este interzisă executare pe loturile destinate extinderii de locuințe a oricărui alt tip de construcție ca: anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole, unelte etc., cu excepția dotărilor ca piscine, pergole sau a construcțiilor menționate la punctele 5.4.1. și 5.4.2.

Art. 2. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

a). La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:
-protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;
-respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

-înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente:

b).Stabilirea înălțimii construcțiilor se face pe baza analizei situațiilor distincte în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de constructibilitate a terenurilor pe care se vor amplasa și anume:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural urbanistică a zonei;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor dominante a zonei.

c). Regimul de înălțime impus pentru cladirile de locuit este P+1E+M , maxim.Regimul de inaltime impus pentru zona de servicii este P+2E maxim.

Inaltimea maxima a constructiilor la cornisa pentru regimul de inaltime P+1E+M este de 8 m in zona rezidentiala.Inaltimea maxima a constructiilor la cornisa pentru regimul de inaltime P+2E este de 9,5m in zona de servicii.

Art. 3.ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

a). Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

b). Aspectul general al zonei este determinat de:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fatadelor și amplasarea golurilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural –conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică , volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

c). Fatadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

d) La construcțiile cuplate, coamele acoperisului vor fi paralele cu axul drumului, fiind permise frontoanele și lucarnele funcție de conformarea construcțiilor.

În cazul construcțiilor izolate prevederea de mai sus cu titlu de recomandare

e). Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

f). Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alb, ocru, natur, culori armonizate.

g). Se recomandă realizarea de construcții cu învelitoare tip șarpantă.

Art. 4. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT), COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

POT maxim admis pentru zona rezidentiala este de 35 %.

POT maxim admis pentru zona de dotari este de 40 %.

CUT maxim admis pentru zona rezidentiala este de 1,05

CUT maxim admis pentru zona de dotari este de 1,2

6.5.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Art. 1. PARCAJE, GARAJE.

a). La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii, caracteristice fiecarei functiuni.

b). Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie sa fie asigurată în afara spațiilor publice.

c). Amplasarea parcajelor si garajelor 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.

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

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

f). Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului panta de acces va începe după limita de proprietate.

g). Parcajele ce se vor crea în spațiile verzi de aliniament, între stradă și trotuar, se vor executa obligatoriu din dale pe pat de balast. Se recomandă dalele înierbate.

h). Este interzisă staționarea și parcarea pe trotuare, piste de biciclete sau

spațiilor verzi de aliniament.

i) Pentru construirea de locuințe individuale sunt necesare cel puțin două locuri

de staționare în interiorul parcelei, fiind asigurat cel puțin un loc în garaj.

j). Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă numai în cazul în care acestea sunt înglobate sau alipite construcției principale. Garajele izolate vor fi retrase față de aliniament cu minimum 3,0 m.

k). De regulă lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

Art. 2. SPAȚII VERZI

a). Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, cadrul geografic în care este amplasată.

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile art. 34 R.G.U. și anexa nr.6 R.G.U.

b). Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie implantate în așa fel încât să respecte plantațiile valoroase existente.

c). Fiecare documentație depusă pentru autorizația de construire va fi însoțită de un plan de situație ce va indica plantația ce se intenționează să se desfășoare pentru realizarea construcției și cea care se intenționează să se creeze. Proiectele de construcții vor fi studiate în spiritul păstrării la maximum a plantației existente.

d). Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber în jurul construcției

e). Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia despartitoare a două proprietăți.

f). Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.

Art. 3. ÎMPREJMUIRI

a). Toate proprietățile de pe cuprinsul intravilanelor vor fi împrejmuite, potrivit dispozițiilor prezentului Regulament, chiar dacă nu sunt construite.

b). Împrejmuirea spre stradă se va poziționa pe linia de aliniere a străzii. Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

c). Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,40 m.

Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 45 – 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă.

d). Se admite ca împrejmuirea spre stradă sa fie construită din zidărie plină (opacă), numai dacă este tratată în stilul clădirii proiectate.

e). Spre frontul stradal și la limitele de vecinătate, până la frontul casei în interior, se vor realiza împrejmuiri transparente, din grilaje metalice, cu înălțimea de 2.00 m. De la casă până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace, cu o înălțime de max. 2,00 m.

f). Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 2.0 m, fiind poziționat la 0.50 m. de linia despărțitoare a celor două proprietăți.

g). Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a străzii.

5.6. SERVITUȚI

Soluția propusă este prevăzută a se realiza etapizat, funcție de ritmul popularii zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor cu echipare tehnico-edilitară, caracteristica unei zone de locuit.

Se recomandă corelarea construcției de locuințe cu executarea lucrărilor publice edilitare și de drumuri.

Arh.dipl.Folea I Doru

