

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, pentru terenurile situate în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, CF nr. 407283, nr.cad.407283; CF nr. 407284 nr.cad.407284; CF nr. 407285, nr.cad.407285; CF nr. 407286, nr.cad.407286; CF nr. 407287, nr.cad.407287; CF nr. 407288, nr.cad.407288; CF nr. 407289, nr.cad.407289; CF nr. 407290, nr.cad.407290; CF nr. 407291, nr.cad.407291; CF nr. 407292, nr.cad.407292; CF nr. 407293, nr.cad.407293; CF nr. 407294, nr.cad.407294; CF nr. 407295, nr.cad.407295; CF nr. 407300, nr.cad.407300; CF nr. 407301, nr.cad.407301; CF nr. 407302, nr.cad.407302; CF nr. 407303, nr.cad.407303; CF nr. 407304, nr.cad.407304; CF nr. 407305, nr.cad.407305; CF nr. 407306, nr.cad.407306; CF nr. 407307, nr.cad.407307; CF nr. 407308, nr.cad.407308; CF nr. 407309, nr.cad.407309; CF nr. 407310, nr.cad.407310; CF nr. 407311, nr.cad.407311; CF nr. 407312, nr.cad.407312, Dumbrăvița, în vederea realizării obiectivului **“Modificare RLU și planșa de REGLEMENĂRI PUZ aprobat cu HCL 48/20.12.2012 în PUZ Locuințe colective cu 8 apartamente în regim P+2E+Er și împrejmuire - avize conf. PUZ și aviz de oportunitate”**.

Prezenta documentație prevede modificarea parțială a Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL. nr. 48 din 20.12.2012, cu referire la reparcelarea terenului, reorganizarea condițiilor de amplasare al construcțiilor și schimbarea funcțiunii existente reglementate pe parcelele cu funcțiunea de locuințe individuale, având o suprafață cumulată o suprafață de 17.117mp. Indicii urbanistici, regimul de înălțime, aliniamentul construcțiilor, și accesibilitatea pe teren rămân în aceeași formă stabilită prin PUZ-ul inițial. Prezenta documentație prevede modificarea parțială a limitei de implantare și schimbarea funcțiunii de locuințe individuale sau cuplate pe locuințe colective cu regim mediu de înălțime cu funcțiuni complementare, propunând astfel o densificare a terenului (12 apartamente și 4SAD-uri pe un lot). Parcelele de zona verde, de servicii și parcela destinată căilor de circulație vor fi menținute conform reglementărilor inițiale.

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Studiul de Oportunitate analizează și evaluează problemele funcționale și urbanistice din zonă, ținând cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

2. SURSE DOCUMENTARE ȘI ANALITICE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic Zonal, – “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii”, jud. Timiș, extravilan localitatea Dumbrăvița, parcelele A 114/1/1, beneficiar Pop Gheorghe Maria, Rusan Otilia Valeria, Burza Marianna Aurora, Ilie Rodica, Someșan Mihail Romulus Dorin, pr. nr. 98/2012 elaborat de S.C. “Arhitect Trimbițaș” S.R.L, aprobat prin HCL nr. 48 din 20.12.2012;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din județul Timiș;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș, ce are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:
 - Plan de Amenajare a Teritoriului Intercomunal Periurban în relație cu Municipiul Timișoara, proiect nr.40172/010, întocmit de Societatea comercială de proiectări “IPROTIM” S.A. Timișoara;
 - Plan Urbanistic Zonal – “Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii” zona Calea Aradului-SERE, extravilan Timișoara jud. Timiș, parcelele A 490/1, A 464/1, A 493/1 , beneficiar Pop Gheorghe Georgeta Maria, Someșan I. Mihail Romulus Dorin, Burza I. Mariana Aurora, Rusan GH. Otilia Valeria, Ilie Rodica, pr. nr. 47/2005 elaborat de S.C. “Arhitect Trimbițaș” S.R.L, aprobat prin H.C.L. nr. 613 din 19.12.2006;
 - Plan Urbanistic Zonal – “Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, jud. Timiș, extravilan localitatea Dumbrăvița, Calea Aradului - zona Selgros, parcelele A 114/2/2/2/2, A 114/2/2/1, A 114/2/2/2/1, beneficiar Dume Lucian Ioan și Dume Alina, Sava Coman Teodor și Sava Coman Gianina, Toth Ildiko, pr. nr. 48/2005 elaborat de S.C. “Arhitect Trimbițaș” S.R.L, aprobat prin HCL nr. 3 din 18.01.2007.
 - Plan Urbanistic Zonal – “Extindere zonă rezidențială”, Timișoara, jud. Timiș, Calea Aradului – SERE, pr. nr. 52/2003 elaborat de S.C. “Arhitect Trimbițaș” S.R.L., aprobat prin HCL nr. 187 din 29.07.2003.
 - Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 130/30.03.2010 – PUZ "Construire complex multifuncțional, centru comercial, locuințe, accese, parcaje" str. Circumvalațiunii nr. 4, Timisoara;
 - Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012;
 - Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara;
 - Noul Plan Urbanistic General Dumbrăvița, disponibil pe site-ul Primăriei Dumbrăvița.

3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1 Încadrarea în teritoriu

Amplasamentul studiat în cadrul prezentei documentații se află în partea sudică al comunei Dumbrăvița, fiind localizat în interiorul unui cvartal situat între Bulevardul Ion Creangă, viitorul bulevard Petre Țuțea, strada Sándor Petőfi și limita Teritoriului Administrativ Timișoara. Terenurile sunt localizate între străzile strada Fervenția 2 și strada Arinului, putând fi accesate de pe aceste două artere principale și este traversat de strada Tristan Tzara.

Din punct de vedere juridic, proprietatea care face obiectul prezentei documentații este constituită din 26 parcele în urma dezmembrării conform PUZ aprobat cu HCL 48/20.12.2012, având o suprafață cumulată de 17.117mp.

În urma PUZ-ului inițial, aprobat cu HCL 48/20.12.2012, au fost dezmembrate în total 31 de parcele în carul terenului de 29.811mp din care parcelele destinate spațiului verde (nr.cad.407297, cu suprafață de 1.005mp și nr.cad.407298, cu suprafață de 1.017mp), zonei de dotări și servicii (nr.cad.407296, cu suprafață de 741mp și nr.cad.407299, cu suprafață de 750mp) și al drumului cu profil de 26m (nr.cad.407313, cu suprafață de 9.181mp) nu reprezintă obiectul modificării de PUZ. Ele vor fi menținute conform reglementărilor PUZ aprobat cu HCL 48/20.12.2012.

Terenurile studiate sunt bordate la:

- Nord – parcelele destinate zonei de servicii-dotări și parcelele de zone verzi adiacent străzii Fervenția 2 cu profil de 21m;
- Sud – strada Arinului, cu profil de 12m, adiacent terenurilor cu construcții de locuințe colective cu regim mediu de înălțime;
- Est – parcele reglementate pentru locuințe individuale dar cu construcții de locuințe colective cu regim mediu de înălțime;
- Vest – terenul identificat prin nr.cad.404491 Dumbrăvița, fiind teren cu destinație specială – unitate militară.

3.2 Caracterul zonei

Făcând parte dintr-o zonă de terenuri agricole din extravilanul comunei Dumbrăvița, terenul a urmat același demers de reglementări și parcelări pentru locuire individuală prin care au trecut și alte proprietăți agricole din comună. În prima etapă, parcela cu C.F. nr. 405143 (vechi 4617), nr.cad.A114/1/1, extravilan Dumbrăvița, în suprafață de 29 811mp, a fost urbanizat și dezmembrat în cele 31 de parcele în urma PUZ aprobat cu HCL 48/20.12.2012.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitatea teritorială de referință UTR4 cu funcțiunea dominantă de locuire individuală, evidențiindu-se însă zone mari de locuire colectivă sau locuințe înșiruite.

Regimul de înălțime este cuprins între P, P+1, P+1+M(etaj retras), P+2, P+2+M(etaj retras) și P+3, precum și un procent de ocupare a terenului ridicat. Acest tip de dezvoltare a fost generat ca rezultat al urbanizării accelerate din ultimii ani și ocupă procentajul cel mai mare la nivel UAT Dumbrăvița. Dezvoltarea urbană sporadică este completată de dezvoltări organizate după reguli clare.

Se remarcă o densitate foarte mare a UTR-ului, având foarte puține zone neconstruite. O particularitate a UTR-ului constă în faptul că este străbătut de canalul identificat prin HCN 91 și include o suprafață generoasă de teren cu destinație specială militară.

Cele 26 de parcele înscrise în CF nr. 407283, CF nr. 407284 CF nr. 407285, CF nr.

407286, CF nr. 407287, CF nr. 407288, CF nr. 407289, CF nr. 407290, CF nr. 407291, CF nr. 407292, CF nr. 407293, CF nr. 407294, CF nr. 407295, CF nr. 407300, CF nr. 407301, CF nr. 407302, CF nr. 407303, CF nr. 407304, CF nr. 407305, CF nr. 407306, CF nr. 407307, CF nr. 407308, CF nr. 407309, CF nr. 407310, CF nr. 407311, CF nr. 407312, Dumbrăvița, cumulează o suprafață de 17.117mp și reprezintă teren arabil în intravilan Dumbrăvița, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară. Aceste parcele sunt în prezent libere de construcții.

3.3 Accesibilitate la căi de circulație

Cvartalul din cadrul căruia face parte terenul studiat este bine deservit de căi de circulație, fiind delimitat de patru străzi. Trei dintre ele sunt de importanță majoră în cadrul rețelei stradale al comunei: Bulevardul Ion Creangă (extrema nordică), Bulevardul Petre Țuțea (extrema vestică) și strada Sándor Petőfi (extrema estică).

Zonei studiate, încadrate în partea centrală a cvartalului, îi este asigurat accesul de pe aceste artere principale, care se conectează cu strada Tristan Tzara asigurând acele pe parcele.

În studiile anterioare de urbanism strada Tristan Tzara traversează în lung terenul studiat, este prevăzut cu patru benzi de circulație, zonă de staționare, pistă de de biciclete și trotuar devenind astfel o arteră majora cu o lațime de 26m. În partea de nord al terenurilor, strada Ferenția 2 (DE 112) este prevăzut cu două benzi, zonă verde, pistă de biciclete și trotuar, care va asigura legătura cu alte zone și va fluidiza circulația. În partea sudică strada Arinului este propusă cu un prospect stradal de 12m, cu o bendă de circulație pe sens, zona verde și trotuar.

3.4 Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Cele 26 de terenuri sunt neconstruite, în proprietatea două persoane juridice, după cum urmează:

- terenul cu CF nr. 407283 Dumbrăvița, având o suprafață de 600mp, cu nr CAD: 407283, LOT 1, este în proprietatea lui SOCIETATEA "THALIA SUD" S.R.L., având categoria de folosință arabil intravilan – parcelă destinată schimbului imobiliar;
- terenul cu CF nr. 407284 Dumbrăvița, având o suprafață de 671mp, cu nr CAD: 407284, LOT 2, este în proprietatea lui SOCIETATEA "THALIA SUD" S.R.L., având categoria de folosință arabil intravilan;
- terenul cu CF nr. 407285 Dumbrăvița, având o suprafață de 671mp, cu nr CAD: 407285, LOT 3, este în proprietatea lui SOCIETATEA "THALIA SUD" S.R.L., având categoria de folosință arabil intravilan;
- terenul cu CF nr. 407286 Dumbrăvița, având o suprafață de 668mp, cu nr CAD: 407286, LOT 4, este în proprietatea lui SOCIETATEA "THALIA SUD" S.R.L., având categoria de folosință arabil intravilan;
- terenul cu CF nr. 407287 Dumbrăvița, având o suprafață de 667mp, cu nr CAD: 407287, LOT 5, este în proprietatea lui SOCIETATEA "THALIA SUD" S.R.L., având categoria de folosință arabil intravilan;
- terenul cu CF nr. 407288 Dumbrăvița, având o suprafață de 668mp, cu nr CAD: 407288, LOT 6, este în proprietatea lui SOCIETATEA "THALIA SUD" S.R.L., având categoria de folosință arabil intravilan;
- terenul cu CF nr. 407289 Dumbrăvița, având o suprafață de 667mp, cu nr CAD: 407289, LOT 7, este în proprietatea lui SOCIETATEA "THALIA SUD" S.R.L., având categoria de folosință arabil intravilan;
- terenul cu CF nr. 407290 Dumbrăvița, având o suprafață de 669mp, cu nr CAD: 407290, LOT 8, este în proprietatea lui SOCIETATEA "THALIA SUD" S.R.L., având categoria de folosință arabil intravilan;
- terenul cu CF nr. 407291 Dumbrăvița, având o suprafață de 669mp, cu nr CAD: 407291, LOT 9, este în proprietatea lui SOCIETATEA "THALIA SUD" S.R.L., având categoria de folosință arabil intravilan;

- terenul cu CF nr. 407292 Dumbrăvița, având o suprafață de 669mp, cu nr CAD: 407292, LOT 10, este în proprietatea lui SOCIETATEA "THALIA SUD" S.R.L., având categoria de folosință arabill intravilan;
- terenul cu CF nr. 407293 Dumbrăvița, având o suprafață de 663mp, cu nr CAD: 407293, LOT 11, este în proprietatea lui SOCIETATEA "THALIA SUD" S.R.L., având categoria de folosință arabill intravilan;
- terenul cu CF nr. 407294 Dumbrăvița, având o suprafață de 646mp, cu nr CAD: 407294, LOT 12, este în proprietatea lui SOCIETATEA "THALIA SUD" S.R.L., având categoria de folosință arabill intravilan;
- terenul cu CF nr. 407295 Dumbrăvița, având o suprafață de 631mp, cu nr CAD: 407295, LOT 13, este în proprietatea lui SOCIETATEA PREMIUM LAND S.R.L., având categoria de folosință arabill intravilan;
- terenul cu CF nr. 407300 Dumbrăvița, având o suprafață de 648mp, cu nr CAD: 407300, LOT 18, este în proprietatea lui SOCIETATEA PREMIUM LAND S.R.L., având categoria de folosință arabill intravilan;
- terenul cu CF nr. 407301 Dumbrăvița, având o suprafață de 657mp, cu nr CAD: 407301, LOT 19, este în proprietatea lui SOCIETATEA PREMIUM LAND S.R.L., având categoria de folosință arabill intravilan;
- terenul cu CF nr. 407302 Dumbrăvița, având o suprafață de 662mp, cu nr CAD: 407302, LOT 20, este în proprietatea lui SOCIETATEA PREMIUM LAND S.R.L., având categoria de folosință arabill intravilan;
- terenul cu CF nr. 407303 Dumbrăvița, având o suprafață de 658mp, cu nr CAD: 407303, LOT 21, este în proprietatea lui SOCIETATEA PREMIUM LAND S.R.L., având categoria de folosință arabill intravilan;
- terenul cu CF nr. 407304 Dumbrăvița, având o suprafață de 658mp, cu nr CAD: 407304, LOT 22, este în proprietatea lui SOCIETATEA PREMIUM LAND S.R.L., având categoria de folosință arabill intravilan;
- terenul cu CF nr. 407305 Dumbrăvița, având o suprafață de 658mp, cu nr CAD: 407305, LOT 23, este în proprietatea lui SOCIETATEA PREMIUM LAND S.R.L., având categoria de folosință arabill intravilan;
- terenul cu CF nr. 407306 Dumbrăvița, având o suprafață de 658mp, cu nr CAD: 407306, LOT 24, este în proprietatea lui SOCIETATEA PREMIUM LAND S.R.L., având categoria de folosință arabill intravilan;
- terenul cu CF nr. 407307 Dumbrăvița, având o suprafață de 658mp, cu nr CAD: 407307, LOT 25, este în proprietatea lui SOCIETATEA PREMIUM LAND S.R.L., având categoria de folosință arabill intravilan;
- terenul cu CF nr. 407308 Dumbrăvița, având o suprafață de 658mp, cu nr CAD: 407308, LOT 26, este în proprietatea lui SOCIETATEA PREMIUM LAND S.R.L., având categoria de folosință arabill intravilan;
- terenul cu CF nr. 407309 Dumbrăvița, având o suprafață de 658mp, cu nr CAD: 407309, LOT 27, este în proprietatea lui SOCIETATEA PREMIUM LAND S.R.L., având categoria de folosință arabill intravilan;
- terenul cu CF nr. 407310 Dumbrăvița, având o suprafață de 658mp, cu nr CAD: 407310, LOT 28, este în proprietatea lui SOCIETATEA PREMIUM LAND S.R.L., având categoria de folosință arabill intravilan;
- terenul cu CF nr. 407311 Dumbrăvița, având o suprafață de 658mp, cu nr CAD: 407311, LOT 29, este în proprietatea lui SOCIETATEA PREMIUM LAND S.R.L., având categoria de folosință arabill intravilan;
- terenul cu CF nr. 407312 Dumbrăvița, având o suprafață de 669mp, cu nr CAD: 407312, LOT 30, este în proprietatea lui SOCIETATEA PREMIUM LAND S.R.L., având categoria de folosință arabill intravilan;

3.5 Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, termoficare, toate existente fie pe Str. Ferveția 2, fie pe strada Arinului.

Pe strada Tristan Tzara exista rețeaua de apă și canal.

3.6 Disfuncționalități

Fiind o zonă recent urbanizată, aflată încă în curs de dezvoltare, există în mod inerent câteva disfuncționalități identificate la nivel urban:

- necoordonare a funcțiilor și a regimului de înălțime care a generat existența locuințelor colective cu regim mediu de înălțime lângă locuințe individuale joase;
- lipsa locurilor de parcare și de spații verzi adiacent locuințelor colective cu regim mediu de înălțime;
- lipsa unei dotări corespunzătoare cu servicii și lipsa spațiilor publice sau incoerența acestora conduce locuitorii în afara cartierului sau chiar din localitate pentru satisfacerea nevoilor de socializare, de sănătate, de educație, de recreere, etc.;
- lipsa unor planuri corelate de dezvoltare urbană care să gestioneze conexiunile fluente de circulație între zona aflată în urbanizare și centrul comunei sau accesul în Timișoara.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1 Dezvoltare urbană

Pentru o evaluare a felului în care trebuie dezvoltată zona, au fost evaluate și actualizate în prealabil toate documentațiile urbanistice realizate sau în studiu. A rezultat că, în mare parte, zona este reglementată din punct de vedere urbanistic, fiindu-i atribuită utilizarea funcțională cu locuințe, în regim mediu de înălțime, cu funcțiuni complementare.

Terenul studiat a constituit și el obiectul unei reglementări de urbanism. În primă etapă, terenul cu C.F. nr. 405143 (vechi 4617), nr.cad.A114/1/1, extravilan Dumbrăvița, în suprafață totală de 29 811mp, a fost urbanizat și dezmembrat în cele 31 de parcele în urma PUZ aprobat cu HCL 48/20.12.2012.

Prezenta documentație are ca obiect modificarea parțială a PUZ-ului aprobat anterior intervenind asupra parcelelor de locuire. Terenurile cu funcțiunea de zone verzi și dorări-servicii vor fi menținute conform reglementărilor inițiale. Prezenta documentație prevede reparcelarea terenului, reorganizarea condițiilor de amplasare al construcțiilor și schimbarea funcțiunii existente reglementate de locuire individuală sau cuplată pe locuințe colective și funcțiuni complementare în regim mediu de înălțime. Indicii urbanistici, regimul de înălțime, aliniamentul construcțiilor și accesibilitatea pe teren rămân în aceeași formă stabilită prin PUZ-ul inițial.

Se propun 14 parcele cu suprafața mai mare de 1200mp fiecare respectând următoarele criterii:

- maxim 12 unități locative pe o parcelă;
- 2 locuri de parcaje pe apartament care va fi asigurat în interiorul parcelei;
- spații verzi minim 20% în interiorul parcelei.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- Aliniament de 6m pe strada Tristan Tzara, menținut din PUZ aprobat cu HCL 48/20.12.2012, respectând recomandările PUG-ului nou în curs de avizare;
- Retragera de cel puțin 3m sau H/2 la limitele laterale al parcelelor nou propuse;
- Retragera de cel puțin 10m în spatele parcelei - retragere menținută de la PUZ aprobat cu HCL 48/20.12.2012;

4.2 Modernizarea circulației

Prezenta modificare nu intervine asupra tramei stradale, profilelor transversale prevăzute prin reglementări anterioare, ele vor fi menținute conform propunerilor anterioare.

Se propune în continuare modernizarea și lărgirea profilului stradal pe strada Fervenția 2 și strada Arinului, conform PUZ inițial, care asigură legătura între arterele majore din cvartal.

Se menține profilul propus prin PUZ aprobat cu HCL 48/20.12.2012 pentru strada Tristan Tzara și prevede prelungirea acesteia în partea de nord a parcelei prin zona neurbanizată.

Zona care face obiectul acestei documentații reorganizează accesul auto pe noile parcele și reglementează numărul și poziția locurilor de parcare necesară locuirii colective în interiorul parcelei.

4.3 Zonificare funcțională – bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „**locuire colectivă cu funcțiuni complementare, cu regim mediu de înălțime**”.

Terenul studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – locuințe colective cu funcțiuni complementare;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Pentru zona rezidențială cu funcțiuni complementare:

POT max.= 35%

CUT max.= 1,2

Pentru zona dotări și servicii publice:

POT max.= 40% – menținut conf. PUZ aprobat cu HCL48/20.12.2012

CUT max.= 1,0 – menținut conf. PUZ aprobat cu HCL48/20.12.2012

Regimul de înălțime:

Pentru zona rezidențială cu funcțiuni complementare:

maxim (S)+P+2E+Er

H maxim = 14,00m

Pentru zona dotări și servicii publice:

maxim (S)+P+2E+M – menținut conf. PUZ aprobat cu HCL48/20.12.2012

H maxim cornișă = 11m

BILANȚ TERITORIAL	- SITUAȚIA EXISTENTĂ - conform PUZ aprobat prin HCL 48 / 20.12.2012		- SITUAȚIA PROPUȘĂ -	
	(mp)	%	(mp)	%
SUPRAFETE TEREN	30.000	100	29.811 <small>conform măsurători în urma dezmembrării PUZ aprobat prin HCL 48 / 20.12.2012</small>	100
PARCELAT Loturi locuințe	17.453,45 <small>reprezentând locuințe individuale sau cuplate</small>	58,17	17.117 <small>zona locuințe colective cu funcțiuni complementare, regim mediu de înălțime</small>	57,42
CIRCULAȚII	9.011,95	30,05	9.181	30,80
ZONĂ VERDE	2.033,35	6,78	2.022	6,78
SERVICII	1.501,25	5,00	1.491	5,00

INDICI URBAISTICI

Zona locuire - Zona locuințe colective cu regim mediu de înălțime	POT maxim locuire 35% CUT maxim locuire 1,0 zona locuințe individuale sau cuplate	POT maxim locuire 35% CUT maxim locuire 1,2 zona locuințe colective cu funcțiuni complementare, regim mediu de înălțime maxim 12 unități locative spatiu verde minim 20% în interiorul parcelei
Zona dotări și servicii - Zona activități economice cu caracter terțiar cu regim mediu de înălțime	POT maxim 40% CUT maxim 1,0	POT maxim 40% CUT maxim 1,0

	locuințe individuale sau cuplate	dotări și servicii	zona locuințe colective cu funcțiuni complementare, regim mediu de înălțime	dotări și servicii
REGIM DE ÎNĂLȚIME	maxim D+P+1E	maxim (S)+P+2E+M	maxim (S)+P+2E+E _r	maxim (S)+P+2E+M
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ	H cornișă maxim 8,00m	H cornișă 3,50-12,00m	H maxim 14,00m	H maxim cornișă 11,00m

Notă:

- Conturul subsolului poate coincide cu limitele de proprietate cu respectare prevederilor Codul Civil.
- Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.
- Este permisă depășirea limitei de implantare cu balcoane și console conform legislației în vigoare.
- Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a nivelului curent.

4.4 Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico - edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe strada Tristan Tzara;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a comunei, rețea existentă pe strada Arinului și strada Ferveția 2 și prelungirea rețelei pe strada Tristan Tzara;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

De menționat ca dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

5. CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană al comunei;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Întocmit,
Arh. Czirják Zsuzsa

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu