

1
P U Z DUMBRAVITA

CARTIER DE LOCUINTE

beneficiar

POPA STELIAN

proiectant

arh. LOREDANA DRĂGUȚ

S.C. **romtest** s.r.l.

Proiect nr. 57 / 2000



- MARTIE 2000 -

7.

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL
Localitatea Dumbrăvița –
județul Timiș
CARTIER DE LOCUINTE

FAZA:

P.U.Z. (Plan urbanistic zonal)

BENEFICIAR:

POPA STELIAN

PROIECTANT:

s.c. **romtest** s.r.l.
arh. Loredana Drăguț



- martie 2000 -

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT

s.c. romtest s.r.l.
Str. Paciurea nr. 2A - Timișoara

- Șef proiect

arh. LOREDANA DRĂGUȚ

URBANISM

- Proiectat

arh. LOREDANA DRĂGUȚ

- Tehnoredactare

arh. LOREDANA DRĂGUȚ

COLABORATORI

Lucrări de topometrie

ing. TOLCEA OVIDIU
Autorizația seria nr.
Timișoara

Gospodăria complexă a apelor

ing. NORICA STOICA

Alimentare cu energie electrică

ing. PETRU TELEAGĂ

Drumuri

ing. ATTILA PENZES

BORDEROU**A. PIESE SCRISE**

FOAIE DE CAPĂT	1
COLECTIV DE ELĂBORARE	2
BORDEROU	3
MEMORIU GENERAL	
1. INTRODUCERE	
1.1. Date generale de recunoaștere a documentației	5
1.2. Baza proiectării	5
1.3. Obiectul lucrării	6
2. ÎNCADRARE ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL	
2.1. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice	6
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ	
3.1. Probleme de arhitectură și urbanism	6
3.2. Regimul juridic	7
3.3. Regimul economic	7
3.4. Regimul tehnic	7
4. PROPUNERI	
4.1. Elemente de temă	8
4.2. Descrierea soluției	8
4.3. Regimul juridic	9
4.4. Regimul economic	9
4.5. Regimul tehnic	9
4.5.1. Lucrări rutiere în incintă	9
4.5.2. Echipare edilitară	10
4.6. Protecția mediului	12
4.7. Bilanț teritorial	12
4.8. Circulația terenului	12
4.9. Modul de ocupare a terenului	12
5. CONCLUZII	13
6. REGULAMENT DE URBANISM	14

A. PIESE DESENATE

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ
2. REGLEMENTĂRI
3. ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ
4. RIDICARE TOPOGRAFICĂ

scara 1:2 000

scara 1:1 000

scara 1:1 000

scara 1:2 000

MEMORIU

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL
CARTIER DE LOCUINTE
localitatea Dumbrăvița, județul Timiș

BENEFICIAR: POPA STELIAN

PROIECTANT: s.c. **romtest** S.R.L.
arh. Loredana Drăguț
str. Paciurea nr. 2A - Timișoara

NR. PROIECT: 57 / 2000
DATA ELABORĂRII: martie 2000



1.2. BAZA PROIECTĂRII

Prin comanda nr. 57 / 2000 se solicită realizarea unui plan urbanistic zonal pentru o zonă de locuințe individuale, pe un teren situat actualmente parțial în extravilanul comunei Dumbrăvița și parțial în intravilan. Conform Planului Urbanistic General pentru localitate acest teren este propus pentru introducere în intravilan. Terenul luat în studiu se află în proprietatea domnului Popa Stelian și Dekany Ioan și cuprinde parcelele HCN 166, De 165, De 164/1/15, A 164/1/14, A 164/1/13, A 164/1/12, A164/1/11, De 163 din registrul cadastral. Suprafața totală este de 13,2980 ha.

Planul a fost întocmit pe baza datelor puse la dispoziție de către Primăria comunei Dumbrăvița și a ridicării topografice efectuate de Tolcea Ovidiu, persoană fizică autorizată. Propunerile se subordonează Planului Urbanistic General pentru localitatea Dumbrăvița, aflat în curs de elaborare de către S.C. IPROTIM S.A. Timișoara.

Documentația privind Planul Urbanistic Zonal pentru locuințe este întocmit în conformitate cu legea nr. 50/1991.

1.3. OBIECTUL LUCRĂRII

Planul Urbanistic Zonal propune realizarea unui număr de 46 de parcele în vederea construirii de locuințe în regim de înălțime P+1 și P+1+M și trasării viitoarelor drumuri și rețele. Profilarea se va face în funcție de trama stradală existentă a localității.

Locuințele vor cuprinde 3 - 5 camere, bucatărie, grup sanitar, baie, dependințe, garaj la parter, eventual amenajări de agrement. La subsol locuințele vor avea în general următoarele spații: spălătorie, centrala termică proprie și spații ce pot fi folosite ca atelier sau pentru depozitare.

Se dorește dezvoltarea unei importante zone rezidențiale în comuna Dumbrăvița.

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare și executare a clădirilor de locuit cu respectarea condițiilor particulare generate de amplasament, vecinătăți și cerințe funcționale.

2. ÎNCADRAREA ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL

2.1. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

Amplasamentul studiat se află actualmente parțial în extravilanul comunei Dumbrăvița, în zona de est, pe o alee înspre pădure. Conform propunerilor din Planul Urbanistic General pentru localitatea Dumbrăvița toată zona studiată va fi în intravilanul localității.

Terenul este delimitat la nord de De 165 și HCn 166, 457/277/a/2, la sud de De 163 și parcela A 161/1/1, la est de parcela cu număr topo A 164/1/10 iar la vest de drumul De 164/1/15. Accesul la parcelă se face de la drumul județean Dj 691 la Km 3+400.

Parcela este în prezent teren agricol, liberă de construcții și de echipare edilitară, bransamentele și extinderea urmând să se execute.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. PROBLEME DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

Zona strict înconjurătoare a amplasamentului este în cea mai mare parte liberă de construcții, propusă a fi însă o zonă de locuințe cu o tramă stradală regulată, preluată din Planul urbanistic General. accesul în zonă se face de pe drumul județean Dj 691 la km 3+400. Mai la sud de zona luată în studiu există deja trei case construite, cu un regim de înălțime P, P+1 și P+1+M. Aceste case sunt nou construite cu acoperiș de tip șarpantă.

3.2. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul studiat se află în intravilanul comunei Dumbrăvița, după ultima variantă a Planului Urbanistic General al comunei. Parcelele luate în studiu sunt: HCn 166, De 165, De 164/1/15, A 164/1/14, A 164/1/13, A 164/1/12, A164/1/11, De 163 din registrul cadastral. Suprafața totală este de 13,2980 ha.

3.3. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului este arabilă pentru cele cu numerele topo A 164/1/14, A 164/1/13, A 164/1/12, A164/1/11.

3.4. REGIMUL TEHNIC

⇒ CIRCULAȚII EXISTENTE

Terenul luat în studiu în suprafață de 13,298 ha este amplasat în partea se sud-est a comunei Dumbrăvița la aproximativ 350 m de drumul județean DJ 691 Timișoara-Pișchia-Fibiș-Maşloc-limită județ Arad. Accesul în zona studiată se face pe drumul de exploatare DE 163 racordat din DJ 691, la km 3+400.

În zonă există următoarele căi de circulație:

- DJ 691 drum județean cu două benzi de circulație, cu o lățime carosabil / platformă 7,00 / 8,00 m și îmbrăcăminte asfaltică ușoară în stare bună;
total flux: 7544 v_t / 16h din care vehicule călători 5288 v_t / 16h și vehicule marfă 2256 v_t / 16h;
- DE 163 drum de pământ neamenajat, având 4,00 m lățime;
- DE 164 drum de pământ neamenajat, având 4,00 m lățime.

⇒ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Alimentare cu apă și canalizare

Pe strada Petofi Sandor (DJ 691) există o conductă de apă potabilă $D_u=200$ mm și un canal colector ovoid 500/750 mm.

Alimentare cu energie electrică

Zona studiată este despărțită spre sud prin drumul DE 163 de o zonă de locuințe în curs de execuție.

Această zonă se va alimenta din stația 110/20 kV Pădurea Verde prin LEA 20 kV Pădurea Verde – Abator păsări și prin intermediul postului de transformare aerian 41758 (250KVA). Din acest post se alimentează o rețea aeriană torsadată cu două circuite (distribuție și iluminat public) care are unele legături între tronsoane realizate în cablu subteran.

În apropierea zonei studiate, la est și sud-est de aceasta, există o linie de 110kV; locuințele propuse sunt amplasate în afara culoarului de protecție al liniei.

Telecomunicații

Telefonie

Localitatea Dumbrăvița este servită în prezent de un subrepartitor amplasat în Dumbrăvița și conectat la centrala telefonică de pe strada Ialomița din Timișoara. În lungul drumului județean DJ 691 există o canalizație telefonică cu trei cabluri.

Televiziune în cablu (CATV)

Zonele de locuințe existente sunt racordate la rețeaua de televiziune în cablu a firmei ANALOG. Cablurile acestei rețele sunt instalate fie pe stâlpii rețelei de joasă tensiune fie pe stâlpi separați.

3.4.1.1. FACTORI DE POLUARE

Factorul principal de poluare în zonă este:

- praful agricol.

4. PROPUNERI

4.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Din tema de proiectare rezultă că se dorește reparcelarea loturilor pentru crearea de loturi mai mici în vederea construirii de locuințe familiale.

4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI PROPUSE

⇒ *PROBLEME DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM*

Planul urbanistic zonal propune realizarea unui număr de 46 de locuințe individuale pe loturi obținute din reparcelarea unei suprafețe de 13,2980 ha.

O suprafață de 2,605 ha se va trece în domeniul public pentru realizarea de drumuri de categoria a III-a, de 10,50 m și de 12,00 m. Accesul la parcele se va face de pe aceste drumuri.

Loturile vor avea suprafețe cuprinse între 959 mp – 4476 mp. Cele mai mici fronturi la stradă sunt de 19,18 m, cel mai mare este de 58,90 m. Se pot construi case izolate sau cuplate, retrase de la marginea lotului cu 3 - 5 m.

Regimul de înălțime propus este de P+1, P+1+M. Astfel densitatea zonei nu crește mult și zona poate rămâne cu un caracter rezidențial.

Procentul de ocupare al terenului maxim admis este de 45% și coeficientul de utilizare maxim admis al terenului este de 0.95.

Aliniamentul propus reprezintă limita maximă de construire a clădirilor. Sunt permise retrageri de la aliniamentul propus atât pe orizontală cât și pe verticală. Retragerile pot ajunge max până la 5,00 m pe orizontală și min 3,00 m.

4.3. REGIMUL JURIDIC

Potrivit propunerilor de urbanism se va modifica proprietatea asupra terenului după cum urmează:

- Teren destinat domeniului public o suprafață de 26 050 mp, constituind străzi principale de 12,00 m, străzi secundare de 10,50 m, trotuare și spații verzi de aliniament
- Teren în domeniul privat destinat schimbului pe o suprafață de 10,693 ha.

4.4. REGIMUL-ECONOMIC

Parcelele cu numerele topo A 164/1/14, A 164/1/13, A 164/1/12, A164/1/11 în folosință agricolă își schimbă destinația în terenuri pentru construire de locuințe.

4.5. REGIMUL TEHNIC

⇒ CIRCULAȚII

Accesul rutier și pietonal în zona amplasamentului locuințelor proiectate, este asigurat pe DE 163, care se propune spre modernizare cu 2 benzi de circulație, trotuare asfaltate, spațiu verde, pe o lățime de 12,00 m.

Pentru realizarea accesului rutier nemijlocit la loturi se prevăd 6 drumuri de acces. Drumurile 1, 2 și 3 sunt racordate la DE 163. Drumul 3 are o lățime de 12,00 m, iar drumurile 1 și 2 lățimi de 10,50 m. Drumurile 4 și 5 sunt paralele cu DE 163, având lățimi de 10,50 m. Drumul 6 racordat la drumul 5 cu o lățime de 10,50 m.

Suprafața carosabilă de 14181 mp se va executa cu următorul sistem rutier:

- 2,40 cm îmbrăcămintă din beton asfaltic
- 3,50 cm binder de criblură
- 15 cm beton de ciment
- 20 cm balast
- 7 cm nisip

Parcarea autoturismelor se va face în interiorul parcelelor.

Încadrarea carosabilului se va face cu borduri prefabricate din beton.

Trotuarele vor fi alcătuite din:

- 14 cm beton de ciment
- 10 cm balast.

Profilele de drum sunt prezentate pe piesele desenate. Se propune ca scurgerea apelor de pe partea carosabilă să se facă printr-o canalizare specială, evitându-se rigolele în favoarea unui spațiu verde.

Străzile propuse spre mărire și execuție sunt străzi de categoria III cu carosabil de 7,00 m pentru străzile principale, cu o lungime totală de 747,5 m, și cu carosabil de 5,50 m pentru străzile secundare, cu o lungime de 1627 m.

Lucrările de sistematizare verticală constau în amenajarea terenului pentru crearea pantelor de scurgere a apelor pluviale de la marginea drumului înspre canalele de scurgere special amenajate.

Lucrările proiectate asigură elementele geometrice (lățimi de carosabil, raze de racordare, declivități, etc.) necesare accesului autovehiculelor din dotarea unităților de pompieri.

⇒ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Alimentare cu apă și canalizare

Asigurarea utilităților de apă-canal pentru zona studiată se propune să se realizeze prin racordarea la rețelele existente ale municipiului Timișoara.

Pe strada Petofi Șandor (DJ 691) există o conductă de apă potabilă $D_u=200$ mm și un canal colector ovoid 500/750 mm.

Pentru alimentarea cu apă a zonei se va extinde rețeaua existentă cu conducte $D_e=110$ mm, lungime de 1500 m și $D_e=90$ mm, lungime de 1200 m din PEHD. Conductele se vor realiza din polietilenă de înaltă densitate. Presiunea apei pentru clădirile cu etaj se va realiza prin montarea de hidrofoare de uz casnic în respectivele gospodării. Casele vor avea branșamente individuale de apă și cămine de contor.

Pe rețeaua proiectată se vor prevedea cămine de vane și hidranți subterani.

Canalizarea apelor uzate din zona studiată se va realiza prin extinderea sistemului de canalizare existent cu canale de D 400 mm și D 250 mm care se vor racorda la canalul ovoid 500/750 mm existent.

Se vor executa racordări individuale la fiecare gospodărie.

La proiectarea rețelilor propuse se vor respecta prevederile STAS 8591/1-91. Amplasarea în localități a rețelilor subterane se vor executa în săpătură.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza odată cu sistematizarea pe verticală a zonei și amenajarea părții carosabile a străzilor.

Debitele de apă potabilă și apă uzată menajeră din zona studiată sunt:

- apă potabilă

$$Q_{med\ zi} = 96 \text{ case} \times 280 \text{ l/oră zi} \times 3,5 \text{ loc} = 94\,080 \text{ l/zi}$$

$$Q_{max\ zi} = 1,15 \times 94,080 \text{ mc/zi} = 108,192 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{orar\ max} = 1,15 \times 108,192 \text{ mc/zi} = 1,44 \text{ l/s}$$

- apă uzată menajeră

$$Q_{med\ zi} = 0,8 \times 94,080 \text{ mc/zi} = 75,26 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{max\ zi} = 0,8 \times 108,192 \text{ mc/zi} = 86,55 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{orar\ max} = 0,8 \times 1,44 \text{ l/s} = 1,15 \text{ l/s}$$

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată sînt prevăzute 96 de loturi pe care se vor construi case unifamiliale, unele din acestea putînd avea la parter magazine, ateliere sau alte dotări. Zona va avea următorul bilanț energetic:

1) locuințele:

$$P_i = 96 \times 6 \text{ kW/locuință} = 576 \text{ kW}$$

$$P_c = 96 \times 1,5 \text{ kW/locuință} = 154 \text{ kW}$$

$$P_s = P_c \times k_s = 154 \times 0,35 \times 0,85 = 43 \text{ kW}$$

2) spațiile de la parter cu altă destinație decît locuință:

$$5\text{buc} \times 30\text{m}^2 \times 100\text{W/m}^2 \times 0,8 = 12\text{kW}$$

3) pentru iluminatul public al drumurilor și aleilor se estimează o putere de
 $2520\text{m} : 35\text{m} \times 0,3\text{kW/corp iluminat} = 22\text{kW}$

Puterea totală cerută:

$$43\text{kW} + 12\text{kW} + 22\text{kW} = 77\text{kW}$$

Pentru alimentarea cu energie electrică a locuințelor propuse și a iluminatului public pe aleile aferente acestora se estimează că sînt necesare următoarele lucrări:

a) lucrări executate din fondurile CONEL:

- post de transformare în cabină de zid de 20/0,4kV; 160 (630)KVA;
- linie electrică subterană de 20kV pentru racordarea postului la linia electrică aeriană existentă pe DE163 (l=250m);
- linii electrice aeriene torsadate de 0,4kV pentru distribuția energiei electrice pe joasă tensiune și pentru iluminat (l = 2,52km);

b) lucrări care se vor face la comanda și pe cheltuiala fiecărui beneficiar, fiind incluse în taxa de racordare: - bransamente individuale pentru cele 96 de locuințe ;

- firide de bransament sau blocuri de protecție și măsură individuale (cîte o bucată pentru fiecare locuință, incluse în taxa de racordare).

Iluminatul public se va realiza tot cu linii torsadate amplasate pe stîlpii rețelei de distribuție.

Lucrările pentru alimentarea cu energie electrică și pentru iluminat public vor fi proiectate de S.C. ELECTRICA S.A. Timișoara.

Telefonie

Telefonie

Considerînd că pentru fiecare locuință vor fi necesare două posturi telefonice, în zona studiată vor trebui racordate la rețeaua telefonică 192 de posturi telefonice.

Lucrări propuse pentru racordarea acestora:

- cablu telefonic pozat în canalizația existentă în lungul DJ 691, între subrepartitorul din Dumbrăvița și DE163 (poate fi un singur cablu telefonic care să servească o zonă de locuințe mai vastă);
- cablu telefonic pozat subteran în lungul DE163 (l = 260m);
- cablu telefonic pozat aerian pe stîlpii rețelei de joasă tensiune în lungul drumurilor și aleilor din zona de locuințe studiată (l = 1,9km);
- bransamente telefonice individuale (96 buc);

Televiziune în cablu (CATV)

Pentru racordarea celor 96 de locuințe noi, în zonă vor trebui instalate linii CATV în lungime de aproximativ $0,26 + 1,9 = 2,16\text{km}$ care se vor racorda la rețeaua existentă. Ca și în cazul acesteia, liniile noi se vor monta pe stîlpii rețelei de joasă tensiune.

4.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Având în vedere sursele de poluare existente, praful agricol și traficul se propun următoarele măsuri:

- Relizarea unei plantații de protecție în spațiile verzi de aliniament
- Relizarea unei zone de parcelări cu caracter peisager și cu obligativitatea ca fiecare proprietar de parcelă să planteze copaci pe terenul său
- Realizarea de carosabile și trotuare din dale autoblocante care să permită penetrarea apelor de ploaie în sol.

Fiecare proprietar va dispune de un loc de colectare a gunoierului menajer special amenajat, în limita proprietății, astfel încât să faciliteze accesul personalului de salubritate în momentul colectării gunoierului.

4.7. BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFEȚE TEREN		EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ		13,298	100	13,298	100
LOCUINȚE				10,693	80,41
CIRCULAȚII	Străzi principale			0,523	3,94
	Străzi secundare			0,895	6,73
	Trotuare			0,475	3,57
	TOTAL			0.358	14.24
SPAȚII VERZI	Spații verzi de aliniament			0,712	5,35
	TOTAL			0.712	5.35

4.8. CIRCULAȚIA TERENURILOR

Nr. Topo parcelă existentă	Suprafața parcelă existentă	Suprafața de teren ce trece în domeniul public		Suprafața de reparcelat	
	mp	mp	%	mp	%
A 161/1/14	17 500	3 740,25	21,37	23200	78,63
A 161/1/13	5 100	318,75	6,25	23200	93,75
A 161/1/12	51 800	8 220,75	15,87	23200	84,13
A 161/1/11	54 600	6 595,50	12,07	23200	87,93

4.9. MOD DE UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. max = 45%

C.U.T. max = 0.95

5. CONCLUZII

Prin realizarea reparcelării se va asigura o nouă zonă pentru locuințe.

Prin propunerile din proiect se reglementează regimul de înălțime și aliniere, soluția propunând o dezvoltare rezidențială.

Beneficiarul urmează a promova aprobarea prezentei documentații de urbanism de către Consiliul Local, în acest sens urmând a obține toate avizele cerute de legislația în vigoare.

REGULAMENT DE URBANISM

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. CARACTERISTICILE ZONEI

Parcelarea din zona de locuințe este concepută pentru a oferi un confort de locuire la standarde ridicate. Reguli care vor trebui respectate sunt cele de calitate și simplitate a construcțiilor, grija pentru mediul înconjurător, respectul vecinătăților.

Drumurile sunt bordate cu plantații.

Funcțiunea zonei este de locuință. Se acceptă funcțiuni comerciale, mici ateliere și birouri la parterul caselor.

2. PRINCIPII DE ZONARE

Terenul în studiu se împarte în două zone funcționale:

- de locuit în case individuale cu parcelă proprie
- spații verzi de protecție ca aliniament la străzile care se vor construi.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- dotări prestări servicii și birouri
- mici dotări de comerț alimentar sau nealimentar
- dotări de alimentație publică
- mici ateliere

II. PRESCRIPTII SPECIFICE

II.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

1. Ocuparea și utilizarea terenului – admis

1.1. Este permisă construirea de locuințe individuale, izolate sau cuplate, în regim de înălțime P, P+1, P+1+M cu garaj și de echipare a acestora.

1.2. Este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirii de locuit pentru activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare și nu necesită spații de depozitare (ex. cabinet medical, galerie de artă, birouri, farmacie, prestări servicii).

1.3. Amenajări de piscine în cadrul parcelelor.

2. Ocuparea și utilizarea terenului – interzisă

2.1. Construcții de orice altă natură, altele decât cele prevăzute la art.1.

- 2.2. Depozite de materiale de orice natură
- 2.3. Construcții cu profil de producție
- 2.4. Construcții cu profil de servicii care contribuie la poluare zonei (ex. stații auto-service, etc.)
- 2.5. Chioscuri
- 2.6. Construcții cu profil industrial
- 2.7. Construcții cu profil de alimentație publică peste 20 locuri (restaurant, bar, bar de noapte)

II.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

1. Orientarea față de punctele cardinale
 - Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord
 - Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă să se asigure durata de însorire de 1 1/2h
2. Accese și drumuri
 - Caracteristicile acceselor trebuie să permită satisfacerea regulilor minime fixate prin textele reglementărilor în vigoare privind paza contra incendiilor, acces salvare, evacuare gunoi menajer, etc.
 - Accesele din drumurile publice trebuie să fie amenajate în funcție de importanța traficului, asigurând securitatea circulației generale.
 - Accesele în pantă la garaj se va face de la limita proprietății.
 - Accesele pietonale se vor asigura conform importanței și destinației construcției.
3. Amplasarea față de aliniament
 - 3,00 m față de limita de proprietate
 - Această retragere poate varia până la 5,00 m
4. Amplasarea în interiorul parcelei
 - În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum 1,90 m pentru clădirile P+1 și de 3,00 m pentru cele P+1+M.
 - Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor se vor amplasa astfel încât să permită staționarea cel puțin unei mașini în fața garajului în interiorul lotului.

- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.

5. Echiparea terenului

◆ Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele publice a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

◆ Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construcției va fi permisă:
 - în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalații de canalizare și energie electrică;
 - în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual, în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.
- Toate construcțiile vor beneficia de instalații sanitare interioare și se vor racorda la conducte stradale de distribuție a apei potabile și de canalizare.

◆ Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității;
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

II.3. CONDIȚII DE UTILIZARE A TERENULUI

■ Procentul de ocupare al terenului

- Din bilanțul teritorial rezultă că unitatea funcțională cuprinzând suprafața din domeniul public este de 2,605 ha, ceea ce reprezintă 19,59% din suprafața totală, în timp ce suprafața destinată reparcelării este de 10,693 ha, ceea ce reprezintă 80,41%.
- Cele 46 de parcele propuse vor fi destinate câte unei singure clădiri de locuit.
- Suprafața parcelor precum și procentul de ocupare al terenului este de max 45% și coeficientul de utilizare admis pentru fiecare parcelă este de 0,95.

■ Implantarea construcțiilor în raport cu spațiile publice

- Construcțiile se vor edifica pe aliniamentul figurat în plan: minim 3,00 m și maxim 5,00m.

- **Implantarea de alte construcții pe aceeași parcelă**
 - Este interzisă amplasarea de alte construcții de orice altă natură în cadrul parcelei, exceptând construirea unei piscine și extinderea clădirii cu o terasă, acoperită sau descoperită, sau alte mici construcții pentru agrement, pentru parcele sub 2 000 mp.
 - Dacă parcela depășește 2 000 mp este posibilă amplasarea de alte clădiri, dar în scopul locuirii.
- **Regimul de înălțime al construcțiilor**
 - Înălțimea maximă a locuințelor va de P+1+M, ceea ce înseamnă un maxim de 8,00 m la coamă și un maxim de 14,00 m la cornișă.
- **Aspectul exterior al construcțiilor**
 - Autorizația de construcție poate fi acordată dacă construcțiile prin situarea, dimensionarea și aspectul exterior nu prejudiciază asupra caracterului și interesului vecinătăților;
 - Sunt interzise construcțiile ce reprezintă tipuri de arhitectură nespecifice;
 - Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
 - Materialele pentru finisajul exterior să fie de bună calitate și cu rezistență mare în timp;
 - Sunt interzise imitațiile de materiale;
 - Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, gri-natur, ocru, bej;
 - Pentru pantele de acoperiș se acceptă un maxim de 45° și un minim de 30°;
 - Este preferabil realizarea de construcții cu învelitori de tip șarpantă, iluminarea de la nivelul mansardelor se va putea face cu lucarne sau ferestre de tip Velux
 - Învelitoarele vor fi relizate din materiale ceramice sau tablă de tip Lindab, inclusiv pentru garaje.
- **Amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**
 - Parcaje, garaje și anexe**
 - Fiecare parcelă va conține cel puțin un garaj sau parcare pentru două mașini;
 - În cazul garajelor cu pardosea sub cota terenului, panta de acces se va începe după limita proprietății;
 - Este interzisă executarea pe loturi a oricărui alt tip anexe gospodărești, grajduri.
 - Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit, inclusiv acoperire cu șarpantă.

Spații verzi

- Este obligatorie plantarea a cel puțin unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150mp de lot și la cel puțin 2,00 m de vecinătăți;

- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile;
- Este interzisă folosirea spațiilor pentru locuri de depozitat gunoaie. Acestea se vor face în locuri special prevăzute pentru fiecare lot;
- Este interzisă transformarea spațiului verde din lungul străzilor.

Împrejmuiri

- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente metalice sau din lemn. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,40 m cu soclu plin de 0,30 m și vor putea fi dublate de un gard viu.
- De la casă și până în spatele lotului se pot realiza împrejmuiri opace, zidărie, piatră, etc. cu o înălțime de maximum 2,00 m.
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

Întocmit,
arh. Loredana Drăguț