

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII :

CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL (S+P+2E+M), conform Avizului de OPORTUNITATE nr. 21/08.09.2011, str. TELEGRAFULUI nr.55 – RENAȘTERII nr. 23

FAZA :

**-- Plan Urbanistic Zonal --
str. TELEGRAFULUI, str. RENAȘTERII, str. SAMUIL MICU și str. LORENA**

AMPLASAMENT :

str. TELEGRAFULUI NR 55, str. RENAȘTERII NR.23

BENEFICIAR:

S.C. „RUSCA GRUP ” S.R.L și Mladin Misirca
Timișoara, str. M. Averescu nr. 34 /D
Timișoara, str. Renașterii nr. 23

PROIECTANT GENERAL :

S.C. HL-CONS SRL

Șef de proiect :

arh Gabriel Bălan

Proiectant :

arh. Duică Ștefan Liviu

Data elaborării :

Noiembrie 2013

VOLUMUL 1

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea lucrării : **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL S+P+2E+M, conform Avizului de OPORTUNITATE nr. 21/08.09.2011, str. TELEGRAFULUI nr.55 – RENAȘTERII nr. 23**

Beneficiar: **S.C. RUSCA GRUP S.R.L. și Mladin Misirca**

Proiectantul general: **S.C. HL-CONS S.R.L.**

Subproiectanți,
colaboratori: **S.C. COS MUN WEST S.R.L.
P.F.A. Hera Moise**

Data elaborării: **Noiembrie 2013**

1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitări ale temei-program:**

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea gradului de constructibilitate a unei zone de locuire cu funcțiuni complementare situată în intravilanul municipiului Timișoara în partea de est, pe arealul cuprins între str. TELEGRAFULUI la sud, str. RENAȘTERII la est, str. SAMUIL MICU la vest și str. LORENA la nord.

Terenul pentru care se elaborează prezenta documentație în fază de Plan Urbanistic Zonal, are o suprafață totală de 4,62 ha și este în proprietate astfel:

- Domeniul Public al statului : 14475 mp.
- Domeniul Privat al statului : 1867 mp.
- Proprietate privată : 29933 mp.

În cadrul acestui areal mai larg, pe terenul aflat în proprietatea beneficiarilor, se dorește construirea unui ansamblu rezidențial format din 2 clădiri în regim de S+P+2E +M.

Terenurile sunt identificate pe parcelele astfel :

- str. Telegrafului nr 55, CF 423954, top 4917 Suprafața = 490 mp. (Tronson A), în proprietatea SC RUSCA GRUP SRL, cu interdicție de înstrăinare în favoarea lui Hassan Liuta
- str. Renașterii nr. 23, CF 424292, top 4915, 4916 Suprafața = 487 mp. (Tronson B) în proprietatea lui Mladin Misirca, fără sarcini.
- total suprafață teren = 977 mp.

Elaborarea documentației inițiale a ținut cont de Condițiile din Avizul de Oportunitate nr. 21/08.09.2011 privitor la ;

- regimul de înălțime a clădirilor nu va depăși D+P+3E (reper clădirea situată pe str. Renașterii nr. 27)
- se vor respecta prevederile legale față de indici (POT, CUT), distanțe, locuri de parcuri și suprafețele de spații verzi.

La Elaborarea prezentei documentații au fost respectate recomandările Comisiei CTATU din ședințele 3 octombrie 2013 și 28 noiembrie 2013 privitor la :

Hmaxim la cornișă = 9 m ;

POT maxim = 40 % și

CUT maxim = 2 .

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată:**

Încadrarea în PUG-2012 (MASTERPLAN)- Zona studiată se încadrează în :

- **POLITICA 6 - MĂRIREA FONDULUI DE LOCUINȚE ȘI CREȘTEREA CALITĂȚII LOCUIRII** având drept scop :

Utilizarea responsabilă a terenurilor în dezvoltarea imobiliară prin impunerea densității adecvate;

Dezvoltare urbană sustenabilă în raport cu utilitățile și serviciile publice existente sau planificate;

Prin PROGRAMUL 3 - ZONE REZIDENȚIALE COERENTE OBȚINUTE PRIN URBANIZARE ȘI RECONVERSIE ;

CU SCOPUL DE Dezvoltare prudentă în zone construite cu respectarea calității spațiului urban existent .

și

- **POLITICA 8 - ASIGURAREA DE SERVICII ȘI FACILITĂȚI PENTRU COMUNITATE**
Prin PROGRAMUL 8 INFRASTRUCTURA CULTURALĂ - Reconversia unor imobile istorice sau industriale pentru acomodarea unor instituții de cultură RESPECTIV Infrastructură industrială dezafectată (TURNUL DE APĂ)

Față de P.U.G. Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit cu HCL 138/2007:

- se încadrează U.T.R. 29 din PUG-Timișoara
- Monumente protejate care se găsesc în U.T.R. 29 din PUG-Timișoara

Indicativ din PUG:

36 B 024

Denumire:

Turn de apă

Adresa :

Str. Lorena nr. 18

În LISTA MONUMENTELOR ISTORICE din județul Timiș, la capitolul II. Arhitectură :

Nr.crt.

84

Cod LMI - 2004

TM-II-m-A-06152

Denumire:

Turn de apă

Adresa :

Str. Micu Samuil 16

Anul edificării :

1912 - 1914

- Zona studiată se încadrează în "L - ZONA REZIDENȚIALĂ" și
 - în tipul de subzonă rezidențială:
 - LM a - subzona rezidențială existentă cu locuințe mici: clădiri P, P + 1 și P + 2,
 - Funcțiunea dominantă : **rezidențială**

- Funcțiuni complementare : **institute publice și servicii spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje, rețele tehnico - edilitate și construcții aferente.**
- Utilizări premise :
 - locuințe individual cu caracter urban în subzonele funcționale LM a, LM b și LMm
 - locuințe pentru maximum 2 familii în subzonele LM a, LM b,și LM m
 - locuințe colective în zonele LI a
 - conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.
 - Funcțiuni complementare zonei de locuit: cornerț, alimentație publică, servicii, administrate, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalajii tehnico-edilitare necesare zonei, birouri, sedii financiar-bancare,etc.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:**

La elaborarea documentatiei s-a ținut cont de prevederile urmatoarelor documente:
 Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului.
 Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificată.
 H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

P.U.G. Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit cu HCL 138/2007.

P.U.G. Timișoara, STUDIU DE FUNDAMENTARE -2012 - MASTERPLAN

P.U.D. str. Renașterii nr. 27- aprobat prin Hotararea Consiliului Local 296/13.05.2008 cu regimul de înălțime de max. S+P+3E.

Studiul de oportunitate aprobat cu aviz nr. 21/08.09.2011

Studiu geotehnic întocmit la comanda beneficiarului.

Prealabil prezentului demers s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 5181 din 19.12.2011 emis de Primăria Municipiului Timisoara și prelungit cu un an.

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:**

Paralel cu întocmirea acestei documentații au solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă. Avizele sunt enumerate la echipare edilitară.

Pentru încadrarea tronsoanelor de locuințe în zona analizată s-a obținut avizul nr. 419/C/03.09.2012 pentru condițiile igienico-sanitare prevăzute prin legislația sanitară în vigoare.

- **Date statistice:** Nu este cazul.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a**

zonei: Pentru zona studiată nu au fost elaborate proiecte investiționale pentru dezvoltare urbană.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei:** Zona "FABRIC" se dezvoltă prin ocuparea terenurilor agricole aflate în apropierea fabricilor construite în anii 1900. Zona se dezvoltă în jurul "Turnului de Apă" al cărui

proprietar ar fi fabrica de tricotaje "1 Iunie". Turnul de apă cu fratele geamăn din "IOSEFIN" au fost proiectate de arhitectul Szekely Laszlo. Cele două turnuri de apă au fost ridicate între anii 1912-1914 și se află pe lista monumentelor istorice ale Timișoarei.

➤ **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:**

Zona rezidențială este cuprinsă în cartierul "FABRIC" al municipiului Timișoara, în proximitatea pieței "BADEA CÂRȚAN" ("PIAȚA DE FÂN").

➤ **Potențial de dezvoltare:** Având în vedere caracteristica rezidențială a zonei, potențialul de dezvoltare al zonei este limitat la :

- Reabilitarea construcțiilor existente ;
- Dezvoltarea locuințelor colective cu funcțiuni complementare;
- Dezvoltarea unor funcțiuni de servicii specifice deservirii zonelor rezidențiale;

2.2. **Încadrarea în localitate:**

➤ **Poziția zonei fata de intravilanul localitatii:**

Zona studiată în PUZ, este situată în partea de est a municipiului Timișoara în UTR. 29 din PUG.

Strada Renașterii este o stradă ce debușează la sud în b-dul Simion Bărnuțiu, și la nord în aleea C.F.R, paralelă cu gara de est.

Strada Lorena o stradă ce face legătura între strada M.Kogalniceanu și strada Renașterii adică între zona Pieței Badea Cârțan și zona de insituții și servicii UMT.

Strada Telegrafului pornește din strada M.Kogalniceanu, paralelă cu str. Lorena , se termină la intersecție cu str. Gheorghe Adam.

Strada Samuil Micu urmează un traseu paralel cu str. Renașterii, din aleea C.F.R(Aleea A. Imbroane) până în b-dul Simion Bărnuțiu

Starea locuințelor individuale și presiunea din vecinatatea zonei, dată de existența unei zone de servicii susține intervenția din prezenta documentație.

➤ **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei accesibilitatii, cooperarii în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.**

Terenul studiat (46275 mp.) amplasat în partea de nord-est a municipiului Timișoara se învecinează cu :

La nord: cu zonă de locuințe și funcțiuni complementare;

La sud : cu zonă de locuințe și funcțiuni complementare;

La est : cu zonă de locuințe și funcțiuni complementare;

La vest : cu zonă de locuințe și funcțiuni complementare;

Zona nu este străbătută de trasee ale mijloacelor de transport, este accesibilă din artera de circulație cu mijloace de transport în comun apropiată este b-dul Simion Bărnuțiu.

2.3. **Elemente ale cadrului natural**

➤ **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:**

relieful, rețeaua hidrografica. clima. Conditii geotehnice, riscuri naturale.

Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Geologic. Zona studiată face parte din punct de vedere geomorfologic din campia joasă denumită Campia BANATULUI. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază.

Zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrisuri cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400 ÷ 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

Seismicitatea. Din punct de vedere seismic, Conform codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec.; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$; a spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona BANAT fig. 3.4 (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$, față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției în cauză.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Cu ocazia realizării sondajelor de adâncime s-a constatat că nivelul apelor subterane apare în foraj la cota de -3,80 m față de cota terenului natural. Nivelul apelor subterane poate varia cu circa (0,50 - 1,00)m în funcție de anotimpuri și de cantitatea de precipitații. Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații)

Temperatura aerului :

- Zona climatică II-temperaturi de iarnă : **$T_e = -15^\circ\text{C}$**
- media lunară maximă : (+20...+21)° C în iulie, august
- media lunară minimă : (-1...-2)° C în ianuarie
- maximă absolută: +40°C în 16.08.1952
- minimă absolută : -29,2°C în 13.02.1935

Încărcarea din vânt : viteza = **22 m/s** ; Presiunea dinamică = **0,3 kN/mp**

Încărcarea din zăpadă : zona A = **0,9 / 1,2 / 1,5 kN/mp**

Precipitații medii anuale : **400 – 600 mm**

Umiditatea relativă de calcul a aerului exterior :

- iarnă = 35%,
- vară = 5-10%

2.4. Circulația:

➤ Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.

În zona studiată (rezidențială) circulația rutieră este reglementată în situația actuală și nu implică modificări.

➤ Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului În comun. intersecții cu probleme, priorități:

NU ESTE CAZUL.

2.5. Ocuparea terenurilor :

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată: zonă rezidențială
- Relaționari între funcțiuni: funcțiunea rezidențială
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit : POT= 37.33% CUT= 0.8
- Aspecte calitative ale fondului construit: stare avansată de

degradare.

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine: Zona studiată nu are servicii și este deservită de zonele adiacente din b-ul Simion Bărnuțiu
- Asigurarea cu spații verzi :
 - Se propune păstrarea zonei de locuire cu funcțiunile complementare cu obligativitatea propunerii unui minim 25% din suprafața de spații verzi.
 - Dacă se vor propune obiective cu funcțiuni de servicii pentru zona studiată, se impune asigurarea unui procent de 20% din suprafața ocupat de zone verzi.
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine: NU ESTE CAZUL

2.6. Echipare edilitara

- Stadiul - echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității :

Prin Serviciul Banca de Date Urbană și Cadastru din Primăria Municipiului Timișoara s-a emis AVIZUL UNIC nr. 310 din 25.IV.2012 cu condițiile impuse de ROMTELECOM SA, AQUATIM SA, EON Gaz Distribuție SA și ENEL Distribuție SA.

- **Căi de circulație, transport :**

Conform avizului nr. 5494 / 04.04.2012 emis de R.A.T.T. pe amplasamentul respectiv , regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice.

Accesele auto și pietonale la toate parcelele aflate în zona studiată sunt asigurate din str. TELEGRAFULUI la sud, str. RENAȘTERII la est, str. SAMUIL MICU la vest și str. LORENA la nord.

- **Alimentare cu apă și canalizare - situația existent:**

În zona studiată prin PUZ există rețele de apă-canal aflate în administrația R.A.A.C. AQUATIM (apa – 0100 mm și canal - 0315 mm). Prin avizul DTAC nr. 7572 din 06.04.2012, se permite folosirea rețelelor existente în zona studiată în PUZ, cât și extinderea acestora, cu îndeplinirea cerințelor menționate în aviz.

- **Alimentarea cu gaze naturale:**

Conform avizului EON Gaz Distribuție 5494 / 19.04.2012, în zona amplasamentului str. Telegrafului nr. 55 și str. Renașterii nr. 23, există rețele de gaz în zonă care nu afectează terenul studiat iar lucrările de construire se vor executa cu respectarea prevederilor din avizul de amplasament.

- **Alimentarea cu energie electrică:**

Conform avizului nr. 292 / 10.04.2012 emis de SC ENEL Distribuție SA amplasamentul propus se poate utiliza cu respectarea distanțelor față de liniile electrice, respective 2 m. în plan orizontal.

- **Telefonizare :**

Conform avizului nr. 5494/508 din 03.04.2012 în zona analizată ROMTELECOM are amplasate cabluri telefonice instalate în săpătură și canalizație. Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv, proiectate în afara perimetrului studiat, beneficiarul va

obține avizul ROMTELECOM, în baza unei documentații tehnice de specialitate.

➤ **Rețea de termoficare:**

Conform avizului nr. 5494 din 10.04.2012 în zona analizată SC COLTERM SA rețele termice sunt pozate conform planului anexat. La predarea amplasamentului în vederea executărilor proiectate vor fi convocați și delegații COLTERM.

2.7. Probleme de mediu:

➤ Relația cadrul natural - cadrul construit:

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent, categoria de folosință de curți-construcții și terenuri arabile.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un procentaj optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

➤ Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

➤ Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona:

Nu este cazul.

➤ Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

În zona studiată a fost identificat monumentul Turn de apă conform

Conform 4.B.VI. Amplasarea monumentelor istorice în funcție de unitățile teritoriale de referință (din PUG)

Indicativ din PUG:

36 B 024

Denumire:

Turn de apă

Adresa :

Str. Lorena nr. 18

UTR :

29

În LISTA MONUMENTELOR ISTORICE din județul Timiș, la capitolul II. Arhitectură :

Nr.crt.

84

Cod LMI - 2004

TM-II-m-A-06152

Denumire:

Turn de apă

Adresa :

Str. Micu Samuil 16

Anul edificării :

1912 - 1914

➤ Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz:

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției de locuire adaptată la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea posibilităților de implantare a funcțiilor complementare și serviciilor;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios,
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

Primăria Municipiului Timisoara, ca autoritate locală are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr.52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică facilitează accesul populatiei la luarea deciziilor în administratia publică la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanismului, propunerile acestora fiind analizate si integrate Consultarea populatiei s-a realizat prin anunturi publice, consultare in diferite faze de elaborare și dezbateri publice .(RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI – UR2013-021038/11.02.2013)

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamental elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justidica enuntarea unor reglementari urbanistice.

3.2. Prevederi ale PUG

Se vor respecta prevederile de la prevederile de la 1.2

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune păstrarea zonei de locuire cu funcțiunile complementare cu obligativitatea propunerii unui minim 25% din suprafața de spații verzi.

Dacă se vor propune obiective cu funcțiuni de servicii pentru zona studiată, se impune asigurarea unui procent de 20% din suprafața ocupat de zone verzi.

3.4. Modernizarea circulatiei

➤ Organizarea circulatiei și a transportului in comun

Zona studiată nu este adiacentă sau traversată de trasee pentru transport în comun.

Transportul comun adiacent zonei studiate este prezent pe b-ul Simion Bărnuțiu care asigură afluirea populației către zonele rezidențiale.

Având în vedere trama stradală existentă (limitată de profilele moștenite), dezvoltările viitoare a străzilor din zonă sunt limitate de hotarele de proprietate privată.

Locurile de parcare a autoturismelor deținătorilor de locuințe din zona studiată se vor cuprinde în planurile de dezvoltare urbană în cazul locuințelor colective prin P.U.D.-uri supuse aprobării procedurilor legale.

Se vor păstra prospectele stradale existente până la momentul intervenției în zonă.

Se vor respecta fronturile construite existente pe străzile delimitative zonei studiate :

REGULAMENT DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR		
strada	FAȚĂ DE TROTUAR	FAȚĂ DE CAROSABIL
Str. TELEGRAFULUI	La limita de proprietate	6,00 m
Str. RENAȘTERII	La limita de proprietate	2.80 m
Str. LORENA	La limita de proprietate	4,20 m
Str. SAMUIL MICU	La limita de proprietate	5,00 m

Apele meteorice de pe zona drumurilor și trotuarelor vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale și longitudinale spre gurile de scurgere racordate la canalizarea existent.

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătăii, Art. 2,3,4,5 și 16
- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.

- amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art. 2,3,4,5 16 și 17.

➤ Organizarea circulației feroviare – NU ESTE CAZUL

➤ Organizarea circulației navale - NU ESTE CAZUL

➤ Organizarea circulației aeriene - NU ESTE CAZUL

➤ Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați)

Traseele pietonale existente în zonă se vor păstra ca direcții .

În toată zona studiată traseele pietonale (Domeniul Public al statului) se vor face lucrările de racordare a trotuarelor pentru handicapați după posibilitățile bugetare ale municipiului.

Date fiind dimensiunile trotuarelor și a spațiilor verzi, în prezent nu se pot amenaja piste pentru bicicliști.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț tentorial, indici urbanistici

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

Reglementarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, ce are suprafața de 4.62ha; din punct de vedere funcțional, se va înscrie în tipul de subzonă rezidențială cu funcțiuni complementare propusă cu:

- locuințe mici, cu dotările aferente (existente sau propuneri noi): clădiri D(S)+P, D(S)+P+1E, max. D(S)+P+1E+M cu maxim 2 unități de locuire;
- locuințe colective cu dotările aferente : clădiri D(S)+P+2E, max. D(S)+P+2E+M pentru care se va institui obligativitatea întocmirii de documentații în faza de Planuri Urbanistice de Detaliu, prin care se vor reglementa Coeficientul de Utilizare al Terenului, Regimul de înălțime și funcțiunea complementară finală ;
- Regimul de înălțime pentru toată zona studiată va respecta condiția de amplasare a cornișei (ATICULUI) la maxim 9 m de la nivelul terenului sistematizat înainte de accesele principale a locatarilor;
- Rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi necesare zonei prin retragerile fronturilor construite ;
- Asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării zonei;
- Valorificarea drumurilor de exploatare, prin păstrarea și dezvoltarea traseelor inițiale;
- Asigurarea infrastructurii necesare ridicării calității vieții (drumuri de acces de categorii diferite, alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz) și stabilirea zonelor de protecție;

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. Timișoara și corelat cu celelalte intervenții din zonă .

Funcțiunile principale permise în zonă vor fi din gama :

- locuințe individuale și colective;
- dotări din sfera serviciilor;
- spații verzi și plantații de protecție ;
- parcaje și drumuri de deservire ;
- echipamente tehnico-edilitare.

Funcțiunile complementare admise în zona vor fi din gama :

- comerț (mici dotări de comerț-alimentar și nealimentar, comerț cu amănuntul, alimentație publică -cafenele, cofetării, patiserii) ;
- dotări pentru educație (învățământ cu caracter privat: creșe,grădinițe) ;
- sănătate și asistență socială (dispensare, cabinete medicale private, farmacii, etc.) ;
- sedii firme, activități și servicii pentru profesii liberale;
- spații verzi amenajate pentru petrecerea timpului liber, parcuri;
- rețele tehnico-edilitare și construcțiile aferente.

Realizarea de spații de comerciale cu servicii de utilitate publică este permisă numai pe parcelele neocupate de locuințe, cu condiția ca acestea să nu aducă aglomerări de persoane, care să depășească 50 de locuri pentru fiecare tip de dotare/investiție.

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț engros, antrepozite;
- stații de întreținere auto; spălătorii auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile din zonele protejate
- depozite de deșeuri;
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

Soluția propusă este prevzută a se realiza etapizat funcție de ritmul solicitărilor de construire a locuințelor, precum și de bugetul proprietarilor de teren sau investitorilor vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor cu echipare tehnico-edilitară caracteristică unei zone de locuințe și dotări aferente.

Pentru TOATĂ zona studiată, după orice intervenție de construire, modificări, refuncționalizări spațiile verzi din parcela afectată să nu scadă sub 25%

- Pentru zona (LM m – subzona rezidențială mixtă propusă, cu locuințe înalte: clădiri P - P+3) de locuințe colective care se va dezvolta la solicitarea investitorilor se propune procentul de ocupare al terenului (POT) maxim 40% iar pentru parcelele cu funcțiuni complementare maxim 3,5.
- Coeficientul de utilizare al terenului (CUT) pentru zona de locuit (LM m – subzona rezidențială mixtă propusă, cu locuințe înalte: clădiri P - P+3) este de maxim 2,5 iar pentru parcelele cu funcțiuni complementare maxim 3,0.
- Pentru zona de protecție a TURNULUI de APA procentul de ocupare al terenului (POT) servicii se propune maxim de 40% iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) se va stabili prin P.U.D.-uri ulterioare.

Bilanț în zona studiată :

CATEGORIA		EXISTENT		PROPUNERE	
		Supr. mp.	%	Supr. mp.	%
Total teren în zonă / amplasament		46275	100.00	46275	100.00
Dom. Public	Circulații AUTO	6875	14.86	6875	14.86
	Circulații Pietonale	3775	8.16	3775	8.16
	Spații Verzi	3825	8.27	3825	8.27
	total Domeniu Public	14475	31.28	14475	31.28
Proprietate Privată	Total din care:	31800	68.72	31800	68.72
	- terenuri private particulare	29933	64.69	29933	64.69
	- terenuri publice private (Turnul de Apă)	1867	4.03	1867	4.03
	Suprafața Construită Totală din care:	11872	25.66	12112	26.17
	construcții particulare	11586	25.04	11826	25.56
	monument "Turnul de Apă"	286	0.62	286	0.62
	Teren agricol(grădini)	19688	42.55	19688	42.55
	Spații Verzi	240	0.52	515	1.11
	ZONA DE PROTECȚIE	20886	45.13	20886	45.13
P.O.T. (11872*100 / 31800)			37.33		40.00
C.U.T.			0.8		2.5

CUT existent a fost preluat din Studiul de Fundamentare PUG Timisoara - 2012 pentru lotul 22.
 POT propus s-a determinat din R.L.U. anexa 2 , zona încadrându-se în zonă predominant rezidențială
 (locuințe cu dotări aferente).

Bilanț pe amplasamentul propus:

CATEGORIA	EXISTENT		PROPUNERE	
	Supr. mp.	%	Supr. mp.	%
Total teren	977.00	100.00	977.00	100.00
str. Telegrafului nr 55	490.00	50.15	490.00	50.15
str. Renașterii nr 23	487.00	49.85	487.00	49.85
Sconstruită / 1tronson			191.85	
P.O.T. str.Telegrafului nr. 55	0.00	0.00	191.85	39.15
P.O.T. str. Renașterii nr. 23	146.00	29.97	191.85	39.39
Suprafața Construită Totală :	146.00	14.94	383.70	39.27
Circulații auto + Trotuare	44.00	4.50	123.3	12.62
Zonă înierbată peste subsol peste parcări	0.00	0.00	194.53	19.91
Teren agricol(grădini)	297.00	30.40	0.00	0.00
Teren liber	490.00	50.15	0.00	0.00
Spații verzi plantate	0.00	0.00	275.47	28.20
Total teren	977.00	100.00	977.00	100.00
P.O.T. (383.7*100 / 977)				39.27
C.U.T. Global 1918,5 mp / 977 =				1.96

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:

➤ Alimentare cu apă și Canalizare:

BREVIAR DE CALCUL

PENTRU BLOC 1 (IDENTIC CU BLOC 2)

Debitele de calcul și necesarul de utilități stabilite conform STAS 1478/90 și STAS 1795/86, s-au calculat pe bază de echivalenți, astfel :

- apă rece (apă rece pentru consum menajer + apă rece pentru preparat apă caldă menajeră):

$Q_c = b (a \times c \times \sqrt{E} + 0,004E)$, unde

Q_c = debitul de calcul, de apă rece

E = suma echivalenților punctelor de consum

$E = E_1 + E_2$

E_1 = suma echivalenților bateriilor amestecătoare de apă caldă

E_2 = suma echivalenților robinetelor de apă rece.

a = coeficient adimensional, în funcție de regimul de furnizare a apei

b = coeficient adimensional, în funcție de felul apei (reci sau calde)

c = coeficient adimensional, în funcție de destinația clădirii

- rezultă:

$Q_c \text{ apă rece} = 1 (0,15 \times 1 \times \sqrt{34,2} + 0,004 \times 34,2) = 1,01 \text{ l/sec.}$

Pentru asigurarea acestui debit de apă rece, se necesită o conductă de alimentare din polietilenă PEID 40 mm (1 1/4").

- Canalizare menajeră:

$$Q_c = 0,132 \sqrt{E_s} + 0,001 E_s \text{ - unde}$$

Q_c = debitul de calcul, pentru canalizare menajeră

E_s = suma echivalenților de scurgere al obiectelor sanitare

$$Q_c = 0,132 \sqrt{114} + 0,001 \times 114 = 1,52 \text{ l/sec}$$

$Q_{\text{menajer}} = Q_c + q_s \text{ max}$, - unde $q_s \text{ max}$, este debitul specific de scurgere cel mai mare, al unuia din obiectele sanitare prevăzute.

- rezultă:

$$Q_{\text{menajer}} = 1,52 + 2 = 3,52 \text{ l/sec}$$

- Canalizarea pluvială:

$$Q_c = 0,0001 \times l \times \phi \times S_c, \text{ unde:}$$

Q_c = debitul de calcul, ape pluviale

l = intensitatea ploii de calcul, conform STAS 1546

ϕ = coeficient de scurgere

S_c = suprafața de calcul, în mp.

- rezultă:

$$Q_c = 0,0001 \times 330 \times 0,90 \times 256 = 7,60 \text{ l/sec.}$$

$$Q_c \text{ total menajer} + \text{pluvial} = 3,52 \text{ l/sec} + 7,60 \text{ l/sec} = 11,12 \text{ l/sec}$$

Pentru evacuarea acestor debite de apă uzată menajeră și pluvială, la canalizarea stradală, se necesită o conductă de racord $D = 200$ mm.

Hnecesar = $H_1 + H_2 + H_3 + H_4$, - unde :

H_1 = pierderea de presiune la punctul cel mai defavorabil

H_2 = cota de amplasare pentru obiectul cel mai înalt (H geodezic)

H_3 = pierderea de presiune în instalație

H_4 = pierderea de presiune în apometru

- rezultă:

$$H_{\text{necesar}} = 3 + 12 + 4 + 2 = 21 \text{ m H}_2\text{O}$$

În concluzie, pentru întreaga clădire, rezultă:

$$\mathbf{Q \text{ apă rece} = 1,01 \text{ l/sec}}$$

$$\mathbf{Q \text{ menajer} = 3,52 \text{ l/sec}}$$

$$\mathbf{Q \text{ pluvial} = 7,60 \text{ l/sec}}$$

$$\mathbf{H \text{ necesar} = 21 \text{ m H}_2\text{O}}$$

➤ Alimentare cu energie electrica:

Soluțiile de alimentare cu energie electrica se vor realiza conform proiectelor de specialitate, intocmite intr-o faza ulterioara.

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la sursă S.C. ELECTRICA S.A.

➤ Telecomunicatii:

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în

toată zona. De la aceste rețele se vor realiza bransamente individuale la locuințe și obiective cu funcțiuni complementare.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

➤ Alimentare cu caldura:

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin prevederea de centrale termice pe gaze naturale sau bransarea la sistemul centralizat al orașului.

➤ Alimentare cu gaze naturale - după caz:

Soluțiile de alimentare cu gaze naturale se vor realiza conform proiectelor de specialitate, întocmite într-o fază ulterioară .

➤ Gospodărie comunala:

Serviciile legate de salubritate vor fi asigurate de către Timișoara, pe baza unui aviz de principiu și a unui contract care se va încheia la finalizarea investiției.

Din activitatea desfășurată nu rezultă deșeurile de nici un fel, în afară de deșeurile menajere, care vor fi colectate în puștele speciale și preluate de serviciul specializat din zonă.

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).
În zona studiată nu există surse de poluare.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Măsurile de prevenire a producerii riscurilor naturale se rezumă la proiectarea obiectivelor în conformitate legislația și normele de proiectare

- Epurarea și preepurarea apelor uzate:
Nu este cazul.

- Depozitarea controlată a deșeurilor:

Pentru eliberarea deșeurilor de pe terenurile din zona studiată se vor :

- Respecta normele de depozitare și colectare a deșeurilor menajere;
- Întocmi programe de eliberare a deșeurilor în cazul lucrărilor de construcții ;
- Solicita Avizele de amplasament de la RETIM;

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.
Nu este cazul.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:

Pentru zona adiacentă monumentului **Turn de apă** , în cazul unor construcții noi, se propune obligativitatea obținerii **AVIZUL Direcției județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Timiș.**

În zona studiată NU sunt alte corelații caracteristice care să determine protejări suplimentare pe plan național, comunitar sau internațional

Se propune ca PUZ să reglementeze pentru subzona adiacentă monumentului, pentru posibile construcții de locuințe cu funcțiuni complementare, să se obțină AVIZUL Direcției județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Timiș.

Pentru toate solicitările de edificare a unor locuințe colective cu funcțiuni complementare sau servicii care se vor amplasa în zona de protecție se vor elabora cu documentații **PUD** și cu **AVIZUL Direcției județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Timiș.**

3.8. Obiective de utilitate publică:

Amenajarea numărului de locuri de parcare necesare, pe domeniul privat, proporțional cu anvergura investiției propuse .

Dotarea cu utilități a zonei propuse spre edificare.

Amenajarea spațiilor verzi la nivel de aliniament acolo unde prospectul stradal o permite.

■ Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona:

BILANȚ EXISTENT și PROPUS ÎN ZONA STUDIATĂ					
CATEGORIA		Supr. mp.	%	total	%
Total teren în zonă		46275	100.00		100,00
Domeniul public al statului de interes local	Circulații AUTO	6875	14.86	14475.00	31.28
	Circulații Pietonale	3775	8.16		
	Spații Verzi	3825	8.27		
Domeniul privat al statului	- terenuri publice private (Turnul de Apă)	1867	4.03	1867	4.03
Terenuri private particulare(persoane fizice și juridice)		29933	64.69	29933	64.69
Amplasament	str. Telegrafului nr.55	490	1.06	977	2.11
	str. Renașterii nr. 23	487	1.05		

Zona studiată nu prezintă terenuri de interes a unor dezvoltări de interes național sau municipal.

Prin prezentul proiect NU SUNT TERENURI care să fie supuse trecerii în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

➤ Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG. Arealul studiat, este inclus în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara și se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale în zona de rezidențială.

Din analiza globală a situației urbanistice existente și a propunerilor de dezvoltare a zonei se desprind următoarele concluzii:

- situația actuală care începe să se contureze susține ipoteza dezvoltării zonei cu funcțiune predominant rezidențială cu funcțiuni complementare;
- funcțiunea de locuire, ca urmare a dezvoltării zonei și a cererii existente pe piața determină încadrarea zonei studiate în (LM m)subzona rezidențială mixtă propusă cu locuințe înalte;

CertIFICATELE de urbanism care vor fi eliberate vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării PUZ- ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației.

➤ Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, întreținerea și modernizarea infrastructurii tehnico - edilitare.

➤ Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale cu funcțiuni complementare în municipiul Timișoara, trebuie asigurată atât infrastructura necesară în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor necesare funcționării.

Având în vedere poziția zonei față de intravilanul localității(2.2) se impune respectarea regimului maxim de P+3E, încadrarea în subzona **LMm**. Trecerea în tipul zonei de **Lla**- subzona rezidențială cu locuințe înalte, clădiri cu mai mult de 3 niveluri ar produce un impact negativ asupra siluetei urbane.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA CORNIȘĂ $H_{max} = 15.30$ m(față de teren natural)

➤ Se vor indica lucrările necesare de elaborat în perioada următoare:

Pentru locuințe colective cu dotările aferente : clădiri D(S)+P+2E, max. D(S)+P+2E+M pentru care se va institui obligativitatea întocmirii de documentații în faza de Planuri Urbanistice de Detaliu, prin care se vor reglementa Coeficientul de Utilizare al Terenului, Regimul de înălțime și funcțiunea complementară finală ;

Întocmit,

Arh. Duică Ștefan Liviu

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă:

- Legea 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de

igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;

- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Reglementările cuprinse în PUZ Director și prescripțiile regulamentului de urbanism aferente PUZ Director pentru zona ce face obiectul PUZ.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile PUZ și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul PUZ și Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ va avea o valabilitate de 10 ani.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

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

Pe terenul care face obiectul prezentului PUZ exista monumentul Turn de apă pentru care se institue obligația să se obțină AVIZUL Direcției județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Timiș în cazul construcțiilor noi.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate lucrările de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.

2.1. Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

2.2. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construcții poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul PUZ.

2.4. Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. maxim admis: 40%

C.U.T. maxim admis: 2,5

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, evitându-se orientarea exclusiv spre nord;
- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

3.2. Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de

întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

3.3. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor la frontul stradal va respecta următoarele regimuri de aliniere :

REGULAMENT DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR		
strada	FAȚĂ DE TROTUAR	FAȚĂ DE CAROSABIL
Str. TELEGRAFULUI	La limita de proprietate	6,00 m
Str. RENAȘTERII	La limita de proprietate	2.80 m
Str. LORENA	La limita de proprietate	4,20 m
Str. SAMUIL MICU	La limita de proprietate	5,00 m

- În mod excepțional, retragerea construcțiilor față de aliniamentul mai sus amintit este permisă numai dacă aceasta nu induce incoerență caracterului fronturilor stradale. Aprobarea acestora se va face pe baza documentațiilor de urbanism (PUZ sau PUD).

3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei va respecta toate prevederile art.15 de la Zona Rezidențială:

- Este permisă realizarea corpurilor la subsol pe limita de proprietate, în condițiile respectării Codului Civil;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere pe parcelă;
- Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118 / 1998;
- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde;
- Căile de acces la locurile de parcare din zona studiată va avea un caracter secundar sau colector, cu lățimea de 6,00m;
- Conform Anexei nr. 4 din R.G.U., locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu accese pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și accese la parcaje și garaje.

4.2. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau 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.

5.2. Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
- Se recomandă ca toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului.

5.4. Alimentare cu apă, canal

- Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețeaua de alimentare, respectiv la canalizarea publică existentă pe str. Renasterii
- Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare.
- În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extindere, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canal, furnizat de către S.C. Aquatim S.A.

5.4. Alimentare cu energie termica

- Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin prevederea de centrale termice pe gaze naturale sau branșarea la sistemul centralizat al orașului.

5.6. Rețea de gaze naturale

- Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.
- Se recomandă branșamente separate și post de reglare/măsurare pentru fiecare unitate teritorială de referință în parte.
- În vederea alimentării cu gaze naturale a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extindere, branșament, corelat cu proiectul de extindere al rețelei de gaze naturale, furnizat de către deținătorii de utilități.

5.7. Alimentarea cu energie electrică

- Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă.
- Dotarea cu energie electrică se va asigura de deținătorii de utilități (S.C. Enel Distribuție Banat S.A.) în baza proiectului eliberat de aceștia.

5.8. Telecomunicații

- Pentru unitățile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele

telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere. Dotarea zonei se va realiza de S.C. ROMTELECOM S.A., în baza proiectului elaborat de aceasta. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor unități.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

6.1. Parcelarea

- Este permisă parcelarea ulterioară respectând limitele unităților teritoriale de referință și prevederile R.L.U. în vigoare precum și modificările care se vor face ulterior acestei documentații ;

6.2. Înălțimea construcțiilor

- **Regim maxim de înălțime –S+P+2E+M cu condiția Hmaxim la cornișă = 9,0m de la terenul amenajat.**
- **Înălțimea anexelor se va încadra după prevederile R.L.U. actual și cu R.L.U. care se va aproba ulterior acestei documentații.**
- **ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA CORNIȘĂ Hmax = 9.00 m(față de teren amenajat)**

6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Sunt interzise construcțiile pastişe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice;
- Sunt interzise imitațiile de materiale;
- Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Culorile pentru fațade vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.

6.4. Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare a terenului este de max. 40% din suprafața totală a terenului.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

7.1. Parcaje

- Clădirile de locuințe colective vor dispune de locuri de parcare, conform normativelor în vigoare (conform Normativ P132/93, tabel 3, col 2);
- Este interzisă executarea, în cadrul parcelei pentru clădirile de locuințe colective, a construcțiilor destinate garajelor individuale, în afara clădirilor de locuințe – sunt permise parcările colective la subsoluri / demisoluri ;
- Se acceptă autorizarea amenajării parcajelor care lipsesc, pe un alt teren, cu acceptul proprietarului acestuia, teren situat la cel mult 10 m de terenul studiat, conform R.L.U., Alin. 10.4;
- Se recomandă realizarea spațiilor de parcaje exterioare din dale înierbate.

7.2. Spații verzi și plantate

- Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde, aferentă zonei;
- Este obligatorie prevederea unei suprafețe echivalentă cu minim 25% din suprafața terenului conform avizului prealabil de oportunitate nr. 21/08.09.2011

7.3. Împrejmuiri

- Împrejmuirile în partea nordică, vestică și sudică se pot realiza, dacă este cazul din

materiale transparente sau semitransparente, până la înălțimea de maxim 1,80m, cu soclu opac de maxim 60cm.

III. Zonificarea funcțională

Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- Amenajarea urbanistică a zonei studiate;
- Zonificarea funcțională, având în vedere obiectivele propuse și folosirea optimă a terenului;
- Modul de ocuparea al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Reorganizarea și dezvoltarea căilor rutiere majore și a tramei stradale care va asigura accesul la obiectivele propuse;
- Echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural existent și conservarea și protecția Mediului.

1. Utilizări funcționale

1.1 Utilizări permise:

Funcțiunile principale permise în zonă vor fi din gama :

- locuințe individuale și colective;
- dotări din sfera serviciilor;
- spații verzi și plantații de protecție ;
- parcaje și drumuri de deservire ;
- echipamente tehnico-edilitare.

Funcțiunile complementare admise în zona vor fi din gama :

- comerț (mici dotări de comerț-alimentar și nealimentar, comerț cu amănuntul, alimentație publică -cafenele, cofetării, patiserii) ;
- dotări pentru educație (învățământ cu caracter privat: creșe,grădinițe) ;
- sănătate și asistență socială (dispensare, cabinete medicale private, farmacii, etc.) ;
- sedii firme, activități și servicii pentru profesii liberale;
- spații verzi amenajate pentru petrecerea timpului liber, parcuri;
- rețele tehnico-edilitare și construcțiile aferente.

1.2. Utilizări interzise:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț engros, antrepozite;
- stații de întreținere auto; spălătorii auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile din zonele protejate
- depozite de deșeuri;
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

UTR 29- (L) – zona rezidențială L_Mm- subzona rezidențială mixtă propusă cu locuințe înalte P; P+2 cu excepție S(D) + P + 3E pentru a NU trece în (L_I a – subzona construcții înalte)

V. Unitati teritoriale de referință teritorial :

Propuneri de regulament :

Pentru amplasamentul studiat :

Situația propusă

POT = max. 40%

CUT = max.2,5

Spații verzi minim 28.20 % (conf. Decizie Finală ANPM Timiș nr. 4835/27.05.2013)

Regim de înaltime S + P + 2E + M

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA CORNIȘĂ H_{max} = 9.00 m(față de teren amenajat) Pentru

toată zona studiată :

Indici urbanistici:

POT = max. 40%

CUT = max. 2,5

Regim de înaltime S + P + 2E + M și

S + P + 2E sau S + P + 1E+M pentru zona de protecție pentru monumentul istoric.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA CORNIȘĂ H_{max} = 9.00 m(față de teren amenajat)

Spații verzi minim 25 %

Locuri de parcare :

- minim 1,15 locuri / apartament – în cazul funcțiilor destinate numai locuirii;
- 1,15 / apartament + numărul locurilor de parcare prevăzute prin R.L.U. pentru funcțiile complementare care se vor prevedea prin P.U.D.-urile solicitate în zona studiată în conformitate și cu R.L.U. care se va aproba ulterior acestei documentații.

Întocmit,
Arh. Duică Ștefan-Liviu

Șef de proiect
arh. Bălan Gabriel