

Pr. Nr. 38-PRS-14

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului	CONSTRUIRE BISERICA SI CENTRU DE CATEHEZA, MISIUNE SI INSANATOSIRE SPIRITUALA
Amplasament	Loc. Timisoara, str. Rusu Sirianu, nr. 6
Beneficiar	PAROHIA ROMANA UNITA CU ROMA, GRECO-CATOLICA, TIMISOARA IV
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborarii	APRILIE 2015

Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Timisoara, str. Rusu Sirianu, nr. 6 în vederea acomodării obiectivului „**Biserica si Centru de cateheza, misiune si insanatosire spirituala**”.

Tema program care sta la baza elaborarii prezentei documentatii este stabilita de comun acord cu Beneficiarul si prevede amplasarea pe teren a urmatoarelor:

- **Lacas de cult – capela greco-catolica;**
- **Centru “Oaza Bunei Vestiri”** care are ca scop: promovarea valorilor evanghelice, terapeutice, umanitare/caritative si catehetice, precum si dezvoltarea relatiilor cu alte culturi, confesiuni religioase si si spiritualitati europene si de pretutindeni;
- Prevederea unui spatiu verde, reprezentand 20%;
- Asigurarea in incinta a locurilor de parcare, necesare functiunii propuse – min.7 locuri;
- Echiparea tehnico-edilitara – racordarea la utilitatile existente in zona;

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Documentația este întocmită în conformitate cu :

- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr.1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările si completările ulterioare;
- H.G. Nr. 525/1996, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism ;

- Indicativ GM 010-2000 – ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16 august 2000;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul .
- Hotararea nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe .
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 privind normele de igiena ;

1.4. BAZA DOCUMENTARA

- Evidența cadastrală din arhiva Oficiului Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie a județului Timis;
- Documentare teren;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL Timisoara nr. 157/2002, prelungit prin HCL Timisoara nr. 107/2014 si RLU aferent;
- Plan Urbanistic Zonal “Zona Odobescu” aprobat prin HCL Timisoara nr. 96/1998;
- Aviz prealabil de oportunitate nr. 03/26.01.2015;
- Ridicare topografica întocmita pentru parcela studiată;
- Studiu geotehnic;

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Zona stuadiata este preponderent alcatuita din loturi inguste si adanci, dens construite, cu un grad mare de ocupare al terenului si contine locuinte individuale, in regim P. P+M, P+1+M, punctual locuinte colective P+3E (str. Rusus Sirianu, nr. 42a) respectiv P+2+M/S+P cu servicii la parter (str. V. Calugareni colt cu str. C. Porumbescu) precum si o zona extinsa destinata zonei de gospodarie comunala/cimitir (partea stanga a str. Rusu Sirianu vizavi de amplasamentul analizat).

Zona studiată face parte din unitatea teritoriala UTR 47 si este reglementata conform PUZ aprobat prin HCL 96/1998 preluat de PUG – zona 7, subzona 7/1 – Zona de locuinte si functiuni complementare, afectata de zona gospodarie comunala/cimitire:

- Regim de inaltime P+1+M;
- Regimul de aliniere la front, dupa frontul existent;
- Indici privind utilizarea terenului POT = 20-30%; CUT =0,6-0,9.

Prin avizul prealabil de Oportunitate emis de Primaria Municipiului Timisoara s-a apreciat ca fiind oportuna intentia Beneficiarului de realizare a documentatiei **PUZ - “Construire Biserica si Centru de cateheza, misiune si insanatosire spirituala”** pe amplasamentul situat in Municipiul Timisoara, str. Rusu Sirianu, nr. 6.

Obiectivul se va racorda la retele de utilitati existente in zona: apa/canal; energie electrica, gaz in conformitate cu avizele serviciilor competente si tinand cont de proiectele de dezvoltare edilitara ale acestora.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul este situat in teritoriul administrativ al Municipiul Timisoara, in partea de SV a localitatii Timisoara, in proximitatea zonei centrale, pe str. Rusu Sirianu, nr. 6

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

a)Considerații generale

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se afla în Campia Banatului , în zona joasă a râului Bega Veche înspre afluentul Behela .

Terenul natural de pe amplasament este orizontal , având cota 90...95 NMB .

Amplasamentul are stabilitatea generală asigurată.

Geologic , pe adâncimea care interesează în cazul de față , zona se caracterizează prin depozite aluvionare cuaternare recente (holocen superior) .

Straturile naturale au compoziția specifică zonei joase a Campiei Banatului, intervalul Bega-Timis și sunt alcătuite din intercalări de argile nisipoase și nisipuri prafoase cu o crustă superficială prafos-argiloasă , negricioasă, cu pronunțat caracter vegetal.

b) Potențial natural:

Campia joasă prin care curge Bega Veche , cu pante morfologice foarte mici , favorizând stagnarea apelor din revarsări și precipitații, în condiții naturale fiind frecvente fenomenele de baltire și de înmlăstinare .

Realizarea în secolul trecut a canalelor de desecare în zonă au mai îmbunătățit condițiile de evacuare a apelor pluviale conducând la unele modificări ale nivelelor caracteristice ale apei subterane.

c)Date geotehnice – conform Studiu Geotehnic;

d) Date hidrologice și hidrogeologice de bază – conform Studiu Geotehnic

e) Date climatologice

Sub aspect climatic localitatea Timișoara prezintă următoarele date mai importante (prin asimilare cu Timișoara) :

- a. Temperatura aerului : - media lunară maximă : +(21-22)⁰ C –iulie
- media lunară minimă : -(1-2)⁰ C - ianuarie
- maxima absolută : +40⁰C-
- minima absolută : -35⁰C -
- b. Precipitații : - media lunară maximă : 70-80 mm –iunie
- media anuală .. 600-700 mm
- cantitatea maximă în 24 de ore ..100 mm
- b. Adâncimea de îngheț ...0,70 m.

2.4.Circulația rutieră -situație existentă

Circulația auto în zona amplasamentului se desfășoară pe strada Rusu Sirianu, artera cu două benzi de circulație și imbracaminte din asfalt, care descare în partea de vest în Bulevardul Constantin Brancoveanu, artera cu patru benzi de circulație și imbracaminte din asfalt.

Circulația pietonală se desfășoară pe trotuarele aferente str. Rusu Sirianu, cu o lățime de 1,50 m.

În prezent parcela ce face obiectul prezentei documentații este accesibilă de pe o stradă Rusu Sirianu.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate conform C.F. este în prezent teren intravilan curti constructii, in suprafata de 1199 mp.

Pe amplasamentul din str. Rusu Sirianu, nr. 6 exista in prezent o casa cu doua unitati locative identificate, prin C.F. colectiv Nr. 437572-C1: C.F. individual : 737572-C1-U1 – situata in partea stanga a intrarii, compus din 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 antreu, cu 35% parti comune si din 1199 mp teren in proprietate si C.F. individual: 737572-C1-U2 – situata in partea stanga a intrarii, compus din 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 antreu, doua terase inchise, baie birou, sase ateliere si 5 magazine cu 65% parti comune si din 1199 mp teren in proprietate.

Intrucat constructiile existente pe amplasament se afla in stare avansata de degradare sau chiar ruina, fara valoare arhitecturala, datand de la mijlocul sec. XX se impune si totodata este in curs de autorizare desfiintarea acestora in vederea realizarii unor noi constructii care sa acomodeze noul lacas de cult cu spatiile conexe aferente.

Relationari intre functiuni:

In zona limitrofa ternului studiat tesutul urban este compus din urmatoare tipuri de configuratii:

- cel al zonelor de constructii pentru locuinte cu servii la parter in partea Nordica (imobilele de pe str. Ciprian Porumbescu);
- cel al zonelor de constructii pentru locuinte individuale, in regim P-P+2 in partea estica (str. Vadul Calugareni) si vestica (Blvd. C. Brancoveanu) si punctual locuinte colective in regim P+3-P+4 respectiv servicii – constructie pentru sanatate “Clinica Oncohelp” in regim P+4;
- o zona extinsa destinata zonei de gospodarie comunală/cimitir (in partea de sus, partea stanga a str. Rusu Sirianu vizavi de amplasamentul analizat.

Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit

În situatia actuala, procentul de ocupare al terenului (POT) este de 57,21 %, coeficientul de utilizare al terenului (CUT) fiind de 0,61.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Aria studiata în cadrul PUZ- ului este deservita de o gama restrânsa de servicii, constând în spații comerciale punctuale la parterul cladirilor de locuit sau cladiri cu functiune specifica.

Asigurarea cu spatii verzi:

În stadiul actual pe amplasamentul analizat nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zonă.

2.6. Echiparea edilitară

Gabaritele si traseul rețelelor existente în zonă sunt precizate in cadrul avizelor eliberate de catre deținătorii de utilități.

Alimentare cu apa si canalizare menajera - conform avizului nr. 30911/03.10.2010 eliberat de către SC AQUATIM SA, în zona studiata există rețele de apă și canalizare, pe strada Rusu Sirianu. Traseele si adancimea exacta a acestora sunt indicate orientativ de S.C. AQUATIM, pozitia exacta a acestora urmand a se determina prin sondaje.

Gaze naturale – conform avizului favorabil eliberat de SC E-ON Gaz Distribuție SA, Nr. 1040/15.10.2014, amplasamentul nu este afectat de rețele de alimentare cu gaze. In zona, conducta de alimentare cu gaz este pozitionata paralel cu str. Rusu Sirianu.

Energie electrica - conform aviz de amplasament favorabil nr. 824/08.10.2014 emis de SC Enel Distribuție Banat SA, amplasamentul nu este afectat de rețele de alimentare cu energie electrica. In zona, paralel cu str. Rusu Sirianu exista o LEA jt (in exploatare) si un LES MT (in exploatare).

PROBLEME DE MEDIU -situație existentă

Relatia cadru natural-cadru construit

Tinand cont de pozitia terenului in cadrul orasului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Constructiile propuse au asigurata alimentarea cu apa din sistemul centralizat al Municipiului Timisoara si preluarea in sistem centralizat de canalizare a debitului de ape uzate menajere si pluviale. Colectarea si depozitarea si transportarea deseurilor menajere se va realiza prin contract cu o societatea RETIM.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic.

Nu este cazul.

2.6. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Conform prevederilor noului P.U.G. amplasamentul studiat se incadreaza in zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip perifer (Lip) si se afla in *zona de protectie sanitara a surselor de apa, cimitire, unitatilor cu risc tehnologic (G-c)*, conform **plansei U03 – Unitati teritoriale de referinta**

Conform Art. 1 este permisa instituirea de noi subzone pentru institutii si servicii publice sau de interes public (S-Is) prin elaborarea unui PUZ.

Initiativa de promovare a PUZ – ***Biserica si Centru de cateheza, misiune si insanatosire spirituala***” fost adusa la cunostinta publicului prin afisarea informatiilor pe situl Primariei Municipiului Timisoara si la amplasament, precum si publicarea in presa, in ziarul Renasterea Bnateana.

In acest scop populatia va putea trimite observatii si sugetii initiatorului PUZ si va putea participa la dezbaterile publice conform art. 58 si art. 62 din Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare - Elemente de temă

Prin Hotararea Consiliului Local Timisoara nr. 627 din 16.12.2013 imobilul a fost atribuit Parohiei Romane Unita cu Roma, Greco-Catolica, Timisoara IV in vederea edificarii noului lacas de cult.

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord cu Beneficiarul – Parohia Romana cu Roma Greco-Catolica Timisoara IV, pentru acest amplasament se prevede reconversia functionala – propunandu-se o zona punctuala de servicii – Biserica si Centru de cateheza, misiune si insanatosire spirituala.

3.2.Prevederi ale P.U.G.

Conform PUZ aprobat prin HCL 96/1998, preluat de Planul Urbanistic General Timioara aprobat prin HCL 157/2002 si prelungit prin HCL 107/2014 terenul studiat este situat intr-o zona de locuinte si functiuni complementare, afectata de zona gospodarie comunala/cimitire.

3.3.Valorificarea cadrului natural

In prezent pe amplasament nu exista plantatii inalte masive, care sa puna problema mentinerii acestora. Prin sistematizarea zonei se urmareste integrarea propunerii in cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

3.4.Modernizarea circulatiei

Strada Rusu Sirianu asigura legatura dintre Str. Drubeta si zona Calea Sagului.

Se propune modernizarea accesului existent si reconfigurarea circulatiilor pe parcela.

In conditiile amplasarii constructiilor in front si in interiorul parcelei (cu inaltime $h > 12$ m) este necesar a se prevedea obligatoriu acces auto gabaritat pentru a asigura accesul masinii de pompieri.

3.5.Zonificare functională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Suprafata de teren studiata va fi zonificata astfel:

- zona de implantare a constructiilor – constructii pentru cult (biserica, centru de cateheza, misiune si insanatosire spirituala);
- zona de circulatii pietonale, auto si parcaje;
- zona spatii verzi;

Zonificarea functionala a zonei studiate s-a facut tinand cont de functiunea predominanta propusa si de proximitati urbanistice care impuneau constrangeri legate de functiune si/sau indici urbanistici.

Parcaje - necesarul de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia si capacitatea cladirii. Amplasarea parcajelor se va face la nivelul solului.

Regimul maxim de inaltime

Regimul de inaltime pentru constructiile propuse este D+P+Ep/P+1+M, cu H maxim 12 m cu accente (turla bisericii).

Amplasarea pe teren:

Propunerea de mobilare a parcelei se face tinand cont de morfologia tesutului urban adiacent, in care cladirile sunt construite in aliniament si au calcan pe una sau pe doua laturi.

In aliniamentul stradal se propune amplasarea pe calcanul stang, a unui volum, care tine cont de scara cladirilor invecinate, in regim de inaltime P+E+M iar pe calcanul drept se propune un volum, in regim P+E+M retras fata de aliniamentul stradal, care sa preia aliniamentul cladirii invecinate in partea dreapta.

De asemenea in interiorul parcelei se va amplasa cu retragere de 8 m fata de limita posterioara a parcelei, o constructie in regim D+P+Ep, care va acomoda capela.

Zona de implantare a constructiilor este conform plansei *Reglementari Urbanistice*, anexata prezentei documentatii.

Sistematizarea pe verticală

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine, păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente pentru îndepărtarea excesului de umiditate.

Bilanțul teritorial s-a întocmit comparativ – situația existentă și propusă:

	<i>Situatia existenta</i>	<i>Situatia propusa</i>	
	<i>(mp)</i>	<i>(%)</i>	<i>(mp)</i>
<i>Terenul reglemantat</i>	1199	1199	
<i>Circulatii pietonale, auto si parcaje</i>	535	45	539,55
<i>Spatii verzi</i>	0	20	239,80
<i>Suprafata construita</i>	Sc=664; Sd = 715	35	419,65

Indici urbanistici

<i>Procent de ocupare a terenului (POT)</i>	35%
<i>Coeficient de utilizare a terenului (CUT)</i>	1

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Imobilul existent este racordat la rețelele de apa, instalatiile de canalizare, gaz si energie.

3.7. Protectia mediului – vezi anexa.

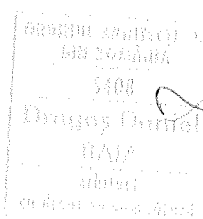
4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Din analiza globala a situatiei urbanistice existente si a propunerilor de dezvoltare a zonei se desprind urmatoarele concluzii:

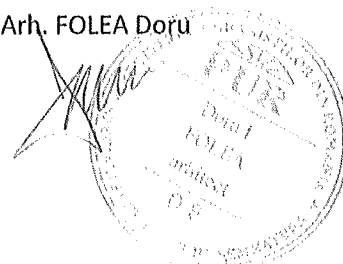
- functiunea propusa (constructii pentru cult) a aparut ca urmare a atribuirii de catre Primaria Municipiului Timisoara, a imobilului situat in Timisoara, str. Rus Sirianu, nr. 6 in vederea functionarii Parohiei Romane Unita cu Roma, Greco-Catolica Timisoara IV;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor pentru obiectivele solicitate prin tema;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu.
- incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului timisoara

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Intocmit Arh. BAIA Dragos



Verificat Arh. FOLEA Doru



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. INTRODUCERE

Art. 1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat. Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si a fost aprobat pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat- o si documentatia initiala.

Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului studiat se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

Art. 2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal sta:

- Legea 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995 (republicata);
- Legea privind protectia mediului nr. 137/1995 (republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Aviz de oportunitate Nr. 3/26.01.2015;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;

Art. 3. Domeniul de aplicare

Prevederile PUZ si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

I. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu detine patrimoniu natural sau construit.

Art. 5. Reguli cu privire la siguranta c-tiilor si la apararea interesului public

Toate lucrarile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerate ca prioritare, fara ca enumerarea sa fie limitativa:

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

Art. 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Spatiile pentru birouri si alte functiuni care necesita iluminat natural vor fi orientate in asa fel incat sa beneficieze de lumina naturala, cu respectarea normativelor in vigoare.

Se recomanda ca toate spatiile in care se desfasoara o activitate zilnica sa aiba asigurata iluminarea naturala.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 536/1997.

Art. 6.2. Amplasarea fata de drumuri publice

Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform profilelor existente, conform plansei grafice 03 A - *Reglementari urbanistice*.

Art. 6.3. Amplasarea fata de aliniament

Constructiile se vor amplasa respectand aliniamentul stradal existent conform plansei grafice 03 A - *Reglementari urbanistice*.

Retragerea constructiilor fata de aliniamentul mai sus amintit este permisa numai daca aceasta nu induce incoerenta urbanistica.

Sunt permise depasiri ale aliniamentelor de implantare cu elemente de accent.

Art. 6.4. Amplasarea in interiorul parcelei

In interiorul parcelei constructiile se va amplasa cu retragere de 8 m fata de limita posterioara a parcelei, respectiv la min. 2 m sau cu calcan pe limitele laterale de proprietate.

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 7.1. Accese carosabile

Orice constructie trebuie sa fie accesibila dintr-o circulatie auto, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in Normativul P118 / 1998.

Executia lucrarilor de sistematizare se va face respectandu- se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Art. 7.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de platforme si drumuri, care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct.

Art. 8. Asigurarea echiparii edilitare

Conform art. 27 din R.G.U. Racordul la retelele tehnico-edilitare se va face subteran. Sunt interzise racordurile pe fatade.

Art. 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 9.1. Parcelarea

Autorizarea executarii parcelarilor se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 30 din R.G.U.

Art. 9.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime impus constructiilor propuse este D+P+Ep/P+1+M, cu H maxim 12 m cu accente (turla bisericii).

Art. 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice. Constructiile prin conformare, volumetrie si aspect exterior, nu vor trebui sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei si nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;

Culorile pentru fatade vor fi armonizate, fiind evitate culorile stridente;

Art. 9.4. Procentul de ocupare al terenului

Zona va avea un procent de ocupare al terenului (POT) de 35% si un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de 1;

Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Art. 10.1. Parcaje

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice. Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru parcaje. Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor in vigoare.

Se vor asigura locuri de parcare pentru angajati, vizitatori si pentru aprovizionare, proportional cu dimensiunile si capacitatea constructiilor ce se vor realiza, distribuite pentru fiecare constructie in parte.

Numarul locurilor de parcare necesare conform anexei 2 la RLU.

Art. 10.2. Spatii verzi si plantate

Se va prevedea amenajarea spatiilor verzi in proportie de minim 20% din suprafata terenului.

Art. 10.3. Imprejmuiri

Aspectul imprejmuirilor trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior general, prin volumetrie, alegerea materialelor de constructie si prin calitatea executiei.

Înăltimea recomandata a împrejmuirilor la drumurile publice este de maximum 1,80m de la nivelul (terenului) trotuarului.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Art. 11. Unitati si subunitati functionale

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situata in intravilanul extins al Municipiului Timisoara si face parte din teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Utilizari permise:

- constructii pentru culte: biserica, clopotnita, centru de cateheza, misiune, insanatosire spirituala
- constructii pentru invatamant, sanatate;
- constructii pentru echiparea tehnico- edilitara a zonei;
- spatii verzi, plantatii de protectie;
- amenajari spatii pentru copii si zona recreere, inclusiv gradene.

Utilizari interzise:

- este interzisa desfasurarea activitatii industriale poluante si nepoluante, spatii comerciale si de alimentati publica mari;
- este interzisa amplasarea functiunii de depozitarea de deseuri;
- alte functiuni incompatibile cu functiunea de industrie nepoluante si depozitare.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Bilanțul teritorial a întocmit comparativ – situația existentă și propusă:

	<i>Situatia existenta</i>	<i>Situatia propusa</i>	
	<i>(mp)</i>	<i>(%)</i>	<i>(mp)</i>
<i>Terenul reglemantat</i>	1199	1199	
<i>Circulatii pietonale, auto si parcaje</i>	535	45	539,55
<i>Spatii verzi</i>	0	20	239,80
<i>Suprafata construita</i>	Sc=664; Sd = 715	35	419,65

Indici urbanistici

<i>Procent de ocupare a terenului (POT)</i>	35%
<i>Coeficient de utilizare a terenului (CUT)</i>	1

VI. CONCLUZII

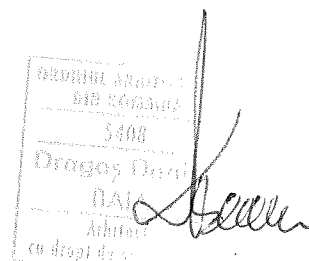
Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Trasarea limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie proiectantului de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUZ- ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,
Arh.BAIA Dragos



Verificat Arh. FOLEA Doru

