

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII :

**ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E/2E,
FAZA :**

- - Plan Urbanistic Zonal - etapa a – 1 –a

AMPLASAMENT :

TIMIȘOARA , str. Simion Mangiuca, nr. 1 - 3

BENEFICIAR:

S.C. „RUSCA GRUP ” S.R.L și Raica Marius Florian, Raica Alina Georgeta
Timișoara Str. S.MANGIUCA nr: 1 Timișoara, Str. S.MANGIUCA nr: 3

PROIECTANT GENERAL :

S.C. HL-CONS SRL

Șef de proiect :

arh Gabriel Bălan

Proiectant :

arh. Duică Ștefan Liviu

Data elaborării :

Ianuarie 2018

MEMORIUL de PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea lucrării : **ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E/2E, CONFORM AVIZ
TIMIȘOARA , str. Simion Mangiuca, nr. 1 – 3**

Beneficiar: **S.C. RUSCA GRUP S.R.L. și Raica Marius Florian, Raica Alina Georgeta**

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

Data elaborării: **NOIEMBRIE 2017**

1.2. Obiectul PUZ

• Solicitări ale temei-program:

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea gradului de constructibilitate a unei zone de locuire situată în intravilanul municipiului Timișoara în partea de SUD, pe arealul cuprins între str. MAREȘAL ALEXANDRU AVERESCU la Nord, str. TRAIAN VUIA la Est, str. MANGIUCA la Sud , str. MILOIA la Vest.

Pe terenul aflat în proprietatea beneficiarilor, se dorește construirea unui ansamblu de locuințe colective (**fără SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE**) format din 2 scări în regim de S+P+2E și parțial S+P+2E+3E

Terenurile sunt identificate pe parcelele astfel :

- Cartea Funciară Nr. 405506- Timișoara sub numărul de cadastru 13843, 13844, în suprafață de 684 mp. la adresa str. Mangiuca Simion 1;
- Cartea Funciară Nr. 425281- Timișoara sub numărul de cadastru 425281 în suprafață de 710 mp. la adresa str. Mangiuca Simion 3;
- Cartea Funciară Nr. 411248- Timișoara sub numărul de cadastru 411248 în suprafață de 120 mp. la adresa str. Mangiuca Simion 3;
- Cartea Funciară Nr. 425282- Timișoara sub numărul de cadastru 425282 în suprafață de 198 mp. la adresa str. Mangiuca Simion 3;
- total suprafață teren = 1712 mp.

Elaborarea documentației a ținut cont de;

- regimul de înălțime a clădirilor nu va depăși S+P+2E / 3E
- se vor respecta prevederile legale față de indici (POT, CUT), distanțe, locuri de parcare și suprafețele de spații verzi.

La elaborarea prezentei documentații au fost respectați indicatorii de constructibilitate pe amplasament

• 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 .

Nu există în proximitate ZONE CONSTRUITE PROTEJATE (ZCP)

Zona studiată se încadrează între:

- “**Lc**” - Locuințe colective ;
- “**Va**” - Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat ;
- “**Liu**” - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

și

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

- se încadrează U.T.R. 67 din PUG-Timișoara
- Monumente protejate NU se regăsesc în U.T.R. 67 din PUG-Timișoara
- 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:** comerț, alimentație publică, servicii, administrate, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, birouri, sedii financiar-bancare, etc.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei:** Zona se dezvoltă prin ocuparea terenurilor agricole aflate în apropierea fabricilor construite în anii 1900.

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

Zona rezidențială este cuprinsă în cartierul "GIROCULUI" al municipiului Timișoara, în proximitatea bulevardului LIVIU REBREANU.

➤ **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 studiata in PUZ, este situată în partea de est a municipiului Timișoara în UTR. 67 din PUG.

Strada S. MANGIUCA este o stradă ce ce face legatura între str. MILOIA și str. TRAIAN VUIA .

Strada TRAIAN VUIA face legatura între bulevardul LIVIU REBREANU, la nord și strada G.MUZICESCU la sud.

Strada MAREȘAL AVERESCU (fostă LIDIA) pornește din CALEA MARTIRILOR (fostă GIROCULUI), paralelă la sud cu str. MUREȘ, se termină la intersecție cu bd. LIVIU REBREANU.

Strada IOACHIM MILOIA limitată între G.MUZICESCU la sud și MAREȘAL AVERESCU la nord, este marcată în zona "Lc"-zona de locuințe colective.

Starea locuințelor individuale și presiunea din vecinatatea amplasamentului, dată de existența locuințele ANL, a locuințelor edificate după aprobarea PUD 469/2008 precum și unei zone de servicii susține intervenția din prezenta documentație.

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

Terenul delimitat conform Certificatului de Urbanism în suprafață de 21070 mp. este amplasat în partea de sud 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 colective;

Terenul destinat construirii ansamblului de locuințe colective este format din 4 parcele :

- Parcela din str. Simion Mangiuca nr.1, CF nr. 405506- Timișoara sub numărul de cadastru 13843, 13844, în suprafață de 684 mp este situată la intersecția cu str Ioachim Miloia – proprietatea SC RUSCA GRUP SRL.
- Celelalte 3 parcele, din str. Simion Mangiuca nr.3 sunt înscrise în :
 - Cartea Funciară Nr. 425281- Timișoara sub numărul de cadastru 425281 în suprafață de 710 mp.
 - Cartea Funciară Nr. 411248- Timișoara sub numărul de cadastru 411248 în suprafață de 120 mp.

- Cartea Funciară Nr. 425282- Timișoara sub numărul de cadastru 425282 în suprafață de 198 mp.

toate fiind în proprietatea familiei Raica.

Toate parcele au posibilități de racordare la utilitățile existente în zonă (apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale) o dată cu refacerea bransamentelor.

Accesul carosabil și evacuarea deșeurilor menajere pe/de pe parcele se poate asigura din str. Simion Mangiuca

Zona nu este străbătută de trasee ale mijloacelor de transport, este accesibilă din artera de circulație cu mijloace de transport în comun este bd. Liviu Rebreanu.

2.4. Circulația:

➤ Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - dupa caz.

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

➤ Capacitati de transport, greutati în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, neceșitati de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacitati și trasee ale transportului În comun. intersectii cu probleme, prioritati: 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= 24,3 % CUT= 0.17
- 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 bd. Liviu Rebreanu

➤ 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 urmează să se obțină AVIZUL UNIC

➤ **Căi de circulație, transport :**

Accesele auto și pietonale la toate parcelele aflate în zona studiată sunt asigurate din str. S. Manguica la sud, str. Traian Vuia la est, str. I. Miloia la vest și str. Mareșal Averescu 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 (apă – 0100 mm și canal - 0315 mm).

➤ **Alimentarea cu gaze naturale:**

În zona amplasamentului str. S.Manguica nr. 3 și str. I.Miloia, există rețele de gaz care nu afectează terenul studiat iar lucrările de construire se vor executa cu respectarea prevederilor din avizul de amplasament.

➤ **Alimentarea cu energie electrică:**

Construcția propusă pe amplasament poate fi alimentată cu energie electrică, cu respectarea distanțelor față de liniile electrice, respective 2 m. în plan orizontal.

➤ **Telefonizare :**

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:**

Nu este cazul.

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 NU a fost identificate monumente istorice.

➤ 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 și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate

Consultarea populației s-a realizat prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbatere publică. **(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 justifică enunțarea unor reglementări 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 ocupată de zone verzi.

3.4. Modernizarea circulației

➤ Organizarea circulației și a transportului în comun

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

Transportul comun adiacent zonei studiate este prezent pe bd. Liviu Rebreanu 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.

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

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul ORDIN NR.119-04.02.2014 - MINISTERUL SANATATII NORMA igienă și sănătate publică privind mediul de viață.
- 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. 119-04.02.2014, 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 biciclisti; 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 biciclisti.

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 în suprafața de 1712 mp, din punct de vedere funcțional care se poate înscrie în tipul de subzonă rezidențială și introducerea în zona de “**Lc**” - locuințe colective .

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 de parcare 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%

Bilanț în zona studiată :

CATEGORIA		Supr. mp.	%
Total teren în zonă		21070	100.00
Domeniul Public	Circulații AUTO	2662	12.63
	Circulații Pietonale	989	4.69
	Spații Verzi	2622	12.44
Proprietate Privată	Curți construcții + Agricol din care:	14797	70.23
	- terenuri private particulare	14797	70.23
	Suprafața Construită Totală	3600	17.09
	P.O.T. (3600*100 / 14797)		24.33
	CUT		0,17

Bilanț pe amplasamentul propus:

BILANT TERITORIAL PE AMPLASAMENT PROPUNERE			
TEREN = 1712 mp.			
DESTINAȚIA		mp	%
	CIRCULAȚII	572,90	33,46
	Supr. CONSTRUCȚII la SOL	642,50	37,53
	SPATII VERZI	438,40	25,61
	ACCESSE + LOCURI DE JOACĂ	52,50	3,07
	PLATFORME	5,70	0,33
TOTAL		1712.00	100.00
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI << 40%			37,53
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ desfășurată		2340.00	
COEFICIENT DE UTILIZARE << 1,40		1.37	
Număr scări		2	2
Număr apartamente / SCARĂ		14	28
Locuri de parcare la subsol			32
Locuri de parcare supraaterane			20

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente și de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

➤ Alimentare cu apa și Canalizare:

BREVIAR DE CALCUL

➤ 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 constructiile noi se propune rezolvarea alimentarii cu energie termica prin prevederea de centrale termice pe gaze naturale sau bransarea la sistemul centralizat al orasului.

➤ Alimentare cu gaze naturale - dupa caz:

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

➤ Gospodarie 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 deșeuri de nici un fel, în afară de deșeuri menajere, care vor fi colectate în pubele 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 controlata 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, consolidari de maluri, plantări de zone verzi etc.
Nu este cazul.
 - Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:
Nu este cazul.
În zona studiată NU sunt alte corelații caracteristice care să determine protejări suplimentare pe plan național, comunitar sau internațional

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.

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 privata 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)/ (Lc)subzona rezidențială locuințe colective.

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.

Întocmit,
Arh. Duică Ștefan-Liviu

Șef de proiect
Arh. Bălan Gabriel

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

În zona care face obiectul prezentului PUZ **NU** există Monumentul Istoric sau Zone cu Construcții Protejate pentru care să 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 funcțiilor

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: 1,4

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: ORDIN NR.119-04.02.2014 - MINISTERUL SANATĂȚII NORMA igienă și sănătate publică privind mediul de viață .

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

În cazul amplasamentului studiat (str. Simion Mangiuca) amplasarea construcțiilor față de

frontul stradal vor respecta următoarele regimuri de aliniere :

REGULAMENT DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR		
strada	FAȚĂ DE TROTUAR	FAȚĂ DE CAROSABIL
Str. Simion Mangiuca	4,00	11,50 m
Str. Ioachim Miloia	43,00	48,00 m Între construcția propusă și carosabil este interpus un spațiu verde aflat în proprietatea publică.

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 termică

- 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 intr-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

• La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- Regimul de înălțime propus este de maxim S/D+P+2E (max 10 m) și local maxim D/S +P + 3E (max 13 m)

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. SE VA RESPECTA REGULAMENTUL PRIVIND IDENTITATEA CROMATICĂ A CLĂDIRILOR DIN MUNICIPIUL TIMIȘOARA, ANEXA 3, PALETAR DE CULORI PENTRU CLĂDIRILE SITUATE ÎN CARTIERELE TIMIȘOAREI, ALTELE DECÂT CELE ISTORICE CULORI .

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 împrejuriri

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 parcarile 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

7.3. Împrejuriri

- Împrejmirile in partea nordica, vestica 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 :

- locuinte 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

NU ESTE CAZUL.

V. Unitati teritoriale de referință teritorial :

Propuneri de regulament :

Pentru amplasamentul studiat :

Codiții din REGULAMENT

POT = max. 40%

CUT = max. 1,40

Spații verzi minim 25 %

Regim de înaltime S + P + 3E / 2E

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ Hmax = 12,75.00 m(față de teren amenajat)

Situația propusă

- **37,53%**

- **1,37**

- **25,61%**

- **S + P + 2E + Er**

Întocmit,
Arh. Duică Ștefan-Liviu

Șef de proiect
Arh. Bălan Gabriel