

**P.U.Z. LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
S+P+9E+Er**

Amplasament:

Timișoara, Str. Grigore Alexandrescu
CF nr. 431351 si CF nr. 431422 Timisoara

Beneficiar:

S.C. SEDAKO GROUP S.R.L.

Faza:

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

Data:

APRILIE 2012



S.C. RDsign S.R.L. Timisoara, Str. Vulturilor nr. 14, Reg. Com. J35/4590/1992, C.U.I. 3981516, Tel. 40/0722624862, e-mail: rd.sign@yahoo.com

Pr. nr. 22/IRS5/12

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrarii	P.U.Z. Locuinte colective si functiuni complementare S+P+9E+Er
Amplasament	Timisoara, Str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 431351 si CF nr. 431422 Timisoara
Beneficiar	S.C. SEDAKO GROUP S.R.L. Timisoara – 300048, Str. Pavel Chinezu, nr. 2, SAD 11, et.1 dl. BUGA Viorel
Proiectant general - Urbanism pr. nr. 22/IRS5/12	S.C. RD SIGN S.R.L. Timisoara, Str. Vulturilor nr. 14 arh. Negrisanu Razvan
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborarii	APRILIE 2012

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Proiectant general/ Urbanism

arh. Negrisanu Razvan



arh. Negrisanu Daniela

arh. Serbanoiu Roxana

Verificator R.U.R.

arh. Carjan Roxana



S.C. RDsign S.R.L. Timisoara, Str. Vulturilor nr. 14, Reg. Com. J35/4590/1992, C.U.I. 3981516, Tel. 40/0722624862, e-mail: rd.sign@yahoo.com

Pr. nr. 22/IRS5/12

BORDEROU

Piese scrise

Cerere
Foaie de titlu
Foaie de capat
Lista si semnaturile proiectantilor
Borderou
Memoriu de specialitate

Certificat de urbanism nr. 765 din 05.03.2012
Extras de carte funciara nr. 431351 Timisoara
Extras de carte funciara nr. 431422 Timisoara
Plan de incadrare in zona
Plan de situatie

Piese desenate

Situatia existenta	01-U
Reglementari urbanistice	02-U
Reglementari edilitare	03-U
Proprietatea asupra terenurilor	04-U
Posibilitati de mobilare urbanistica	05-U

Intocmit,
Arh. NEGRISANU Daniela

VOLUMUL 1

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	P.U.Z. Locuinte colective si functiuni complementare S+P+9E+Er
Amplasament	Timisoara, Str. Grigore Alexandrescu CF nr. 431351 si CF nr. 431422 Timisoara
Beneficiar	S.C. SEDAKO GROUP S.R.L.
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborarii	APRILIE 2012

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentatie PUZ isi propune sa instituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru realizarea unei **zone rezidentiale, cu locuinte colective si functiuni complementare**, pentru terenul situat in Timisoara, pe Str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 431351 si CF nr. 431422 Timisoara. Obiectul propriu- zis al prezentei documentatii este **reglementarea din punct de vedere urbanistic** a terenului mentionat mai sus.

Prezenta documentatie se intocmeste in conformitate cu prevederile **Legii 350/2001** privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului, **a Legii 50/1991** modificata cu **OUG 85/2011** si **Hotararii 264/30.06.2009** a Consiliului Local Timisoara privind intocmirea documentatiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal.

In elaborarea Planului Urbanistic Zonal s- au avut in vedere prevederile din **Reglementarile Tehnice privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000**, probat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenului, in conformitate cu legislatia in vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea si profilarea drumurilor propuse, in corelare cu situatia existenta si cu situatia propusa;
- Modulul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

1.3. Surse documentare si analitice

In intocmirea prezentului Plan Urbanistic Zonal au fost luate in considerare informatiile din studiile si planurile de urbanism aprobate in zona adiacenta amplasamentului, care stabilesc directiile de dezvoltare ale zonei, precum si urmatoarele studii cu caracter documentar:

- Plan Urbanistic General Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007, UTR 20;
- Aviz de oportunitate nr. 03/26.01.2012;
- Studiul geotehnic intocmit la comanda beneficiarului;
- Suportul topografic si cadastral, intocmit pe terenul studiat.

Pentru intocmirea documentatiei au fost luate in considerare urmatoarele informatii cu caracter analitic:

- Plan Urbanistic Zonal "Calea Torontalului Inel IV", aprobat prin HCL nr. 145/15.07.1997;
- Plan Urbanistic de Detaliu "Reprezentanta Peugeot", aprobat prin HCL nr. 148/28.05.2002;
- Plan Urbanistic Zonal "Calea Torontalului – Str. Grigore Alexandrescu", aprobat prin HCL nr. 185/29.07.2003;
- Plan Urbanistic de Detaliu "Sediu administrativ si de servicii SC Eltrex SRL", aprobat prin HCL 89/26.10.2004;
- Plan Urbanistic de Detaliu "Locuinte colective si functiuni complementare", aprobat prin HCL 35/31.01.2006;
- Plan Urbanistic de Detaliu "Locuinte colective si functiuni complementare", aprobat prin HCL 495/20.12.2005;
- Plan Urbanistic de Detaliu "Locuinte colective si functiuni complementare", aprobat prin HCL nr. 62/28.02.2006;

- Plan Urbanistic de Detaliu “Locuinte colective in regim de condominiu si functiuni complementare”, aprobat prin HCL nr. 166/18.04.2006;
- Plan Urbanistic de Detaliu “Centrul medical Athena”, aprobat prin HCL nr. 447/03.10.2006;
- Plan Urbanistic de Detaliu “Condominium cu destinatia de locuinte plurifamiliale si functiuni complementare”, aprobat prin HCL nr. 282/06.06.2006;
- Plan Urbanistic de Detaliu “Constructie ansamblu de locuinte colective”, aprobat prin HCL nr. 396/30.10.2007;
- Plan Urbanistic de Detaliu “Locuinte colective si functiuni complementare”, aprobat prin HCL nr. 500/ 18.12.2007;
- Plan Urbanistic Zonal “Locuinte colective str. Nicolae Table”, aprobat prin HCL nr. 226/22.04.2008;
- Plan Urbanistic de Detaliu (modificare PUD aprobat) “Constructie ansamblu de locuinte colective”, aprobat prin HCL nr. 22/27.01.2009;
- Plan Urbanistic Zonal “Locuinte colective si functiuni complementare”, aprobat prin HCL nr. 39/17.02.2009.

Din studiile de fundamentare au rezultat urmatoarele concluzii:

- pozitia in cadrul orasului a terenului studiat si accesibilitatea la cai de circulatie majore asigura premisele conturarii programului functional propus;
- functiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului, fiind in concordanta cu contextul urbanistic dezvoltat in proximitate.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Terenul studiat in prezenta documentatie face parte din zona rezidentiala nou dezvoltata in nordul orasului, incepand a fi conturata din punct de vedere urbanistic de mai bine de 10 ani. Aceasta zona este situata de- a lungul Inelului IV de circulatie, Str. Grigore Alexandrescu si este caracterizata prin dezvoltare preponderent rezidentiala, cu functiuni complementare aferente si cu regim mare de inaltime.

Dupa cum rezulta din studiile enumerate la punctul 1.3 al prezentului memoriu, pe zona din care face parte terenul au fost realizate numeroase studii urbanistice, incepand inca din anul 1997, urbanizand terenul si reglementandu- l din punct de vedere functional.

2.2. Incadrarea in teritoriu

Terenul studiat este situat in partea nordica a orasului, in zona cuprinsa intre Calea Torontalului (in extremitatea vestica), Calea Aradului (in extremitatea estica), canalul de desecare HCN 526 si drumul de exploatare DE 527/1/13 (la nord) si Str. Grigore Alexandrescu (la sud).

Terenul este format din doua parcele, parcela cu nr. top. A 527/1/6 si A 527/1/7, incluse in CF nr. 431351, respectiv 431422 Timisoara, insumand o suprafata totala de 10.000 mp si fiind invecinat la:

- Sud – Str. Grigore Alexandrescu;
- Est – Drum de exploatare De 527/1/13, profil 9,5 m si teren cu destinatie locuinte colective, regim de inaltime D+P+5E+Ep (partial construita);
- Nord – Drum de exploatare De 527/1/13;
- Vest – Teren cu destinatie locuinte colective si functiuni complementare, regim de inaltime S+P+7E+Er (trei constructii, doua finalizate si unul in curs de executie).

2.3. Terenul studiat – configuratie si situatie juridica

Terenul care face obiectul documentatiei este proprietate privata, S.C. Sedako Group S.R.L., asa cum rezulta din CF nr. 431351 si 431422 Timisoara, anexate documentatiei.

Terenul este format din doua parcele, identificate prin nr. cad. A 527/1/6 (pentru parcela situata in partea vestica) si nr. cad. A 527/1/7 (pentru parcela situata in partea estica).

Ambele parcele au forma patrulaterica neregulata, avand laturile lungi paralele cu Str. Vasile Loichita si cu celelalte parcele adiacente si laturile scurte paralele cu Str. Grigore Alexandrescu, respectiv cu De 527/1/13. In prezent, terenul studiat nu este reglementat de nici o documentatie urbanistica, parcela cu nr. top A 527/1/6 fiind teren intravilan, pe cand parcela cu nr. top. A527/1/7 fiind teren extravilan.

2.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Evolutia acestei zone in cadrul orasului Timisoara e remarcata prin dezvoltarea, cu precadere, a functiunilor rezidentiale, compuse atat din locuire unifamiliala, cat si din locuire colectiva, cu sau fara functiuni complementare.

In zona adiacenta terenului studiat, aspectul arhitectural si urbanistic este dat de cladirile de locuire colectiva, cu regim mare de inaltime, situate intre S+P+4E+3Er si S+P+7E+Er.

Intensa dezvoltare rezidentiala in arealul studiat se datoreaza, pe de o parte amplasarii terenurilor in proximitatea Inelului V de circulatie majora a orasului si, pe de alta parte, contextului urban preexistent acestei dezvoltari, compus din terenuri libere de constructii, formate din parcele generoase, adecvate implementarii de cladiri cu regim mare de inaltime.

2.5. Fondul construit existent

Tesutul urban al zonei studiate este format exclusiv din cladiri cu functiune locuire colectiva, cu sau fara functiuni complementare, cu regim de inaltime variind intre S+P+4E+3Er si S+P+7E+Er.

Terenul studiat nu detine fond construit si, de asemenea, nu exista elemente natural sau de relief care sa prezinte vreo importanta sau care sa conditioneze in vreun fel dezvoltarea urbanistica.

2.6. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Zona rezidentiala este destul de slab deservita cu servicii si functiuni complementare, acestea fiind asigurate cu precadere pe Calea Torontalului si Calea Aradului.

2.7. Elemente ale cadrului natural

Pe teren nu au existat constructii sau activitati generatoare de poluare a mediului sau solului.

- Caracteristici climatice ale zonei:

Temperatura aerului:

- media lunara minima: -1°C – Ianuarie;
- media lunara maxima: $+20^{\circ}\text{C} \dots 21^{\circ}\text{C}$ – Iulie - August;
- temperatura minima absoluta: $-35,3^{\circ}\text{C}$;
- temperatura maxima absoluta: $+40,0^{\circ}\text{C}$;

Precipitatii:

- media anuala: 631 mm.

Vantul:

- cele mai frecvante sunt vanturile de nord-vest (13%) si cele de vest (9,8%), reflex al activitatii anticicloului azorelor, cu extensiune maxima in lunile de vara. In aprilie-mai, o frecventa mare o au si vanturile de sud (8,4% din total). Celelalte directii inregistreaza frecvente reduse.
- vitezele medii ale vanturilor din sectorul vestic sunt de 3 m/s...4 m/s.

- Caracteristici geotehnice ale terenului:

Suprafata terenului prezinta denivelari cuprinse intre 0,08 si 1,59 m.

Stratificatia interceptata in urma forajelor efectuate este omogena, dedesubtul solului vegetal gros de 0,3 m si a umpluturii eterogene necompactata groasa de 0,2-0,6 m, aflandu-se pamanturi de tip coeziv, incepand cu 1,1 m umede/saturate (pana la adancimi de 10,0 m).

Apa subterana a fost interceptata la adancimi cuprinse intre 1,1 – 2,9 m fata de cota terenului natural (CTN) din punctul de executie al forajelor si s-a stabilizat la adancimi de 1,1 – 2,9 m fata de CTN.

Conform studiului geotehnic anexat la proiect constructia se incadreaza in *Categoria geotehnica 2 cu risc geotehnic moderat.*

– în conformitate cu normativul geotehnic NP074/2007 s-au stabilit categoria geotehnica respectiv riscul geotehnic pentru viitoarea constructie:

FACTOR	CARACTERISTICI	PUNCTAJ
Conditii teren	Teren mediu	3
Apa subterana	Epuismente normale	2
Clasificare constructie	Normala	3
Vecinatati	Risc moderat	3
Zona seismica	$a_g = 0,16 \text{ g}$; $T_c = 0,7 \text{ s}$	1
Risc geotehnic	moderat	12

2.8. Circulatia

- Accesibilitatea la cai de circulatie

Cvartalul din cadrul caruia face parte terenul studiat este bine deservit de cai de circulatie, fiind delimitat de patru strazi, trei dintre ele de importanta majora in cadrul retelei stradale a orasului: Str. Grigore Alexandrescu (Sud), Calea Aradului (Est), strada propusa prin extinderea De 527/1/13 (nord) si Calea Torontalului (Vest). In plus fata de acestea, au fost propuse cateva strazi transversale, unele existente (Str. Vasile Loichita), altele propuse prin planuri urbanistice aprobate anterior acestei documentatii, prin care se densifica reseaua stradala, asigurand vascularizarea zonei si accesibilitatea.

In prezent, circulatia majora se desfasoara de-a lungul Str. Grigore Alexandrescu, viitorul Inel IV al orasului, strada de categoria I, propusa la un prospect stradal de 24 m (cu patru benzi de circulatie, cate doua pe sens, marginite de zone verzi, pista de ciclisti si circulatie pietonala), care actualmente detine doua benzi de circulatie.

2.9. Ocuparea terenurilor

Gradul de ocupare al terenurilor aflate in proximitate:

- Vest: - Locuire colectiva cu functiuni complementare (realizate 2 cladiri)
POT propus = 21,24%
CUT propus = 1,75
Regim de inaltime = S+P+7E+Er
- Est: - Bloc de locuinte colective (realizate 2 cladiri)
POT propus = max. 50%
CUT propus = max. 3
Regim de inaltime = D+P+5E+Ep
- Sud: - Ansamblu locuinte colective (documentatie PUD aprobata)
POT propus = max. 31,82%
CUT propus = max. 3,59
- Nord: - terenuri libere de constructii

2.10. Echiparea edilitara

Zona este bine echipata din punct de vedere edilitar. Gabaritele si traseele retelelor existente in zona sunt precizate in cadrul avizelor eliberate de catre detinatorii de utilitati.

Alimentarea cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale si telecomunicatii se va realiza prin bransamente si/ sau extinderi de bransamente existente pe Str. Grigore Alexandrescu, conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate.

2.11. Probleme de mediu

Pe terenul studiat nu exista in prezent probleme legate de protectia mediului.

- Relatia cadru natural – cadru construit
Terenul studiat este in prezent liber de constructii si nu detine elemente naturale protejate sau care sa conditioneze in vreun fel dezvoltarea urbanistica.
- 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.
Factorii de poluare relativa a mediului natural sunt cei generati de traficul auto de pe strazile adiacente terenului.
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.
Nu este cazul.
- Evidentierea potentialului balnear si turistic.
Nu este cazul.

2.12. Optiuni ale populatiei

Terenul studiat este proprietate privata, iar zona studiata este implementata cu functiune rezidentiala, cu functiuni complementare de servicii si comert.

Primaria Municipiului Timisoara, ca autoritate locala are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltari, controlate in teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor in administratia publica la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzator in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice consultarea in diferite faze de elaborare si dezbateri publice.

2.13. Disfunctionalitati

Fiind o zona recent construita, exista in mod inerent cateva disfunctionalitati la nivel urban:

- lipsa unei dotari corespunzatoare cu servicii;
- lipsa unor planuri corelate de dezvoltare urbana, care a generat un tesut urban pe alocuri neomogen;
- terenul este astfel configurat incat necesita dezvoltarea si modernizarea drumului de acces lateral, momentan cu folosinta de drum de exploatare;
- nu exista pe teren echiparea tehnico- edilitara pentru functiunile propuse.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de studierea si actualizarea datelor operate in ultimii ani in zona. Concluzionand, zona studziata este in marea majoritate reglementata din punct de vedere urbanistic, avand urmatoarea categorie functionala – zona de locuinte si functiuni complementare, asa cum atesta documentatiile mentionate la punctul 1.3.

3.2. Prevederi ale planurilor urbanistice. Dezvoltare urbana

In prezent, situl studiat face parte dintre putinele terenuri din zona, nereglementate urbanistic recent. Terenul care face obiectul prezentei documentatii este reglementat conform Planul Urbanistic General Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 – amplasamentul este incadrat in UTR 20, pentru care este stabilita zona de locuinte si functiuni complementare.

Prezenta documentatie urbanistica stabileste noile reglementari urbanistice, utilizari functionale, si traseele de asigurare a utilitatilor.

Zona studziata esta incadrata in extravilan, ca teren destinat activitatilor agricole, avand destinatia de teren arabil. Pe parcelele studiate, se propune schimbarea categoriei de folosinta a terenului, de la arabil in curti constructii si unificarea celor doua parcele, astfel incat constructibilitatea terenului sa aiba potential urban.

Zona studziata beneficiaza de un cadru natural favorabil, fara interdictii majore. In configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistica s- au tinut cont de urmatoarele:

- existenta tesutului urban in partea vestica a terenului, cu particularitatile sale;
- existenta unui drum de exploatare, atat in partea nordica, cat si in partea estica a terenului studiat, care vor trebui extinse la un profil de 12m;
- necesitatea largirii profilului stradal al Inelului IV, care implica donarea unei fasii de teren in partea sudica a terenului;
- reglementarile urbanistice in vigoare la data elaborarii prezentului studiu.

Din punct de vedere functional, zona va avea un caracter rezidential (locuire colectiva), cu functiuni complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studziata beneficiaza de un cadru natural favorabil, de un teren relativ plan, fara interdictii cu repercursiuni asupra valorificarii cadrului natural. Pe teren nu exista plantatii inalte care sa puna problema mentinerii acestora. In aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a teritoriului, cu prevederea unui procent minim de 25% de spatii verzi.

3.4. Modernizarea circulatiei

Pentru o cat mai buna accesibilitate pe terenul studiat si, nu in cele din urma, pentru asigurarea unei fluente a traficului generat in proximitate, prezenta documentatie de urbanism prevede extinderea si modernizarea infrastructurii rutiere, astfel incat zona formata din mai multe unitati de locuire colectiva sa fie marginita de trei cai de acces auto, fiind prevazute doua accese auto in incinta, de pe strada constituita perpendicular pe Str. Grigore Alexandrescu.

In afara de largirea Str. Grigore Alexandrescu, prevazuta in documentatiile aprobate pana in prezent se propune si largirea actualului drum de exploatare De 527/1/13, amplasat in partea estica, asigurandu-i-se un prospect de 14,30m, continand doua benzi de circulatie, o zona de stationare, fiind marginit de spatii verzi si circulatii pietonale, conform proiectului intocmit de proiectantii de specialitate.

In plus, asa cum a fost prevazut in majoritatea documentatiilor de urbanism aprobate pentru terenurile amplasate la Nordul Str. Grigore Alexandrescu, se va prevedea largirea drumului de exploatare De 527/1/13, situat in partea nordica. Noul prospect stradal va fi de 12m, fiind realizat conform proiectului intocmit de proiectantii de specialitate.

Terenul studiat va fi deservit astfel din punct de vedere al circulatiei fie de pe Str. Grigore Alexandrescu, fie de pe strada propusa in nordul parcelei. Strada propusa pe directia nord- sud va face legatura intre cele doua, deservind direct parcela studiata, asigurand un acces perpendicular pe lungimea terenului.

3.5. Zonificare functionala –bilant teritorial, indici urbanistici

Din punct de vedere al zonificarii functionale, amplasamentul studiat se va incadra in:

**ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA (LOCUINTE CU DOTARI AFERENTE),
SUBZONA REZIDENTIALA PROPUSA CU LOCUINTE COLECTIVE INALTE: CLADIRI
CU PESTE TREI NIVELURI LI b.**

Funciunea propusa pentru zona studiata este „Locuire colectiva si functiuni complementare”. Suprafata terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocata constructiilor – functiunea de locuire colectiva;
- zona alocata circulatiilor auto, pietonale si parcajelor;
- zona verde.

Bilant teritorial/ Indici urbanistici:

	Situatie existenta mp	Situatie propusa	
		%	mp
Teren studiat	10.000	8.963 mp	
Circulatii auto, pietonale si parcaje	-	max. 50%	max. 4.481
Spatii verzi	-	min. 25%	min. 2.241
Suprafata construita	-	max. 40%	max. 3.585
POT (procent de ocupare al terenului)	-	max. 40%	
CUT (coeficient de utilizare al terenului)	-	max. 2.7	
REGIM DE INALTIME	-	max. S+P+9E+Er	

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru deservirea edilitara a constructiilor propuse prin prezenta documentatie, se vor propune urmatoarele lucrari cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la reseaua publica de apa/ canal, existenta pe Str. Grigore Alexandrescu, cu extinderile si bransamentele aferente;
- bransarea la reseaua de alimentare cu energie electrica a orasului, retea existenta pe Str. Grigore Alexandrescu;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din reseaua de distributie existenta in zona;
- colectarea si depozitarea deseurilor se va realiza in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic;
- retelele de telefonie si retelele de televiziune prin cablu, existente in zona, vor face posibila bransarea obiectivelor propuse la aceste retele.

De mentionat ca dezvoltarea edilitara a zonei studiate se va realiza conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate, in corelare cu avizele eliberate de detinatorii retelelor edilitare.

4. CONCLUZII

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

La baza criteriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor pentru obiectivele solicitate prin tema;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu.

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.

CertIFICATELE de urbanism care vor fi eliberate vor cuprinde elementele 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.

Intocmit,
Arh. Razvan Negrisanu



VOLUMUL 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

I.1.1. 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.

I.1.2. Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

I.1.3. Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **“P.U.Z. Locuinte colective si functiuni complementare S+P+9E+Er”**, Timisoara, Str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 431351 si CF nr. 431422 Timisoara.

I.1.4. 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.

I.1.5. 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.

I.1.6. 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.

I.2. Baza legala a elaborarii

I.2.1. 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 în 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 cu H.G. 525/27 iunie 1996;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Planuri Urbanistice aprobate in zona (PUZ, PUD).

I.3. Domeniul de aplicare

I.3.1. Prevederile PUZ si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

I.3.2. Prezentul PUZ se va integra in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara si va avea o valabilitate de 10 ani.

II. UTILIZARE FUNCTIONALA

II.4. Obiective si modalitati de operare

II.4.1. Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu- se cont de urmatoarele obiective:

- Amenajarea urbanistica a zonei studiate;
- Zonificarea functionala, avand in vedere obiectivele propuse si folosirea optima a terenului;
- Modul de ocuparea al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Reorganizarea si dezvoltarea cailor rutiere si a tramei stradale care va asigura accesul la obiectivele propuse;
- Echiparea tehnico- edilitara a zonei;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural existent si conservarea si protectia mediului.

II.5. Utilizari functionale

II.5.1. Utilizari permise:

- locuinte colective;
- conversia locuintelor in alte functiuni compatibile cu functiunea de locuit, care un contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare;
- functiuni complementare zonei de locuit: comert, alimentatie publica, servicii, administratie, cultura, culte, invatamant, spatii verzi, sanatate, locuri de joaca pentru copii, stationare autovehicule, instalatii tehnico- edilitare necesare zonei.

II.5.2. Utilizari interzise:

- este interzisa desfasurarea activitatilor cu profil industrial, sau a altor tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros;
- este interzisa amplasarea functiunii de depozitarea de deseuri.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTUCTIILOR

III.6. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

III.6.1. Terenul care face obiectul prezentului PUZ nu detine nici fond construit, nici patrimoniu natural.

III.7. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

III.7.1. Toate lucrarile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata, privind calitatea in constructii.

III.7.2. Protectia fata de poluare si alte riscuri

- Pentru construirea cladirilor si instalatiilor în zona se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfasurata.

III.7.3. Asigurarea echiparii edilitare

- Autorizarea lucrarilor de constructii poate fi conditionata de stabilirea, în prealabil, prin contract a obligatiei efectuarii, în parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

III.7.4. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei ce face obiectul PUZ.

III.7.4. Procentul de ocupare a terenului

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului cu constructii sa nu depaseasca 40%.

III.8. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

III.8.1. Orientarea fata de punctele cardinale

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

III.8.2. Amplasarea fata de drumuri publice

- In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice, constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si exploatare, parcaje, retele edilitare, atata timp cat lucrarile mai sus mentionate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural si coerentei fluxului functional.

III.8.3. Amplasarea fata aliniament

- Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor se va face respectand aliniamentul propus in Plansa de Reglementari Urbanistice.

III.8.4. Amplasarea in interiorul parcelei

- Amplasarea constructiilor la limita sudica de proprietate (considerand limita de proprietate catre Str. Grigore Alexandrescu, dupa cedare teren pentru constituire domeniu public) se va realiza la o distanta de 4m, respectand astfel aliniamentul existent la Str. Grigore Alexandrescu;
- Amplasarea constructiilor la limita estica de proprietate (considerand limita de proprietate catre strada propusa in partea estica a terenului, limita fiind cea constituita dupa cedare teren pentru constituire domeniu public) se va realiza la o distanta de 5m;
- Amplasarea constructiilor la limita nordica de proprietate (considerand limita de proprietate catre strada propusa in partea nordica a terenului, limita fiind cea constituita dupa cedare teren pentru constituire domeniu public) se va realiza la o distanta de 4m;
- Amplasarea la limita vestica de proprietate se va realiza la o distanta de 10m pentru constructiile in regim de inaltime S+P+7E+Er si la o distanta de 20m pentru constructiile in regim de inaltime S+P+9E+Er, conform Plansei de Reglementari atasate prezentei documentatii.

III.9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

III.9.1. Accese carosabile

- Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai în cazul asigurarii unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau iesire pe parcela;
- Avand in vedere configuratia terenului propus pentru urbanizare, se recomanda asigurarea a doua accese carosabile de pe strada creata in partea estica a terenului;
- Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute în Normativul P118/ 1998;
- Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face respectându- se prevederile tehnice de executie din normative si standarde;
- Constructiile propuse vor fi prevazute cu accese pentru colectarea deseurilor menajere.

III.9.2. Accese pietonale

- Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai în cazul asigurarii acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privata, pana la intrarea in constructii si pana la amenajarile de orice fel;
- In cazul in care accesese pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafetele de platforme si drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistica.

III.10. Reguli cu privire la echiparea edilitara

III.10.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- Autorizarea executarii constructiei va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica sau in cazul realizarii de solutii de echipare in sistem individual, beneficiarul obligandu- se sa racordeze constructia la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va executa;

III.10.2. Realizarea de retelele edilitare

- Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;
- Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;
- Se recomanda ca toate retelele stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii sa se realizeze subteran.

III.10.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate în serviciul public sunt proprietate publica a orasului.
- Retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a orasului.

III.10.4. Alimentare cu apa, canal

- Asigurarea alimentarii cu apa si canalizare se va realiza prin bransarea la reseaua de alimentare, respectiv la canalizarea publica existenta pe Str. Gr. Alexandrescu;
- Pentru asigurarea necesarului de apa potabila (apa rece, apa calda de consum si pentru incendiu) se va obtine de la detinatorul de utilitati avizul de principiu pentru racordul de apa, prevazandu-se de catre acesta si punctele de racord necesare;
- In vederea alimentarii cu apa a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extinderi, bransament apa-canal, corelat cu proiectul de extindere al retelei de apa potabila si canal, furnizat de catre S.C. Aquatim S.A.

III.10.5. Alimentare cu energie termica

- Pentru constructiile noi se propune rezolvarea alimentarii cu energie termica prin centrala termica proprie alimentata cu gaz, conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate.

III.10.6. Retea de gaze naturale

- Alimentarea cu gaze naturale se va face de la statia de reglare masurare existenta

in zona. De la aceste statii se alimenteaza consumatorii prin intermediul unei retele de gaze naturale de presiune redusa;

- Se recomanda bransamente separate si post de reglare/masurare pentru fiecare unitate teritoriala de referinta in parte.

III.10.7. Alimentarea cu energie electrica

- Asigurarea alimentarii cu energie electrica se va realiza prin bransarea la reseaua publica existent, conform proiectului de specialitate anexat.

III.10.8. Telecomunicatii

- Pentru unitatile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu retele telefonice subterane, printr-un racord la retelele 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 camin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, pana la centralele noilor unitati.

III.11. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si ale constructiilor

III.11.1. Parcelarea

- Parcelarea se va realiza conform Art. 30 din R.G.U. si conform planselor grafice, avand ca cerinte asigurarea accesului auto la fiecare parcela si constructie.

III.11.2. Inaltimea constructiilor

- Regim maxim de inaltime a constructiilor este: S+P+9E+Er, cu Hcornisa – maxim 32m si H maxim – 35m;
- Conform Plansei de Reglementari Urbanistice, pentru suprafetele marcate in partea vestica a zonei de implantare, regimul de inaltime este de maxim S+P+7E+Er.

III.11.3. Aspectul exterior al constructiilor

- Sunt interzise constructiile pastise ale unor stiluri de arhitectura nespecifice;
- Sunt interzise imitatiile de materiale;
- 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 interzise culorile stridente.

III.11.4. Procentul de ocupare al terenului

- Zona cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare va avea un procent de ocupare al terenului de maxim 40%.

III.12. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

III.12.1. Parcaje

- Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor in vigoare si conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate;

- Se recomanda, pe cat posibil, comasarea parcajelor la nivelul subsolului, pentru debarasarea spatiului de la nivelul solului;
- Este interzisa executarea, in cadrul terenului, a constructiilor destinate garajelor individuale;
- Se accepta autorizarea amenajarii parcajelor care lipsesc, pe un alt teren, cu acceptul proprietarului acestuia, teren situat la cel mult 100m de terenul studiat, conform R.L.U., Alin. 10.4;
- Se recomanda realizarea parcajelor la nivelul solului din dale inierbate.

III.12.2. Spatii verzi si plantate

- Este obligatorie amenajarea si plantarea zonei destinate spatiului verde, aferenta zonei rezidentiale, precum si prevederea a unui loc de joaca pentru copii;
- Este obligatorie prevederea unei suprafete echivalente cu minim 25% din suprafata terenului, incluzand in acest procent si suprafata destinata locului de joaca pentru copii.

III.12.3. Imprejmuiri

- Avand in vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, imprejmuirile pe toate laturile terenului sunt optionale;
- In cazul realizarii unor imprejmuiri, acestea se vor realiza din materiale transparente, cu soclu opac de maxim 60cm. Este posibila realizarea pe anumite portiuni a unor panouri opace, pana la inaltimea maxima de 1,80m, pentru realizarea de reclame sau signalistica pentru ansamblul rezidential, atata timp cat lungimea acestor panouri nu depaseste 2m.

III.12.4. Bilant teritorial

	Situatia existenta	Situatia propusa	
		%	mp
Terenul studiat	10.000	-	8.963
Circulatii pietonale, auto si parcaje	-	max. 50%	max. 4.481 mp
Spatii verzi	-	min. 25%	min. 2.241 mp
Suprafata construita	-	max. 40%	max. 3.585 mp

Indici urbanistici	
POT (procent de ocupare al terenului)	Max. 40%
CUT (coeficient de utilizare al terenului)	Max. 2,7
Regim de inaltime	Max. S+P+9E+Er
Inaltimea la cornisa	32 m
Inaltimea maxima	35 m

IV. CONCLUZII

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

Trasarea strazilor si a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putând 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 în baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,
Arh. Razvan Negrisanu

