

Pr.nr. 87/2012 Faza P.U.Z.

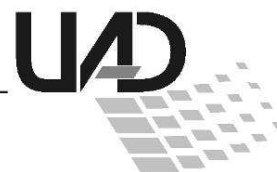
PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE
IN REGIM MAXIM DE P+2E+M/E retras
str. DR. GRIGORE T. POPA, nr. 31-35, TIMISOARA

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar : GABOR MOISE și soția GABOR GHIZELA LENUȚA
Proiectant general : S.C. " SPATIU U.A.D. " S.R.L. , TIMISOARA
Urbanism : arh. NICOLAE COVACI PREDA

Proiect numarul : 87 / 2012

Data : apr. 2013



Pr.nr. 87/2012 Faza P.U.Z.

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect : **PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE IN REGIM MAXIM DE
P+2E+M/E retras**

Faza proiect : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Amplasament : str. DR. GRIGORE T. POPA, nr. 31-35, TIMISOARA

Beneficiar : GABOR MOISE și soția GABOR GHIZELA LENUȚA

Proiectant general : S.C. " SPATIU U.A.D. " S.R.L., str. Aștrilor nr.20, Timișoara

Urbanism : S.C. " SPATIU U.A.D. " S.R.L. , TIMISOARA
Arh. Covaci Preda Nicolae

Adresa sediu : Timisoara str. Astrilor nr. 20 Ap. 10

Nr. proiect : 87/2012

Colaboratori:
Ridicari topografice : S.C. INTERCAD SRL TIMISOARA

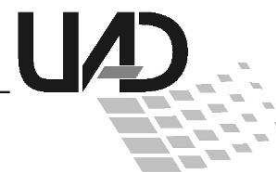
Studiu geotehnic : A.F. BABA & PAUNESCU, Str. Cluj nr. 20 , Timișoara

Lucrari rutiere : SC.C&C PROJECT EXECUTION SRL TIMISOARA

Edilitare : S.C. "ACD INSTAL" SRL
Ing. Dumitru Dutu

Electrice : Cornea Emil

Intocmit,
Arh. Nicolae Covaci Preda



Pr.nr. 87/2012 Faza P.U.Z.

B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE :

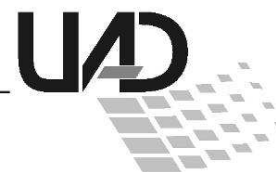
1. Foaie de capat
2. Borderou piese scrise si piese desenate
3. Chitanta taxa
4. Copie aviz oportunitate
5. Certificate de urbanism
6. Extras de carte funciara
7. Memoriu de prezentare si regulament

B. PIESE DESENATE:

- | | | |
|--|------------|------------|
| 1. Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu viza OCPI | sc.1: 1000 | |
| 2. Plan incadrare in teritoriu | sc.1: 500 | pl.nr. 01A |
| 3. Plan situatia existent | sc.1: 500 | pl.nr. 02A |
| 4. Plan reglementari – zonificare functionala | sc.1: 500 | pl.nr. 03A |
| 5. Plan cu proprietatea terenului | sc.1: 500 | pl.nr. 04A |
| 6. Pan posibilitate de mobilare | sc.1: 500 | pl.nr. 05A |

Intocmit,

Arh. Nicolae Covaci Preda



MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1. Date de recunoastere

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE IN REGIM MAXIM DE
P+2E+M/E retras**

Beneficiar : **GABOR MOISE și soția GABOR GHIZELA LENUȚA**

Extras de carte funciara : **428684**

Numar topo : **1842-1847**

Suprafata teren : **11.621mp**

Proiectant general : **S.C. " SPATIU U.A.D. " S.R.L., str. Aștrilor nr.20, Timișoara**

Urbanism : **șef proiect arh. NICOLAE COVACI PREDA**
: **arh. CAMELIA COVACI PREDA**

Colaboratori:

Ridicari topografice : **S.C. INTERCAD SRL TIMISOARA**

Studiu geotehnic : **A.F. BABA & PAUNESCU, Str. Cluj nr. 20 , Timișoara**

Lucrari rutiere : **SC.C&C PROJECT EXECUTION SRL TIMISOARA**

Edilitare, : **SC.ACD INSTAL SRL**
: **Ing. Dutu Dumitru**

Electrice : **Ing. Cornea Emil**

Proiect numarul : **87/ 2012**

Data : **APR. 2013**

2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie se intocmeste pentru PUZ etapa 2 – informarea populatiei CU.
Nr 435/28.02.2013 in vederea parcelarii si construirii de locuinte colective in regim de
P+2E+M/E retras.

3. Surse de documentare

Pentru intocmirea documentatiei s-au luat in considerare urmatoarele documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin
- Ordinul nr.176/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificată.

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- PUG TIMISOARA aprobat prin HCL. 157/2002 prelungit cu HCL. 139/2007;
- PUZ – uri aprobate in zona.

II. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Evolutia zonei

Terenul studiat se afla in zona de locuinte individuale , este obtinut prin comas area a trei parcele cu front stradal mic dar cu o lungime mare in adancime create initial pentru locuinte si gradini.

In zona, in apropiere, au fost interventii majore in perioada dinainte de revolutie prin demolarea fortata a locuintelor individuale si construirea de blocuri – locuinte colective in regim de P+4 iar in perioada actuala datorita dezvoltarilor cererii de locuinte si dorintei de a exploata aceste suprafete rarefiate cu functiuni de locuire au aparut noi constructii moderne de locuinte colective cu regim de inaltime de P+5E+M si P+4E+M.

2. Incadrarea in localitate

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii in partea de nord, fiind cuprinsa in PUG. In UTR. 22 – Zona rezidentiala cu functiune dominant de locuire si functiuni complementare.

Terenul studiat are o suprafata de 11621mp , delimitat la partea de nord de strada Dr. Grigore T. Popa cu un front stradal de 51m , lateral la est si vest invecinat cu terenuri cu locuinte spre strada iar in partea de sud se infunda strada Acad. Remus Radulet , strada cu blocuri P+4 din anii '80. si locuinte individuale modernizate dupa revolutie.

Prin avizul de oportunitate se impune studierea unei zone mai largi definita de urmatoarele strazi: Dr. Grigore T. Popa, str. Martir Ion Miron, str. Linistei, str. Acad. Remus Radulet, str. Martir Dan Carpin, str Gheorghe Ivanescu.

3. Elemente ale cadrului natural

In zona nu se evidentiaza elemente deosebite ale cadrului natural.

Geomorfic, amplasamentul se afla in campia Banatului, la contactul dintre Campia Timisului cu Campia Muresului la o altitudine de 82m aproximativ. Suprafata relativ plana din aceasta zona a determinat in timp formarea unor cursuri de apa cu numeroase meandre constituind bazine de receptie a aluviunilor.

Geologic, pe adancimea care intereseaza in cazul de fata, zona se caracterizeaza prin depozite aluvionare cuaternare recente (hologen superior). Straturile naturale au compozitia specifica zonei Campiei Muresului, fiind alcatuite din intercalatii de prafuri nisipoase si nisipuri argiloase cu un strat superior fertil de tip cernoziom. Conform studiului adancimea de fundare este recomandata a fi de **Df=-1,10m** cu **Pconv=230kPa (2,30daN/cm²)**.

Seismic, conform normativului P100-1/06 amplasamentul se afla in zona seismica D avand o perioada de control Tc=1.0 si un coeficient seismic Ks=0,16.

Adancimea maxima de inghet , conform STAS 6054/77, este de 60...70cm.

Apa subterana nu a fost interceptata in foraje (care s-au executat pana la adancimea de -3,50m). Nivelul apei subterane este fluctuant in timp, putandu-se aprecia ca nivel mediu $N_{med} = -3,50... -3,80m$ fata de nivelul terenului.

4. Circulatia

Strada Dr. Grigore T. Popa are un prospect de 12m in zona terenului studiat si are sens unic de circulatie auto dinspre Calea Aradului spre Calea Lipovei.

In partea de sud strada Acad. Remus Radulet este intrerupta de terenul studiat dar se propune continuarea ei pana in str. Dr. Grigore T. Popa astfel asiguranduse accesibilitate la loturile noi create si posibilitatea extinderii utilitatilor edilitare.

5. Ocuparea terenurilor

Terenul in cauza are la strada Dr. Grigore T. Popa o constructie P+1+M in suprafata construita de 375 mp si un corp de 6 garaje cu 150 mp, suprafata totala construita fiind de 525 mp rezulta un POT existent = 4,5 %

6. Echipare edilitara

Terenul este racordat la retelele edilitare ale localitatii , respective la :

- Apa – canal.
- Gaz
- Electricitate
- Telefonie.

7. Probleme de mediu

Pe terenul in cauza si in imediata vecinatate nu sunt semnalate surse de poluare de orice fel.

8. Optiuni ale populatiei

In urma informarii populatiei la faza de aviz de oportunitate nu au fost sesizari ale populatiei referitoare la intentia beneficiarului de a dezvolta pe terenul in cauza locuinte colective si de a prelungi str. Acad. Remus Radulet .

Primăria Municipiului Timisoara, ca autoritate locală are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr.52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică facilitează accesul populatiei la luarea deciziilor în administratia publică la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanismului, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzător în aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizează prin anunturi publice, consultare în diferite faze de elaborare si dezbatere publică.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Avand in vedere atat tendintele de densificare urbana in aceste zone cu densitate de locuire foarte mica si chiar aplicarea acestui concept in apropiere terenului studiat cat si dorinta de a utiliza terenul la capacitate ridicata rezulta oportunitatea realizarii de locuinte colective in aceasta zona.

2. Prevederi PUG.

In PUG Timisoara aceasta zona LM este cuprinsa in UTR 23 si este prevazuta cu functiuni principale de locuire si functiuni complementare, cu un regim maxim inaltime de P+2 si un POT de 40 %.

3. Valorificarea cadrului natural

Nu sunt elemente de cadru natural de valoare , dar se propun spatii verzi plantate ce vor deveni in timp suprafete verzi valoroase.

Terenul relativ orizontal fara denivelari ofera o libertate de amplasare a constructiilor iar orientarea NE – SV ofera posibilitatea arii largi de orientare a viitoarelor locuinte.

4. Modernizarea circulatiei

Strada Dr. Grigore T. Popa are un prospect de 15,5 m in zona terenului studiat si are dublu sens de circulatie auto intre Calea Aradului si Calea Lipovei.

In partea de sud strada de deservire locala Acad. Remus Radulet este intrerupta de terenul studiat dar se propune continuarea ei pana in str. Dr. Grigore T. Popa cu un prospect de 12m, din care 7,0m carosabil marginit de borduri din beton, cu 1,0m zona verde de o parte si alta si trotuar de 1,5m latime, astfel asiguranduse intregirea tramei stradale si accesibilitate la loturile noi create si posibilitatea extinderii utilitatilor edilitare.

5. Zonificare functional – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Pe terenul studiat pentru a rezolva necesitatea bunei utilizari a terenului in vederea construirii de locuinte colective de mici dimensiuni (P+2+M) sau de locuinte individuale

se prevede ca o parte din teren sa fie atribuita domeniului public pentru a se realiza accesibilitatea la loturile noi create si a se putea extinde retelele edilitare.

Astfel se creeaza o zona cu 4 loturi de aproximativ 1550mp (sau 8 loturi de aproximativ 775mp) si un lot cu constructia existent de 1000 mp, o zona aferenta domeniului public de 3190 mp si o fasie de zona verde ce poate intra in combinatie cu parcela vecina pentru a crea un nou front de locuinte individuale pe partea opusa strazii noi create.

Bilant teritorial

SUPRAFATA TOTALA TEREN :	11.621 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA :	525 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA :	1050 mp
POT existent = 4,5 %	
CUT existent = 0,09	

LOCUIRE propusa

Supraf. parcela 1 = 1.072 mp	din care cons. Existent = 375mp	POT = 35%
Supraf. parcele noi locuinte total	= 7.318mp	
Supraf. construita la sol maxim	= 2.927.2 mp	POT= 40 %
Supraf. cons. desfasurata maxim	= 10.977 mp	CUT= 1,5
Supraf. circulatii si parcaje	= 2.415 mp	(33 %)
Supraf. spatii verzi	= 1.975,8 mp	(27 %)
Supraf. spatii verzi aliniament str.	= 420 mp	
Supraf. atribuita strazii total	= 3.190mp	
Supraf. spatii verzi (rezerva)	= 1.113mp	

Indici urbanistici propusi:

POT maxim propus	= 40%
CUT max propus	= 1,5
Regim de înălțime propus	P+2+M/Er
Spatiu verde amenajat minim	= 25%

Zona studiată în cadrul P.U.Z. prezintă în momentul de față construcții în regim maxim de P+4E (P+8E din documentatiile de urbanism de pe loturile învecinate). Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit funcție de :

Regimul de aliniere al construcțiilor

În sensul Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită „la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă de la aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu aceasta. Regimul de aliniere al construcțiilor din prezentul P.U.Z. este indicat în planșa 03A, și a fost determinat în funcție de - profilul transversal caracteristic al străzii propuse. Astfel, aliniamentul propus pentru construcții este la 5.00m de la limita domeniului privat. Terenul liber de construcții rezultat prin retragerea aliniamentului, va fi amenajat cu spații verzi, și parcuri după caz.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr.536/1997 al ministerului Sănătății.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranță între clădiri

conform Normativului P118/1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală și a necesarului de parcare.

Reglementări – configurare spațială

Prezenta documentație studiază terenul din strada Dr. Grigore T. Popa nr. 31 - 35 cu un front stradal de 51m. În lateral la est și vest învecinat cu terenuri cu locuințe spre strada iar în partea de sud se infundă strada Acad. Remus Raduleț, strada cu blocuri P+4 din anii '80. și locuințe individuale modernizate după revoluție. În perioada actuală datorită dezvoltărilor cererii de locuințe și dorinței de a exploata suprafețele rarefiate din zonă, au apărut funcțiuni de locuire cu construcții moderne de locuințe colective cu regim de înălțime de P+5E+M și P+4E+M.

Prin avizul de oportunitate se impune studierea unei zone mai largi definită de următoarele străzi: Dr. Grigore T. Popa, str. Martir Ion Miron, str. Linistei, str. Acad. Remus Raduleț, str. Martir Dan Carpin, str. Gheorghe Ivanescu, și un regim maxim de înălțime de P+2+M/Ert stabilind un echilibru între construcțiile individuale pe parter și blocurile cu locuințe colective P+4 sistabilind unele principii de urbanizare cu caracter de recomandare și în apropierea parcelei studiate.

6. Dezvoltarea echipării edilitare

Terenul deși este racordat la rețelele edilitare ale localității, pentru buna funcționare a obiectivelor propuse este obligatoriu extinderea structurii rețelilor edilitare pe noua stradă creată, urmând ca fiecare construcție (parcelă) să dispună de racorduri noi la :

- Apa – canal.
- Gaz
- Electricitate
- Telefonie, televiziune, internet.

7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul deglobalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin extinderea rețelei de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența structurii circulariei vechi și intervențiile din perioada comunistă nefinalizate în totalitate. Trecerea și relaționarea acestor două zone revine perioadei actuale.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform Hotararii 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire la:

1.a. Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor :

Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități în continuare. Prin propunerile din PUZ – locuințe și funcțiuni complementare se vor crea condiții de creștere a calității locuirii cu efect benefic asupra comunității, existând premise și pentru creșterea de noi locuri de muncă.

1.b. Gradul în care planul influențează alte planuri și programe , inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele: Se încadrează în prevederile PUG-ului ca zona de locuire cu funcțiuni complementare cu caracter urban datorită amplasamentului și a caracterului locuirii propuse.

1.c. Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspective promovării dezvoltării durabile: În prezent în zona există terenuri libere nefolosite sau folosite neadecvat cu poziția în cadrul localității. PUZ-ul vine să integreze o trama strădală și trasee de utilități existente coordonate care deservește construcțiile existente și viitoare în scopul dezvoltării durabile a comunității din zona.

În vederea principiilor dezvoltării durabile s-a avut în vedere și optimizarea densității de locuire corelată cu menținerea , întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori.

S-a optat pentru un procent optim de spațiu verde în corelare cu funcțiunea propusă pe fiecare lot în parte și pe ansamblu.

1.d.Probleme de mediu relevante pentru program:

Se estimeaza ca lucrarile de construire propuse prin prezentul plan vor afecta mediul doar pe termen limitat. Functionarea noilor obiective nu va afecta mediul ci dimpotriva va aduce un plus calitativ in zona.

1.e. Relevanta planului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu:

Prin solutiile de rezolvare a retelelor de utilitati inclusiv a circulatiei planul este conform cu normele europene actuale.

2.Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire , in special la:

2.a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor :

Propunerile din prezentul plan urbanistic produc efecte ireversibile prin functiunile propuse.

Interventiile cu efect negativ asupra peisajului se va produce odata cu efectuarea lucrarilor de constructii , caracterizate prin distrugerea elementelor vegetale dar acestea se vor remedia prin luarea de masuri de refacere a covorului verde, prin plantarea de gazon, arbori si arbusti, amenajarea a unor zone ample de zone verzi.

Orice proiect de construire atrage obligatia de a trata ca zona verde amenajata minim 25% din suprafata terenului , si de a planta minim un arbore la 150mp spatiu liber pe fiecare parcela edificabila.

2.b. Natura cumulative a efectelor: Nu este cazul.

2.c. Natura transfrontaliera a efectelor: Nu este cazul.

2.d. Riscul pentru sanatatea umana si pentru mediu: nu exista riscul pentru sanatatea umana si pentru mediu.

2.e. Marimea si spatialitatea efectelor: Nu este cazul.

2.f. Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat : Nu este cazul.

2.f.i. Caracteristicile naturale special sau patrimoniu cultural : Nu sunt caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural care sa fie afectat.

2.f.i.i. Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului: Nu este cazul.

2.f.i.i.i. Folosirea terenului in mod intensiv: Nu este cazul, nu se propun indici urbanistici din care sa rezulte o folosire intensive a terenului.

2.g. Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international: nu este cazul.

8. Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public.

Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare și energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Terenul pe care se intenționează a se realiza strazile va trece în domeniu public.

IV. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona studiată s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

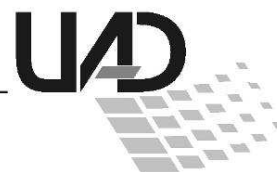
-încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara.

-asigurarea amplasamentului amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin temă;

-rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General Timisoara.

Intocmit : arh. Covaci Preda Nicolae



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism.

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi, sub formă de prescripții și recomandări, referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat, în vederea urmăririi și aplicării lor.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale documentațiilor superioare de urbanism aprobate.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este aprobat pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, de către Consiliul Local al Municipiului Timisoara.

2. Baza legala.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicată, (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000. Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată. Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată. Codul Civil. Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației.

3. Domeniul de aplicare.

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiată.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului construit.

1.1. Autorizarea si executarea constructiilor este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice cadrului urban al localitatii, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

1.2. Amplasarea construcțiilor se va face avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic. Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

2.1. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, conductelor de gaz, cailor de comunicatie este interzisa.

2.2. Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe fata de rețelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

2.3. Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

3.1. Orientarea fata de punctele cardinale – Igiena si confortul urban se realizeaza prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural. Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii Ordinului 59/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

3.2. Amplasarea fata de drumurile publice – constructiile noi se vor autoriza cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de drumul public, functie de intensitatea traficului si categoria strazii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

3.3. Amplasarea fata de aliniament - Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Constructiile trebuie sa fie amplasate la distanta propusa prin PUZ fata de aliniament, respective 5,00m.

3.4. Amplasarea in interiorul parcelei - Toate construcțiile vor fi amplasate in zona de implantare a cladirii, definita conform plansei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe minime, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament. Clădirile se vor amplasa la minim 5,00 m față de aliniamentul stradal. Retragerile constructiilor față de limitele laterale vor fi la o distanță mai mare sau cel puțin egală cu jumătatea înălțimii la cornișă .

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

4.1. Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.

4.2. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

4.3. Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre.

4.4. Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încat sa permita circulatia persoanelor cu disabilitati fizice.

5. Reguli cu privire la echipare edilitara.

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente sau se vor realiza solutii de echipare in sistem individual si beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la rețeaua centralizata, atunci cand aceasta se va executa.

5.1. Realizarea de rețelele tehnico edilitare

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizeaza de catre detinatorul rețelei sau de investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz. Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

5.2. **Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare** Conform legislatiei in vigoare, rețelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz.

5.3. **Alimentarea cu apă** Este obligatorie racordarea la rețeaua de alimentare cu apă a localitatii pentru toate construcțiile ce prin specificul lor o necesita.

5.4. **Canalizarea** apelor uzate și evacuare ape pluviale:

- ape uzate menajere - Este obligatorie racordarea la rețeaua de canalizare a localitatii pentru toate construcțiile ce prin specificul lor o necesita.

- apele pluvial de pe constructii vor fi colectate si canalizate la rețeaua publica.

- ape pluviale de pe strazile propuse vor fi colectate si canalizate la rețeaua publica

5.5. **Alimentarea cu energie electrică**

Toate lucrările de extindere a rețelei publice si de bransare se vor realiza de către SC ELECTRICA SA, conform proiectelor realizate de aceasta.

Bransamentele de la rețeaua publica se vor realiza subteran.

5.6. **Telefonie.** Zona va fi dotata cu rețele telefonice subterane, ce se vor realiza de operatori licentiați, în baza proiectului elaborat de aceasta. În paralel cu rețeaua de telefonie se va amplasa și rețeaua TV în cablu.

5.7. **Rețele termice.** Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan / combustibil lichid ușor STAS54/83.

5.8. **Alimentare cu gaze.** Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente agrementate tehnic, care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului.

6. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii.

6.1. **Parcelarea** Proprietarul terenului supus parcelarii va trece in domeniul public suprafetele de teren necesare deschiderii de strazi. Prin parcelare se asigura obtinerea de loturi construibile cu o suprafata de minim 1550mp care ulterior mai pot fi impartite in doua (750m) pentru constructii izolate sau cuplate cu un front stradal de 24,20m sau minim 12,0m. Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu marimea frontului stradal.

6.2. Inaltimea constructiilor.

Regimul maxim de inaltime este de P+2E+M/Ert respectiv 12,5m.

6.3. Aspectul exterior al constructiilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

6.4. Procentul de ocupare a terenului.

Procentul maxim de ocupare a terenului este propus a fi de 40% din suprafata totala a parcelei.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurii.

7.1. Parcaje, garaje și anexe.

Parcajele si garajele sunt spatii amenajate la sol sau în constructii pentru stationarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile art.33 R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare si conform proiectelor întocmite de proiectantii de specialitate.

Construcțiile pentru locuinte colective vor asigura în interiorul parcelei minim cîte un loc de parcare pentru fiecare apartament în parte, iar la suma totală se adaugă 20% pentru vizitatori. Se recomandă comasarea parcajelor la nivelul solului, suprafata parcajelor de la nivelul solului poate fi înierbată.

7.2. **Spații verzi.** Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi sau plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare. Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde de aliniament aferent circulațiilor carosabile. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament in spatii pentru parcaje.

7.2. **Împrejurii** Împrejuririle trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de constructie folosite, cat si prin calitatea executiei.

Imprejmuirea spre strada se va executa cu parapet plin (opac) pe o inaltime de maxim 80cm si inchideri transparente pana la inaltimea maxima de 2,00m.

8 Reguli cu privire la protectia mediului

8.1. Protectia calitatii factorilor de mediu

Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul. Pentru constructiile sau echipamentele generatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislatia sanitara si de mediu in vigoare (ex. echipamente de aer conditionat peste o anumita dimensiune).

8.2. Gestionarea deseurilor

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic de către regia de salubritate locala în zona pentru depozitarea gunoiului aferentă localității.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Caracteristici

Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare studiată în prezentul P.U.Z. propune construcții cu regim de înălțime maxim S+P+2M/Ert. Reintregirea tramei stradale presupune continuarea strazii Acad. Remus Radulet pana la str.Dr. Grigore T. Popa, cu un prospect stradal de 12 m, echipat cu carosabil de 7,0m, trotuare de 1,5 m, spatii verzi de aliniament de 1,00m.

In zona studiata se propun cu caracter de recomandare posibilitati de dezvoltare a tramei stradale si functiunii de locuire cu locuinte preponderant individuale dar si colective de mici dimensiuni cu respectarea acelorasi principii de exploatare a spatiilor rarefiate.

Reglementări

CertIFICATELE DE URBANISM ȘI AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVELE PROPUSE PE ACEST TEREN NU SE VOR ELIBERA DECÂT DUPĂ AVIZAREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

1.Obiective si modalități de operare

Solutia urbanistică a fost elaborată tinându-se cont de următoarele obiective:

- utilizarea funcțională a terenurilor în conformitate cu legislatia în vigoare.
- reglementarea caracterului terenului studiat.
- modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor.
- realizarea lucrărilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

-amenajarea teritoriului în corelare cu vecinatatile si cadrul construit existent.

2. Utilizări functionale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominanta propusă pentru zona rezidentiala este – locuire colectiva sau individuala.

2.2. Utilizări permise

- construirea de locuinte colective si construirea de locuinte individuale si functiuni complementare (servicii) la parter.

2.3. Utilizări permise cu conditii

-realizarea de anexe gospodaresti in zonele rezidentiale cu locuinte individuale.

-realizarea de unități de prestări de servicii mici, cu maximum zece angajati, cu condiția netransformării lor într-o activitate mijlocie, cu un personal mai numeros care sa deranjeze zona de locuit.

2.3. Utilizări interzise

-este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.

-este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deseuri.

-este interzisă desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu funcțiunea de locuire.

2.4. Interdicții temporare

-nu este cazul.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA.

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. I. DISPOZITII GENERALE, cap. II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (Sc) și suprafața terenului (St) pe care se amplaseaza construcția supusă autorizării.

$$POT = Sc (mp) / St (mp) \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor cladirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului.

$$CUT = Sd (mp) / St (mp)$$

In cadrul PUG Timisoara zona studiata face parte din **UTR 23** subzona **LM** – subzone rezidentiala mixta cu constructii in regim de P, P+1, P+2, si in partea de vest a fost inserat printr-un PUZ constructii P+5+M, P+4+M. (a se vedea plansa 01 U, 02U).

1. Bilant teritorial

Pentru teritoriul studiat conform Avizului Prealabil de Oportunitate nr.**19/13.12.2012**, se mentine o functiune de zonă mixtă cu:

-POT maxim 40%

-CUT maxim 1,5

-regim maxim de înălțime S+P+2E+M/Ert

-spatiu verde minim 25%

Regim de înălțime

Se vor autoriza construcții cu un regim maxim de S+P+2E+M/Ert cu înălțimea maximă a cornișei **12,5 m**.

Regim de aliniere

Aliniamentul propus pentru construcții este la 5.00 m față de aliniament stradal.

Parcarea autovehiculelor

Nu se vor autoriza decât acele construcții, în zona rezidențială, care vor avea asigurate locurile de parcare necesare în interiorul parcelei, subteran sau suprateran. Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

Construcțiile pentru locuințe colective vor asigura în interiorul parcelei minim cîte un loc de parcare pentru fiecare apartament în parte, iar la suma totală se adaugă 20% pentru vizitatori.

Plantații

- Se vor realiza plantații de aliniament pe stradă.
- Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori și arbuști a spațiului verde în interiorul parcelei.

Indicatori de utilizare al terenului

- POT maxim 40%
- CUT maxim 1,5

V.CONCLUZII - măsuri în continuare

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism ce se va elibera va cuprinde elemente obligatorii din prezentul Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit

Arh. Covaci Preda Nicolae