

**Documentație tehnică pentru obținerea
Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z.**

**P.U.Z – Locuințe și funcțiuni complementare,
conf. Aviz de Oportunitate 07/03.10.2013**

**Beneficiar: Stanciu Oana A. și Stanciu Mihail
Moraru V. Marcel și Moraru C. Tudora
Alexa Laurențiu și Alexa I. Oana
Stanciu-Gavrila Valeriu și Stanciu-Gavrila Elena
Tiriteu L. Daniel și Tiriteu Ramona
Malaimare Gheorghe și Malaimare H. Leontina
Dejeu Florian și Dejeu Elena**

**Amplasament: Timișoara, str. Calea Urseni
Cf. nr: 438684, nr. top: 438684**

01. FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

P.U.Z – Locuințe și funcțiuni complementare,
conf. Aviz de Oportunitate 07/03.10.2013

Beneficiari:

Stanciu Oana A. și Stanciu Mihail
Moraru V. Marcel și Moraru C. Tudora
Alexa Laurențiu și Alexa I. Oana
Stanciu-Gavrila Valeriu și Stanciu-Gavrila Elena
Tiriteu L. Daniel și Tiriteu Ramona
Malaimare Gheorghe și Malaimare H. Leontina
Dejeu Florian și Dejeu Elena

Amplasament:

Timișoara, str. Calea Urseni
Cf. nr: 438684, nr. top: 438684

Proiectant general:

S.c. Ac Tectura s.r.l., str. Stejarul nr.7, Parter, ap. SAD 1
Timișoara J35/54/2004, RO 16039449

Număr proiect:

199/2015

Faza de proiectare:

Proiect Urbanistic Zonal

02. COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:

S.c. Ac Tectura s.r.l.
str. Stejarul nr.7, Parter, ap. SAD 1
Timișoara

Arhitectură:

Mircea Crăculeac
Nenad Luchin
Krisztina Dudaș

03. BORDEROU

Piese scrise:

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Vecinătăți, limite
- 2.4. Situația juridică a terenului
- 2.5. Elemente ale cadrului natural
- 2.6. Circulația
- 2.7. Ocuparea terenurilor
- 2.8. Echiparea tehnico edilitară
- 2.9. Probleme de mediu
- 2.10. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG, înscrierea în programele PUG
- 3.3. Modernizarea circulației
- 3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.5. Echiparea tehnico edilitară
- 3.6. Protecția mediului
- 3.7. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii

5. Anexe Extras C.F. Nr. 438684

Certificat de Urbanism nr. 2861/20.07.2015

Piese desenate:

- | | |
|---|------|
| 1 Plan încadrare în localitate sc. 1:1000..... | 00 |
| 2 Plan situația existentă sc. 1: 1200..... | 01 |
| 3 Plan reglementări zonă sc. 1: 1000..... | 02.1 |
| 4 Plan reglementări încadrare în zonă sc. 1:1000 sc. 1:500..... | 02.2 |
| 5 Plan mobilare sc. 1: 1000..... | 02.3 |
| 6 Planșă circulația terenurilor sc. 1:1000..... | 04 |
| 7 Planșă volumetrie | 05 |

Întocmit: arh. Krisztina Dudaș Timișoara 10.2015

04. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului:

P.U.Z – Locuințe și funcțiuni complementare,
conf. Aviz de Oportunitate 07/03.10.2013

Beneficiar:

Stanciu Oana A. și Stanciu Mihail
Moraru V. Marcel și Moraru C. Tudora
Alexa Laurențiu și Alexa I. Oana
Stanciu-Gavrila Valeriu și Stanciu-Gavrila Elena
Tiriteu L. Daniel și Tiriteu Ramona
Malaimare Gheorghe și Malaimare H. Leontina
Dejeu Florian și Dejeu Elena

Amplasament:

Timișoara, str. Calea Urseni
Cf. nr: 438684 nr. top: 438684

Proiectant general:

S.c. Ac Tectura s.r.l.
str. Stejarul nr.7, Parter, ap. SAD 1
J35/54/2004, RO 16039449

Număr proiect: **199/2015**

Faza de proiectare: **PUZ**

1.2 Obiectul lucrării

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2861 din data de 20.07.2015, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private, privind realizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pentru dezvoltarea unui complex rezidențial cu locuințe și funcțiuni complementare, conform avizului de oportunitate nr. 07/03.10.2013.

Tema de proiectare are ca obiect parcelarea unei suprafețe de teren de 21.556,0 mp, în vederea organizării unui complex de locuințe individuale, colective și dotări cu funcțiuni complementare.

Caracteristica zonei impune o tramă stradală carteziană. Parcelele de locuire vor avea între 340,0mp și 570,0 mp.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă
- reglementarea funcțiunii terenului

- modului de ocupare al terenului și condițiile de aliniere a construcțiilor

1.3 Surse documentare

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile următoarelor documente:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG
- Codul Civil
- Studiul de oportunitate aprobat conform Avizului de Oportunitate nr.07/03.10.2013
- PUZ Locuințe și funcțiuni complementare HCL 221/08.05.2015
- PUZ Locuințe și funcțiuni complementare HCL 188/07.04.2015
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/16.08.2000 al MLPAT.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată.
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului
- Ordinul Ministerului sănătății nr 119/2014 privind formele de igienă
- H.G 525/1996 privind aprobarea regulamentului General de Urbanism
- H.C.L. 140/2011 modif. prin H.C.L 138/2012
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire
- Studiu geotehnic întocmit la comanda beneficiarului
- suport topografic actualizat, realizat pe terenul studiat

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de sud a Municipiului Timișoara, conform nr top 438684.

Zona nu s-a dezvoltat datorită situației incerte în care s-a aflat începând cu colectivizarea din anii 50. Terenurile au fost collectivizate forțat de la proprietarii de drept, iar după ani întregi de procese în instanță, acestea au fost retrocedate urmașilor.

Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei prin reglementarea de zone de locuire colectivă și individuală.

2.2 Încadrare în localitate

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de sud a Municipiului Timișoara, zona D, conform nr top 438684 și are o suprafață de 21.556,0 mp. Terenul este intravilan conform CF, cu destinație conform PUG –zonă cu funcțiunea de gospodărie comunală/cimitire.

Terenul este plat, cu denivelări minore. Nu există în prezent spații verzi și nici spații cu plantații de protecție. Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți. În zonă nu sunt surse majore de poluare a mediului.

2.3 Vecinătăți, limite

- la Nord: teren viran, proprietate privată
- la Vest: canal colectare apă pluvială
- la Sud: stradă propusă prin PUZ
- la Est: Calea Urseni

Cea mai apropiată zonă de locuințe se află în partea de est a terenului, peste drum de Calea Urseni, la 23,5 metri distanță. Este o zonă de locuințe individuale.



2.4 Situația juridică a terenului

Date de identificare din extrasul de carte funciară CF nr : 438684 nr top 438684. Suprafața terenului: 21.556,0 mp.

2.5 Elemente ale cadrului natural

Zona nu s-a dezvoltat datorită situației incerte în care s-a aflat începând cu colectivizarea din anii 50. Terenurile au fost colectivizate forțat de la proprietarii de drept, iar după ani întregi de procese în instanță, acestea au fost retrocedate urmașilor.

Terenul este acoperit de vegetație sălbatică abundentă, terenul nefiind întreținut și curățat.

2.6 Circulația

În zona amplasamentului studiat, strada Calea Urseni este în aliniament.

În prezent strada are două benzi de circulație din îmbrăcăminte bituminoasă, având un prospect de 23,00 m, din care partea carosabilă de 7,00 m lățime, încadrată de zone verzi.

Se menționează faptul că pe planul de situație nu sunt poziționate rețelele subterane, drept pentru care beneficiarul lucrării va solicita avizul de la deținătorii de rețele subterane, în vederea executării unor eventuale lucrări de modificare a traseelor existente.

2.7 Ocuparea terenurilor

În momentul actual, terenul este în proprietatea Stanciu Oana A. și Stanciu Mihail bun comun; Moraru V. Marcel și Moraru C. Tudora bun comun; Alexa Laurențiu și Alexa I. Oana bun comun; Stanciu-Gavrila Valeriu și Stanciu-Gavrila Elena bun comun; Tiriteu L. Daniel și Tiriteu Ramona bun comun; Malaimare Gheorghe și Malaimare H. Leontina bun comun; Dejeu Florian și Dejeu Elena, conform C.F.nr.438684. Suprafața de 21.556,00 mp a teritoriului analizat în P.U.Z., este alcătuită dintr-un teren needificat, având conform CU categoria de folosință gospodărie comunală/ cimitire.

Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți.

2.8 Echiparea tehnico edilitară

2.8.1 Lucrări de apă - canal existente.

În prezent pe strada Calea Urseni există o conductă de apă cu De 180 mm și o rețea de canalizare cu De 500 mm, conform planului de reglementări lucrări hidroedilitare.

2.8.2 Rețele de energie electrică - amplasamentul nu este afectat de rețele electrice.

2.8.3 Telecomunicații

În prezent în zona de amplasament a PUZ-ului există rețele de telecomunicații.

2.8.4 Rețele de gaze naturale –amplasamentul nu este afectat de rețele de gaze naturale.

2.9 Probleme de mediu

Terenul care se parcelează este plat, liber de construcții și neamenajat. În zona adiacentă sunt în general terenuri proprietate privată destinate construcțiilor de case. Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

Relația cadru natural-cadru construit:

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în zona limitrofă sunt provocați de circulația rutieră din zonă.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de

construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.10 Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

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 corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă.

În urma solicițării proprietarilor terenului studiat, se propune realizarea unui complex de locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată parcela. Reglementări și zonificări propuse prin documentația în urma căruia a fost emis avizul de oportunitate nr 07/ 03.10.2013.

Realizarea complexului ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un pas important în folosirea optimă a spațiului și dezvoltarea zonei.

3.2 Prevederi ale PUG, înscrierea în programele PUG

În conformitate cu P.U.G. Timișoara zona este cuprinsă în intravilanul Municipiului Timișoara, încadrată în UTR 71 - cu funcțiunea propusă de gospodărire comunală - cimitire.

Proiectul aflat în discuție se înscrie în următoarele politici și programe:

-Politica 6 din Masterplanul Timișoarei referitor la Planul Urbanistic General, privind **Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii**, având aspecte comune cu acest program precum utilizarea responsabilă a terenurilor în dezvoltarea imobiliară prin impunerea densității adecvate, dezvoltare urbană sustenabilă în raport cu utilitățile și serviciile publice existente sau planificate, creșterea atractivității municipiului pentru tineri precum și prevenirea segregării sociale și a conflictelor sociale/ interculturale.

-Programul 3 al acestei politici a Masterplanului se referă la **Obținerea de zone rezidențiale prin reconversie și urbanizare**. Accentul aici se pune pe delimitarea suprafețelor de dezvoltare imobiliară pe tipuri și densități locative, concentrarea pe zone bine deservite cu utilități și servicii publice și asigurarea, prin implementarea sistemului de reparcelare, unei structuri teritoriale și funcționale coerente, cu desemnarea suprafețelor pentru dotări comunitare și a spațiilor verzi, în cadrul unor planuri urbanistice zonale.

-Politica 5 privind **Îmbunătățirea calității și gestionării fondului public**, înscriindu-se în **Programul 1** privind **Creșterea calității spațiului public urban**, respectiv **Programul 2** referitor la **Creșterea calității rețelei de spații verzi**.

3.3 Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a terenului studiat va fi asigurată din strada Calea Urseni, prin intermediul străzilor interioare de legătura propuse. Racordările dintre străzi s-au prevăzut cu raze $R = 6,00$ m, iar razele de racordare pentru accesele la parcele s-au prevăzut de $R = 3,0$ m. Accesele rutiere la viitoarele parcele se vor realiza, cu lățimea de 3,00 m pentru locuințele

individuale, respectiv de 6,00 m pentru zonele de servicii.

Străzile interioare au fost propuse cu un prospect de 16,00 m , 23,00 m și 25,00 m.

Profilul transversal tip PTT1 (profil A) de 16.00 m, se aplică pe strada principală de legătură, în zona locuințelor și constă din următoarele:

- parte carosabilă 7,00 m;
- zonă verde de 2 x 3,00 m;
- trotuare pietonale 2 x 1,50 m

Profilul transversal tip PTT2 (profil A') de 16.00 m se aplică pe strada principală de legătură, în zona destinată serviciilor și constă din următoarele:

- parte carosabilă 7,00 m;
- parcare laterală 2 x 3,00 m;
- trotuare pietonale 2 x 1,50 m.

Profilul transversal tip PTT4 (profil B) de 23.00 m se aplică pe strada Calea Urseni și constă din următoarele:

- parte carosabilă 7,00 m;
- parcare laterală de 3,00 m în partea stângă a părții carosabile;
- zonă verde de 2,00 m, în stânga părții carosabile, respectiv 5,00 m în partea dreaptă a părții carosabile;
- pistă de biciclete 2 x 1,00 m;
- trotuar pietonal 2x 2,00 m.

Profilul transversal tip PTT3 (profil C) de 25.00 m se aplica pe strada principala din zona de Vest către canalul colector:

- parte carosabilă 7,00 m;
- zone verzi de 7,00 m, respectiv 4,50 m în stânga părții carosabile;
- pistă de biciclete dublu sens de 2,00 m în stânga părții carosabile ;
- parcare laterală de 3,00 m în partea dreaptă a părții carosabile;
- zona verde de 0,50 m în partea dreaptă a părții carosabile;
- trotuar pietonal de 1,00 m în partea dreaptă a părții carosabile.

Pe domeniul public în apropierea zonelor de servicii se vor amenaja locuri de parcare laterale având dimensiunile de 6,00 x 3,00 m.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația rutieră pe domeniul public s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe arterele principale.

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevazute între bordură și marginea părții carosabile și direcționate spre rețeaua de canalizare existentă.

Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări. Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție, întocmirea procesului verbal cu deținătorii de rețele tehnico – edilitare și obținerea aprobărilor de la Primaria Municipiului Timisoara.

Pentru perioada execuției lucrărilor, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

3.4 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Reglementarea funcțională permite amplasarea de clădiri mai înalte la Calea Urseni, în parcelele din vecinătatea acesteia fiind propusă o zonă de ansambluri de locuințe colective și dotări aferente acestora. Zona rezidențială are o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării proceduri de urbanizare. Prezența Căii Urseni permite locuințe colective, cu un regim de înălțime de maxim P+2E.

În interiorul parcelei, se propun locuințe individuale cu densitate mica, cu caracter urban. În conformitate cu planșa de reglementări urbanistice, parcelarea va acomoda următoarele funcțiuni majore:

ULi/c – zonă locuințe individuale, semicolective și colective mici, P+2E, situate la Calea Urseni

- se propun 8 parcele; Hmax 9m, acoperiș terasă

Uliu – zonă locuințe cu regim redus de înălțime, P+1E+M, în spatele Uli/c;

- se propun 33 de parcele; Hmax 9m

Zp – zone verzi și plantații de protecție

CC – căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Bilanț teritorial

Teren studiat	21.556,0mp	100,0%
Parcele rezidențiale	17.006,0mp	78,9%
Zonă verde compactă	1.103,0mp	5,1%
Căi de comunicare – drumuri cedate	3.447,0mp	16,0%
Zonă verde de-a lungul căilor de comunicație	926,0mp	4,3%
Parcele rezidențiale pentru schimb (pînă la 5%)	567,0mp	2,6%

POT maxim 30%

CUT maxim 0,9

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă:

În prezent pe strada Calea Urseni există o conductă de apă cu De 180 mm și o rețea de canalizare cu De 500 mm, conform planului de reglementări lucrări hidroedilitare.

Debitele de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar și gospodăresc, conform breviarului de calcul sunt:

$$\text{Debitul specific de consum: } Q_s = N \times q_s = 132 \text{ loc} \times 150 \text{ l / om.zi} = 0.22 \text{ l/s} = 19.8 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$\text{Debitul zilnic mediu: } Q_{zi_med} = k_s \times k_p \times Q_s = 1,05 \times 1,15 \times 0.22 \text{ l/s} = 0.267 \text{ l/s} = 22.90 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$\text{Debitul zilnic maxim: } Q_{zi_max} = k_s \times k_p \times Q_s = 1,05 \times 1,15 \times 0.22 \text{ l/s} = 0.267 \text{ l/s} = 22.90 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$\text{Debitul orar maxim: } Q_{or_max} = k_o \times Q_{zi_max} \text{ m}^3/\text{zi} = 2.33 \times 0.347 \text{ l/s} = 0.80 \text{ l/s} = 3.01 \text{ m}^3/\text{h} = 72.41$$

Debitul total de calcul este de: $Q = 1.79 \text{ l/s}$

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza de la rețeaua de apă existentă de pe strada Calea Urseni, cu \varnothing 180 mm prin intermediul unei extinderi din PE-HD, cu diametrul \varnothing 125 mm. Rețeaua de apă potabilă pentru alimentarea obiectivului din carul acestui P.U.Z. se va realiza din tuburi de PE-HD, PE80, PN10, \varnothing 125x11,4 mm.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Canalizare:

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 14,14 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,163 \text{ l/s}$;

$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 18,38 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,213 \text{ l/s}$;

$Q_{uz.orarmax} = Q_{orarmax} = 51,46 \text{ m}^3/\text{zi} = 2,14 \text{ m}^3/\text{h} = 0,596 \text{ l/s}$.

Apele uzate menajere de la parcelele propuse vor fi colectate prin intermediul unui canal propus din tuburi PVC, \varnothing 315x7,7 mm. Pe rețeaua de canalizare s-au prevăzut cămine de vizitare. Racordarea rețelei de canalizare propusă în cadrul acestui P.U.Z. se va face la canalizarea existentă de pe strada Calea Urseni, cu \varnothing 500 mm prin intermediul căminului de vizitare, Cm1.

Alimentare cu energie electrică:

Obiectivul va constitui un nou consumator de energie electrică în zonă. Bilanțul energetic conform breviarului de calcul anexat se apreciază astfel:

- Conform normativului I7-2011 pentru o casa P+M se considera următoarele caracteristici energetice: $P_i = 20,0\text{kW}$; $P_s = 12,0\text{kW}$

- Pentru o zona de servicii se considera următoarele caracteristici energetice: $P_i = 50,0\text{kW}$; $P_s = 30,0\text{kW}$

- Pentru parcela din mijloc rezulta urmatorul bilant energetic: $P_i = 12 \times 20,0 + 2 \times 50 = 340,0\text{kW}$; $P_s = 340 \times 0,72 = 245,0\text{kW}$

- Unde 0,72 este coeficientul de simultaneitate K_s . Pentru parcela din stanga rezulta urmatorul bilant energetic: $P_i = 15 \times 20,0 + 2 \times 50 = 400,0\text{kW}$; $P_s = 340 \times 0,72 = 288,0\text{kW}$

- Unde 0,72 este coeficientul de simultaneitate K_s . Pentru un bloc de locuinte semicolective in regim P+3E conform normativului I7-2011 rezulta următoarele caracteristici energetice:

$P_i = 162,0\text{kW}$; $P_s = 86,0\text{kW}$

- Pentru parcela de locuinte semicolective rezulta urmatorul bilant energetic:

$P_i = 162,0 \times 4 = 648 \text{ kW}$; $P_s = 648,0 \times 0,52 = 336,0 \text{ kW}$

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va solicita Studiu de Solutie la SC Enel Electrica Banat SA. Se propune ca alimentarea cu energie electrica a noului obiectiv sa se faca din LES 20kV existenta.

Rețele de telecomunicații:

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii efectuate de beneficiar la un operator de specialitate care ii va asigura cerintele conform temei. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 107-1995; P 118-2009)

3.6 Protecția mediului

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

Gradul în care planul sau programul 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.

Documentația se referă la delimitarea unui contur în care se va putea dezvolta un complex rezidențial cu locuințe individuale, semicolective și colective mici, respectiv regulamentul în care acesta se va putea amplasa.

Pe amplasamentul studiat nu se întrevăde dezvoltarea activităților cu impact asupra mediului.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelelor, etc.)

Gradul în care planul sau P.U.Z.-ul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele;

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de specificatiile Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 07/03.10.2013, Regulamentului Local de Urbanism aferent, precum și ale Certificatului de Urbanism nr.2861 din 20.07.2015, eliberat în baza acestuia.

În concluzie, prezentul plan concordă funcțional și peisagistic cu celelalte studii, planuri și programe din zonă, se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a localității Timișoara, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea urbană.

Relația cadru natural/cadru construit:

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural / mediu antropocentric 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.

În cadrul prezentului studiu se prevăd măsuri cu implicații referitoare la impactul asupra mediului:

- recomandarea inserării de spații verzi la nivelul solului
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi conform cu legislația în vigoare.

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție:

Pe parcursul execuției construcțiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavații și transport de materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei. Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe imobile învecinate.

Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

Apa

-se vor verifica, și dacă va fi cazul, se vor goli canalele și conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltrațiilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freactice

-deșeurile se vor preda, conform avizului eliberat Aquatim SA, către agenți economici autorizați, contractați în acest scop

Aerul

-se va evita efectuarea de lucrări de dezafectare generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale

-se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster”

-deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora

-nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deșeurilor

Solul

-se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții și demolări

-la decopertare se vor respecta prevederile din autorizația de demolare

-containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientelor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

Managementul deșeurilor

Se va întocmi, pentru faza DTAC, planul de eliminare de deșeuri din construcții și demolări, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor. Celelalte măsuri au fost descrise mai sus.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Conform HG 856-2002 următoarele deșeuri, posibil a se identifica pe amplasament pe parcursul lucrărilor propuse, sunt clasificate ca periculoase:

-17 01 06* amestecuri sau fracții separate de beton, cărămizi, țigle sau contaminate cu substanțe periculoase

-17 02 04* sticlă, materiale plastice sau lemn cu conținut de sau contaminate cu substanțe periculoase

-17 03 01* asfalturi cu conținut de gudron de ulei

-17 04 09* deșeuri metalice contaminate cu substanțe periculoase

-17 05 03* pământ și pietre cu conținut de substanțe periculoase

-17 05 07* resturi de balast cu conținut de substanțe periculoase

-17 09 03* alte deșeuri de la construcții și demolări (inclusiv amestecuri de deșeuri) cu conținut de substanțe periculoase

În cazul identificării acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

-containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare – nu este permisă scurgerea de lichide din recipiente în timpul manipulării (stocării) și al transportului.

-este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații

-este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate

Protecția calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din februarie 2002.

Protecția calității aerului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004

privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile rutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Protecția solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate. Conform HG 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evacuare a poluării solului și subsolului, deținătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

3.7 Obiective de utilitate publică

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.

Circulația terenurilor:

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt necesare schimburi de teren: **4.550,0 mp (21,1%) se cedează pentru drumuri:**

Cei 4.550,00 mp destinați realizării drumurilor și rețelelor edilitare vor trebui să treacă din proprietatea privată a beneficiarului, în proprietatea publică a orașului Timișoara.

4. Concluzii

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal 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
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă
- zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței
- 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 al Timișoarei.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z. ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Acest proiect și informațiile cuprinse în el nu pot fi modificate, copiate, reproduse sau utilizate, total sau parțial, decât cu acordul scris al S.C. AC TECTURA S.R.L. și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

Prezenta documentație, în faza de PUZ, a fost elaborată cu respectarea prevederilor RLU, precum și a altor Legi și Normative tehnice în vigoare.

Întocmit: arh. Krisztina Dudaș Timișoara 10. 2015

Volumul II

**REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM**

01. FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

P.U.Z – Locuințe și funcțiuni complementare,
conf. Aviz de Oportunitate 07/03.10.2013

Beneficiari:

Stanciu Oana A. și Stanciu Mihail
Moraru V. Marcel și Moraru C. Tudora
Alexa Laurențiu și Alexa I. Oana
Stanciu-Gavrila Valeriu și Stanciu-Gavrila Elena
Tiriteu L. Daniel și Tiriteu Ramona
Malaimare Gheorghe și Malaimare H. Leontina
Dejeu Florian și Dejeu Elena

Amplasament:

Timișoara, str. Calea Urseni
Cf. nr: 438684, nr. top: 438684

Proiectant general:

S.c. Ac Tectura s.r.l., str. Stejarul nr.7, Parter, ap. SAD 1
Timișoara J35/54/2004, RO 16039449

Număr proiect:

199/2015

Faza de proiectare:

Proiect Urbanistic Zonal

02. COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:

S.c. Ac Tectura s.r.l.
str. Stejarul nr.7, Parter, ap. SAD 1
Timișoara

Arhitectură:

Mircea Crăculeac
Nenad Luchin
Krisztina Dudaș

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificarea funcțională
4. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință - UTR
5. Concluzii



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru – Locuințe și funcțiuni complementare, conf. Aviz de Oportunitate 07/03.10.2013

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Regulamentul local de urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru „**P.U.Z – Locuințe și funcțiuni complementare, conf. Aviz de Oportunitate 07/03.10.2013**”, cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 21.556,0 mp, având Cf. nr. 438684, nr top. 438684 situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Calea Urseni.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal- **Locuințe și funcțiuni complementare, conf. Aviz de Oportunitate 07/03.10.2013** stau:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată
- Codul Civil
- Avizul de oportunitate 07/03.10.2013
- 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 HG 525/27 iunie 1996
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului
- Ordinul Ministerului sănătății nr 119/2014 privind normele de igienă
- H.G 525/1996 privind aprobarea regulamentului General de Urbanism
- H.C.L. 140/2011 modif. prin H.C.L 138/2012

Proiect nr: 199 / 2015

Timișoara str. Calea Urseni

- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD)
 - PUZ Locuințe și funcțiuni complementare HCL 221/08.05.2015
 - PUZ Locuințe și funcțiuni complementare HCL 188/07.04.2015
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelei reglementate: C.F. nr. 438684, nr. top. 438684

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal și a fost reglementată prin aviz prealabil de oportunitate nr.07/03.10.2013.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

3.Domeniul de aplicare

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara și va avea o valabilitate de 10 ani.

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenul care face obiectul prezentului PUZ nu deține fond construit și nici patrimoniu natural.

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

Toate lucrările de construire 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 obiectivului propus și a instalațiilor aferente, 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 construire 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 lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z.

2.4.Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului cu construcții să nu depășească POT.30% și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească CUT.0.9.

3.Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

3.1.Amplasarea față de drumuri publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform profilului stradal transversal prezentat în planșele anexate.

3.2.Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcției față de aliniament se va face cu o retragere de 4,00m față de limita de proprietate la clădirile de locuințe unifamiliale, respectiv 4,00m și 6,00m la clădirile de locuire colectivă.

3.3.Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Pentru parcelele cu front mai mic de 20m se permit clădiri alipite pe calcan. Clădirile se vor amplasa la minim 6,00m față de limita posterioară a lotului la clădirile de locuințe unifamiliale, respectiv 10,00m la clădirile de locuire colectivă.

3.4.Amplasarea față de punctele cardinale

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1.Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare de pe parcelă.

Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

4.2.Accese pietonale

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces pietonal la obiectivul propus.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în clădire.

În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora.

5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

5.1.Racordarea la rețele 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.

- Lucrări de apă - canal existente

În prezent pe strada Calea Urseni există o conductă de apă cu De 180 mm și o rețea de canalizare cu De 500 mm, conform planului de reglementări lucrări hidroedilitare.

- Rețele de energie electrică - amplasamentul nu este afectat de rețele electrice.

- Telecomunicații - În prezent în zona de amplasament a PUZului există rețele de telecomunicații.

- Rețele de gaze naturale – amplasamentul nu este afectat de rețele de gaze naturale.

5.2. Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a orașului.

5.4. Alimentarea cu apă, canal

Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețeaua de serviciu, de pe strada Calea Urseni. 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 obiectivului propus se va elabora un proiect de extinderi, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere și branșament furnizat de S.C. Aquatim S.A.

5.5. Alimentarea cu energie termică

Se propune pentru obiectivul nou propus independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin centrale proprii. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan, furnizat prin racordul la rețeaua urbană.

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.

5.7. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă.

5.8. Telecomunicații

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet și cablare, printr-un racord la rețelele existente. Dotarea zonei se va realiza de S.C. TELEKOM S.A, în baza proiectului elaborat de acesta. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noului obiectiv.

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

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

6.1.Parcelarea

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

6.2.Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este de:

- P+1E+M, Hmax.= 9,00m la clădirile cu locuințe unifamiliale
- P+2E, Hmax.=9,00m la locuințele colective cu servicii

6.3.Aspectul exterior al construcțiilor

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri 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 dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alese din paletarul de culori al „Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara”

6.4.Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului este de max. 30% din suprafața totală a terenului.

7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje , spații verzi și împrejuriri

7.1.Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, 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 și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Parcelele destinate locuințelor individuale vor acomoda obligatoriu un loc de parcare pe parcelă. Se recomandă comasarea parcajelor la nivelul solului în cazul clădirilor de locuințe colective și servicii.

7.2.Suprafața spațiilor verzi și plantate

Suprafața spațiilor verzi conform cu legislația în vigoare, s-a stabilit prin Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 07/03.10.2013 și este de 40% zone verzi pe parcelă.

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde și plantarea a cel puțin 1 arbore de talie înaltă și 3 de talie medie.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

7.3.Împrejuriri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate pînă la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejuriri de maxim 1,80m înălțime cu sau fără soclu opac de maxim 0,60m înălțime sau se propune gard viu.

III.ZONIFICARE FUNCIONALĂ

Caracteristici

Zona nu s-a dezvoltat datorită situației incerte în care s-a aflat începând cu colectivizarea din anii 50. Terenurile au fost collectivizate forțat de la proprietarii de drept, iar după ani întregi de procese în instanță, acestea au fost retrocedate urmașilor. Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei prin reglementarea de zone de locuire colectivă și individuală.

Reglementări

CertIFICATELE DE URBANISM ȘI AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVUL PROPUȘ 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 obiectivului propus.

1.Obiective și modalități de operare

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

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- reglementarea caracterului terenului studiat
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent

2.Utilizări funcționale

2.1.Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă pentru zonă este cea de locuire individuală, colectivă și servicii.

2.2.Utilizări permise

-construirea de locuire individuală, colectivă și servicii.

2.3.Utilizări permise cu condiții

-realizarea de ateliere sau unități de prestări de servicii mici, cu maximum șase angajați, cu condiția netransformării lor într-o activitate mijlocie, cu un personal mai numeros.

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 deșeuri
- este interzisă desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu funcțiunea de birouri

2.4.Interdicții temporare

-necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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. 1

„Dispoziții generale”, 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 (S_c) și suprafața terenului (S_t) pe care se amplasează construcția supusă autorizării.

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

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

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}$$

Bilanț teritorial zona studiată

Pentru teritoriul studiat se recomandă funcțiunea de locuire individuală, colectivă și servicii

-POT maxim 30%

-CUT maxim 0,9

-regim maxim de înălțime P+1E+M respectiv P+2E, H.max.= 9,00m

-spațiu verde minim 40% pe parcelă

REGLEMENTĂRI

Funcțiuni permise:

Conform planșei de reglementări urbanistice și zonificare 02.2 anexată documentației:

LIC - Subzonă aferentă locuințelor colective mici cu regim redus de înălțime.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, locuințe colective mici cu funcțiuni de dotări și servicii la parter, grupate tipologic în teritoriu, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

LIU – zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 10 – 20 m, adâncimea de 20 – 45 m și suprafața de 250 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament, cu vegetație înaltă, arbori maturi și caracter propriu puternic.

Funcțiuni interzise:

-construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare care prin activitățile lor stânenesc locuirea prin poluare olfactivă, zgomot, substanțe toxice, etc.

-parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi.

Regim de înălțime

Se vor autoriza construcții cu un regim maxim de P+2E cu înălțimea maximă de 9,00m.

Regim de aliniere

Amplasarea construcției față de aliniament se va face cu o retragere de 4,00m față de limita de proprietate la clădirile de locuințe individuale, respectiv 4,00m și 6,00m la clădirile de locuire colectivă.

Parcarea autovehiculelor

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

Plantații recomandate

- plantații de aliniament spre stradă din tei
- plantații de protecție salcâm, conifere, forziția

Indicatori de utilizare a terenului

POT = 30% ; CUT = 0,9

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 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.

Întocmit: arh. Krisztina Dudaș Timișoara 10. 2015