

**Documentație întocmită pentru obținerea
avizului de oportunitate**

**PUZ – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE conf. A.O. 27/26.11.2015**

**Beneficiar: Bere – Semeredi Adrian Amedeo și soția
Bere – Semeredi Iudit**

**Amplasament: Timișoara, Zona Torontal
Cf. nr: 425057, nr. top: 425057;
Cf. nr: 424268, nr. top: 424268;**

01 FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

PUZ – zonă de locuințe și funcțiuni complementare, conf. A.O. 27/26.11.2015

Beneficiar:

Bere – Semeredi Adrian Amedeo și soția Bere – Semeredi Iudit

Amplasament:

Timișoara, Zona Torontal

Cf. nr: 425057, nr. top: 425057;

Cf. nr: 424268, nr. top: 424268;

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: 167/2015

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

02 COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:

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

Arhitectură:

Crăculeac Mircea
Nenad Luchin

03 BORDEROU

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, încadrare în localitate
- 2.2. Vecinătăți, limite
- 2.3. Situația juridică a terenului
- 2.4. Caracterul zonei, fondul construit
- 2.5. Elemente ale cadrului natural
- 2.6. Circulația
- 2.7. Ocuparea terenurilor
- 2.8. Echiparea tehnico edilitară
- 2.9. Disfuncționalități
- 2.10. Probleme de mediu
- 2.11. 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. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii

5. Anexe

Extrase CF: Cf. nr: 424268, nr. top: 424268;
Cf. nr: 425057, nr. top: 425057;

Certificat de Urbanism nr. 212 / 13.01.2016

6. Piese scrise:

01. Foaie de capăt
02. Colectiv de elaborare
03. Borderou piese scrise și piese desenate
04. Extras Cf. nr: 425057, nr. top: 425057;
Cf. nr: 424268, nr. top: 424268;
05. Certificat de Urbanism nr. 212 / 13.01.2016
06. Memoriu explicativ
07. R.L.U

7. Piese desenate:

01. Plan de încadrare în zonă sc. 1:5000/1:10000.....00 A
02. Plan situația existentă sc. 1:500001 A
03. Plan reglementări sc. 1:2000.....02 A
04. Plan reglementări, mobilare propusă sc. 1:2000.....03 A
05. Plan circulația terenurilor sc. 1:200004 A
06. Volumetrie propusă05 A

Întocmit: arh. Nenad Luchin, Timișoara 02. 2016

04 MEMORIU EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a terenului

Denumirea proiectului: **PUZ – zonă de locuințe și funcțiuni complementare, conf. A.O. 27/26.11.2015**

Beneficiar: **Bere – Semeredi Adrian Amedeo și soția Bere – Semeredi Iudit**

Amplasament: **Timișoara, Calea Torontalului**

Număr proiect: **167/2015**

Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**

1.2 Obiectul lucrării

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 212 din data de 13.01.2016, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private, privind realizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pentru dezvoltarea unei **zone de locuințe și funcțiuni complementare, conf. A.O. 27/26.11.2015**.

Tema de proiectare are ca obiect parcelarea unei suprafețe de teren de, **76.700,00 mp** în vederea organizării unui complex rezidențial cu locuințe individuale, funcțiuni complementare și a unei zone verzi cu spații de agrement.

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 a terenurilor și condițiile de aliniere a construcțiilor
- trasarea drumurilor și a servitutilor în corelare cu situația existentă
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate
- amenajarea zonei în acord cu cadrul natural și cel construit existent

Documentația de față, în faza de PUZ „zone de locuințe și funcțiuni complementare, conf. A.O. 27/26.11.2015” - Timișoara, zona Torontalului, Cf. nr: 424268, nr. top: 424268; Cf. nr: 425057, nr. top: 4225057; a fost elaborată la cererea beneficiarilor: Semeredi Adrian Amedeo și soția Bere – Semeredi Iudit.

Suprafețele de teren care însumează 76.700,00 mp se află în partea de nord a orașului, la sud de intersecția canalului HCN 670 cu Calea Torontalului.

1.3 Surse documentare

La întocmirea prezentului Plan Urbanistic Zonal au fost luate în considerare informațiile din studiile și planurile de urbanism aprobate în zona adiacentă amplasamentului, care stabilesc

direcțiile de dezvoltare ale zonei, precum și studii cu caracter documentar

- Planul Urbanistic General al Timișoarei aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 105/2012,
- Masterplanul, conceptul general de dezvoltare urbană
- Avizul de oportunitate nr. 27 / 26.11.2015;
- Studiul geotehnic întocmit la cererea beneficiarului;
- Suportul topografic actualizat, realizat pe terenurile aflate în studiu

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG
- Codul Civil
- Studiul de oportunitate aprobat conform Avizului de Oportunitate nr.27/26.11.2015, categoria funcțională propusă fiind **zonă de locuințe și funcțiuni complementare**.
- 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

Din studiile de fundamentare au rezultat următoarele concluzii:

Documentația de față propune reglementări și soluții în scopul realizării unei zone rezidențiale cu locuințe individuale, funcțiuni complementare cu dotări și servicii pe terenurile proprietarilor.

Amplasamentul studiat se încadrează în Planul Urbanistic General, având destinația – **Zonă de locuire și funcțiuni complementare**. Astfel, considerăm că propunerea de față se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile noului Regulament Local de Urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei și încadrarea în localitate

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara HCL157/28.05.2002, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara HCL 105/24.04.2012, terenurile aflate în studiu sunt situate în intravilanul extins al orașului, într-o zonă cu caracter nedefinit.

Amplasată în partea nordică a teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara, în zona Torontalului, terenurile aflate în discuție fac parte dintr-o zonă rezidențială nouă, aflată în dezvoltare, care se conturează de-a lungul inelului IV de circulație. Este o dezvoltare preponderent rezidențială cu regim mic și mediu de înălțime, cu funcțiuni complementare aferente locuirii.

Delimitarea și încadrarea terenului studiat este conform planșelor anexate în partea desenată și coincide cu limita de proprietate.

2.2 Vecinătăți, limite

Amplasamentul face parte dintr-un cvartal delimitat astfel:

Nord-Vest

- drum de exploatare DE 579, HCN 670 și zonă verde de protecție, culoar ecologic

Nord-Est

- locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare aprobate prin HCL 446 din 03.10.2006 și HCL 365 din 29.07.2008

Sud-Est

- locuințe colective și servicii publice aprobate prin HCL 303 din 18.12.2012

Sud-Vest

- teren extravilan needificat

2.3 Situația juridică a terenurilor

Parcelele se identifică după cum urmează :

În proprietatea domnului Bere-Semeredi Adrian Amedeo și a soției Bere-Semeredi Iudit.

- C.F. nr. 425057 nr. top 425057, 32.900,00 mp
- C.F. nr. 424268 nr. top 424268, 43.800,00 mp , terenurile au formă relativ dreptunghiulară

Suprafața totală a terenurilor aflate în discuție este de 76.700,00 mp arabil intravilan extins conform C.U. În prezent, terenurile sunt libere de construcții cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ.

2.4 Caracterul zonei și fondul construit

Dezvoltarea rapidă a zonei din ultimii ani se datorează pe de o parte proximității inelului IV de circulație, pe de altă parte contextului urban existent în care aceste terenuri aflate la limita orașului au rămas needificate sau clădirile industriale vechi care au funcționat pe ele au fost dezafectate. Zona este formată din parcele cu suprafețe generoase, adecvate implementării de clădiri cu regim mediu de înălțime.

La sud de terenurile studiate în documentația de față, se află parcele cu locuințe preponderent individuale.

Zona rezidențială este destul de slab deservită cu servicii și funcțiuni complementare, acestea fiind asigurate cu precădere pe Calea Torontalului.

Toate ansamblurile rezidențiale edificate deja sau aflate în execuție vor primi un plus de valoare în momentul în care Inelul IV, intersecția acestuia cu Calea Torontalului și rețeaua secundară de drumuri vor fi realizate, odată cu toată infrastructura necesară. Existența infrastructurii va reprezenta impulsul necesar finalizării din punct de vedere urbanistic a zonei.

2.5 Elemente ale cadrului natural

Teritoriul din care face parte terenul studiat în P.U.Z. este situat în partea de nord a Municipiului Timișoara, în intravilanul extins al orașului. Terenul este liber de construcții și plantații de orice fel.

Caracteristici ale reliefului zonei

Din punct de vedere morfologic, zona studiată, se încadrează în câmpia joasă a râurilor Timiș-Bega, în extravilanul Municipiului Timișoara. Terenul este plat, cu denivelări minore, ne fiind afectat de fenomene fizico-mecanice care să-l afecteze stabilitatea. 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.

Caracteristici climatice ale zonei

Clima este temperată, moderat continentală cu influențe mediteraneene și oceanice.

- temperatura medie anuală este între +10 °C și +11 °C.
- media temperaturii lunii ianuarie este între 0 °C și -1 °C
- media temperaturii lunii iulie între 20 °C și 21 °C
- data medie a primului înghet 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (temp. max > 30 °C) 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Vânt, direcții predominante:

- Nord-Sud: 16% -Est-Vest: 13%
- vitezele medii ale vânturilor din sectorul vestic sunt de 3m/s...4m/s

Precipitațiile:

- media anuală a precipitațiilor are valori între 600 și 700 mm
- media lunară maximă 70-80 mm (iunie)
- numărul zilelor cu precipitații 120 zile/an
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare 28 zile/an
- numărul zilelor cu brumă 25 zile/an

2.6 Circulația

Parcela studiată are ca limită pe latura de nord drumul de exploatare DE 579 și canalul HCN 670 și o zonă verde de protecție cu rol de culoar ecologic. La partea de sud, accesul la parcele se face de pe drumul de expoatare DE 580/1/8.

Se preconizează modernizarea Căii Torontalului prin reamenajarea ei cu zone verzi, piste de biciclete, trotuare și suplimentarea benzilor de circulație. De asemenea, accesul la parcelele cu front la calea Torontalului, se intenționează a fi asigurat prin intermediul drumurilor colectoare cu sens unic, propuse de o parte și de alta a Căii Torontalului.

De asemenea, noul PUG are în vedere modernizarea drumului de exploatare DE 579. Se propune un drum cu un prospect de 17 m la limita de nord a parcelelor studiate, un drum care intersectează Calea Torontalului, PTT 35.

Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Calea Torontalului – Inel IV (str. Gr. Alexandrescu), precum și girația de la Metro și cea de la intersecția Căii Torontalului cu strada Grigore Alexandrescu – toate acestea constituie factori ce vor fluidiza traficul în zonă.

2.7 Ocuparea terenurilor

În momentul actual, terenurile aflate în studiu în suprafață de 76.700,00 mp sunt alcătuite din terenuri needificate, fiind conform CU – zonă cu caracter nedefinit. Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți.

Prin prisma poziției în cadrul orașului, zona ce face obiectul studiului este favorizată, în primul rând datorită învecinării cu un areal consistent încă neconstruit și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă.

2.8 Echiparea tehnico – edilitară

Zona este echipată din punct de vedere edilitar doar la limita cu Calea Torontalului, beneficiază de rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz și energie electrică.

Gabaritele și traseele rețelelor existente în zonă sunt precizate în cadrul avizelor eliberate de către deținătorii de utilități.

Alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații se va realiza prin branșamente și/ sau extinderi de branșamente existente în proximitate conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Lucrările hidroedilitare – realizarea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială nu prezintă riscuri pentru zonă. Realizarea acestor lucrări aduce un plus de valoare zonei în privința echipării hidroedilitare, ce în prezent există doar parțial.

2.9 Disfuncționalități

Fiind o zonă în plină expansiune, inevitabil există și disfuncționalități în teren:

La nivel de circulație

- număr insuficient de drumuri secundare
- profilul stradal al Căii Torontalului nu este definitivat, proiectul fiind în curs de implementare
- necesitatea finalizării proiectului pentru intersecția dintre Calea Torontalului și traseul străzii Grigore Alexandrescu – inelul IV de circulație
- necesitatea reglementării obiectivelor de utilitate publică
- necesitatea reglementării bulevardului de 35,5m PTT 73 din anexa 6 din RLU și a intersecției acesteia cu Calea Torontalului și cu Calea Aradului în girația de la Selgros
- necesitatea reglementării bulevardului de 17,00m PTT 35 din anexa 6 din RLU

La nivel de echipare edilitară

- lipsa echipării tehnico edilitare pentru funcțiunile propuse

La nivel de dotări și servicii

- lipsa unei dotări corespunzătoare cu servicii și funcțiuni complementare locuirii, funcțiunile aflate în zonă sunt grupate pe lângă arterele principale de circulație – Calea Torontalului

2.10 Probleme de mediu

Zona studiată nu deține spații verzi, fiind în prezent teren neutilizat. La nord de parcele există o zonă verde de protecție cu rol de culoar ecologic. Pentru ansamblurile rezidențiale cu sau fără servicii aprobate sau edificate în baza documentațiilor de urbanism (faza PUD sau PUZ) aprobate, s-au reglementat suprafețele minime necesare de spații verzi raportat la numărul de locuitori, conform OMS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (2÷2,2mp/locuitor).

Pentru zona care face obiectul prezentei documentații, conform Avizului prealabil de Oportunitate nr. 27/26.11.2015, se propun următoarele spații verzi:

- Vs – zonă verde cu rol de complex sportiv

- Ve – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, la limita cu canalul HCn 587.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

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

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 de pe Calea Torontalului.

2.11 Opțiuni ale populației

Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt locuințe individuale și funcțiuni complementare amplasate pe lot privat și dotări și servicii publice ce vor deservi locuințele. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Timișoara, Direcția de Urbanism.

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 urbanism, 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.

La finalizarea procedurilor de consultare și informare a populației se va întocmi „Raportul Informării și consultării publicului”.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificatul de Urbanism nr.212/13.01.2016 pentru terenurile aflate în studiu a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se propune categoria funcțională: **zonă de locuințe și funcțiuni complementare**, în baza Avizului prealabil de Oportunitate nr.27/26.11.2015.

În urma solicitării proprietarilor terenurilor studiate, se propune realizarea unui complex de locuințe individuale, funcțiuni complementare și o zonă verde cu rol de complex sportiv în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care sunt amplasate parcelele. Reglementări și zonificări propuse prin documentația în urma căruia a fost emis avizul de oportunitate.

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă. conform documentației enumerate la punctul 1.3, zona din care face parte ansamblul studiat este în mare parte reglementat din punct de vedere urbanistic. Astfel, considerăm că propunerea de față se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile noului Plan Urbanistic General și ale Regulamentului Local de Urbanism.

Considerăm că realizarea complexului ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un pas important în folosirea optimă a spațiului și a dezvoltării zonei.

3.2 Prevederi ale PUG, înscrierea în programele PUG

Încadrarea în Masterplan etapa 2 – concept general de dezvoltare urbană

Proiectul propus se înscrie în următoarele politici și programe:

Politica 4 – asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare lt.

Programul 1 și 2 – completare rețele de alimentare cu apă și completare rețele de canalizare

Programul urmărește creșterea calității structurii burbane prin completarea rețelelor de alimentare cu apă și completarea rețelelor de canalizare, mai precis asigurarea infrastructurii edilitare. Integrarea neinvazivă în domeniul public a rețelelor edilitare, comunicare și trafic.

Programul 3 și 4 – transport motorizat individual și trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale

Scopul programului este:

- dezvoltarea infrastructurii rutiere necesare protejării mediului urban de traficul de tranzit
- îmbunătățirea/realizarea legăturilor rutiere cu și între localitățile periurbane
- asigurarea condițiilor necesare pentru deservirea eficientă a transportului de marfă și de călători către și dinspre centrele de servicii și locurile de muncă.
- Creșterea activității transportului public urban de călători și implicit a ponderii deplasărilor de persoane cu transportul public prin dezvoltarea dotărilor și reconfigurarea sistemului de transport public urban
- creșterea ponderii mobilității alternative
- diminuarea traficului auto în zone rezidențiale și traficului auto de penetrație

Politica 5 – îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public

Programul 2 – creșterea calității rețelei de spații verzi

Scopul programului este:

- asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi pe cartiere
- asigurarea continuității rețelei de spații verzi și conectarea la mediul periurban
- asigurarea proximității față de centre de cartier, dotări publice, fond locativ
- asigurarea necesarului de spații verzi pentru dezvoltările ulterioare

Politica 6 – mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii

Programul 3 – delimitarea zonelor rezidențiale pentru locuințe private pe termen mediu și lung

Programul urmărește:

- delimitarea suprafețelor de dezvoltare imobiliară pe tipuri și densități locative
- concentrarea pe zone bine deservite cu utilități și servicii publice
- reconversia unor suprafețe din zone industriale în zone mixte
- 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 8 – asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate

Programul 1,2,3,4 - cu implicații la nivel de cartier

Programul urmărește:

- investiții în infrastructura sportivă
- investiții în infrastructura educației preșcolare, generale și gimnaziu

- investiții în infrastructura sănătății

Politica 10 – asigurarea unui mediu urban nepoluant, cu emisii reduse de CO₂, un oraș verde

Programul 5 – îmbunătățirea calității aerului în oraș, implementarea de zone cu caracter verde/ coridoare ecologice/ perdea forestieră/ trasee verzi

Programul vizează asigurarea creșterii calității aerului și creșterea confortului climatic în mediul urban prin mărirea suprafeței perdelei forestiere de protecție, completarea acesteia și îmbunătățirea compoziției dendrologice.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, de un teren relativ plat, fără interdicții cu repercursiuni asupra valorificării cadrului natural. Pe teren nu există plantații de protecție sau valoroase care să pună problema menținerii acestora. În condițiile date, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu prevederea unui procent minim de:

- 20% de spații verzi pe parcelă pentru zonele de locuințe colective cu instituții și servicii publice, respectiv cele dedicate activităților economice cu caracter terțiar.
- 80% de spații verzi pentru zonele cu rol de complex sportiv.
- dealungul canalului HCn 587 se propune lărgirea zonei de protecție a canalului cu spații verzi plantate.

3.4 Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a viitorului ansamblu de locuințe, funcțiuni complementare, comerț și servicii, se va face în mare măsură de pe Calea Torontalului, principala cale de acces în zonă și drumul PTT 35, actualele drumuri de exploatare DE 579 și 580/1/8 se propun spre modernizare.

Pentru o cât mai bună accesibilitate pe terenul studiat și, pentru asigurarea unei fluente a traficului generat în proximitate, prezenta documentație de urbanism prevede extinderea și modernizarea infrastructurii rutiere.

Se propun următoarele:

- un acces direct din Calea Torontalului cu prospect de 17,00m PTT 35 propus prin noul Plan Urbanistic General
- patru drumuri cu prospect de 12,00m PTT 40 în interiorul terenului studiat
- un drum cu prospect de 20,00m PTT 16, care se intersectează cu PTT 73 de 35,50 m propus prin PUG
- Modernizarea Căii Torontalului conform noului Plan Urbanistic General, prin amenajarea unui prospect de 64,00m

Profilul transversal tip PTT 35 de 17,00 m propus prin PUG constă din următoarele:

- parte carosabilă cu câte o bandă pe sens 2 x 3,50m;
- zonă verde 2 x 2,00m;
- pistă de biciclete 2 x 1,50m;
- trotuare pietonale 2 x 1,50m.

Profilul transversal tip PTT 16 de 20,00 m propus prin PUG constă din următoarele:

- parte carosabilă cu câte o bandă pe sens 2 x 3,50m;
- zonă verde cu locuri de parcare 2 x 2,50m;
- zonă de protecție 2 x 1,00m;

- pistă de biciclete 2 x 1,00m;
- trotuare pietonale 2 x 2,00m.

Profilul transversal de 12,00 m propus în interiorul parcelei studiate

- parte carosabilă cu câte o bandă pe sens 2 x 3,50m;
- zonă verde 2 x 1,00m;
- trotuare pietonale 2 x 1,50m.

Profilul transversal de 12,00 m propus în interiorul parcelei studiate dealungul culoarului de protecție al acanalului HCn 587

- parte carosabilă cu câte o bandă pe sens 2 x 3,50m;
- zonă verde 1 x 2,50m;
- trotuar pietonal 1 x 2,50m.

Disponerea drumurilor și profilelor de drum propuse apare în planșa de reglementări anexată documentației.

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 prevăzute 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 Timișoara.

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.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin avizul de oportunitate se propune urbanizarea zonei conform regulamentului **Liuzonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban, Et-zonă activități economice cu caracter terțiar, și Vs- zonă verde cu rol de complex sportiv** din Regulamentul Local de Urbanism.

Se dorește reconsiderarea și eficientizarea mobilității, reorganizarea spațiului public, dezvoltarea serviciilor publice și comerciale, reabilitarea infrastructurii, creșterea gradului de mixitate funcțională prin integrarea de noi activități, creșterea gradului de coerență a structurii urbane și ameliorarea condițiilor de mediu.

Ca și utilizări admise se dorește o structură funcțională mixtă incluzând locuire, activități, comerciale, de recreere și sport.

Suprafața terenului studiat va fi zonificată astfel:

Bilanț teritorial:

Bilanț teritorial	Situatie existentă mp	Situatie propusă	
		mp	%
Teren studiat	76.700,00	76.700,00	100
Suprafața construită	0	60.247,10	78,55
		din care	
		Liu – 52.401,60	68,30
		Et – 4.437,30	5,80
		Vs – 3.408,20	4,45
Zone verzi amenajate	0	4.270,30	5,55
		din care	
		V_e – 4.270,30	5,55
Circulații (drumuri, accese)	0	12.182,60	15,90

Indici urbanistici:

P.O.T. (procent de ocupare teren)	Liu	35% locuire
	Et	50%
	Vs	10%
C.U.T. (coeficient de utilizare teren)	Liu	0,9
	Et	2,8
	Vs	0,2
Regim de înălțime	Liu	P+1E+M
	Et	S+P+5E+Er
	Vs	S+P+1E

Raportat la întreaga zonă studiată prin PUZ, de 76.700,00 mp, din care parcelele aflate în avem următorul bilanț teritorial propus:

Suprafață parcelă – 76.700,00 mp – 100%

Circulații (drumuri, accese) – 12.182,60 mp – 15,90%

Liu – locuințe individuale cu regim redus de înălțime P+1E+M, –52.401,60mp - 68,30%

Et – activ economice cu caracter terțiar S+P+5E+Er –4.437,30 mp – 5,80%

V_s – zonă verde, complex sportiv S+P+1E –3.408,20mp – 4,45%

V_e – zonă verde, protecție canal –4.270,30mp – 5,55%

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Se va asigura alimentarea cu apă a parcelei prin realizarea unor proiecte de extindere a rețelei de apă existente în zonă.

Canalizarea

Canalizarea menajeră se va realiza după un proiect de extindere a rețelei de canalizare menajeră existente în zonă.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale se vor colecta și se vor descărca controlat în canalele de desecare HCn587, și HCn670 existente în vecinătate – prin bazin de retenție, separator de hidrocarburi, stație de pompare și gură de vărsare.

Alimentarea cu energie electrică

În zonă vor apărea noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz casnic. Se va asigura racordarea obiectivelor la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă. Aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alți proiectanți autorizați și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

Telecomunicații

Pentru viitoarea zonă se preconizează că operatorii de specialitate, la comanda beneficiarului, vor dezvolta rețeaua de telecomunicații și internet. Soluția propusă este realizarea unor canalizații subterane tip fibră optică care să preia noii abonați.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2011; NTE 007/08/00; P 118-1999).

Alimentarea cu gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la E-ON GAZ Distribuție Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Clădirile de locuințe vor fi prevăzute cu centrale termice individuale ce vor funcționa pe combustibil gaze naturale.



3.7 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, respectiv regulamentul în care acesta se va putea amplasa.

Pe amplasamentul studiat nu se întrevide 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. 27/26.11.2015, Regulamentului Local de Urbanism aferent, precum și ale Certificatului de Urbanism nr.212 din 13.01.2016, 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 problematicei 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 conforme 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.

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu se necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Pentru protecția mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul documentației se prevăd măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de construcții în general, pe perioada execuției și exploatării. Toate măsurile luate sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95, Ordinul 863/2002 privind procedura de evaluare a impactului asupra mediului și a Ordinului

860/2002 și completările ulterioare. Din punct de vedere al protecției mediului materialele folosite în execuție sunt fiabile, cu durata normală de viață, rezistente la acțiunea corozivă a agenților chimici din apă subterană și din solul înconjurător.

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 infiltratiilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freactice
- deseurile 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 recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

Radiațiile

Lucrările prevăzute în prezenta documentație nu produc și nu folosesc radiații, astfel încât luarea măsurilor împotriva eventualelor radiații nu este necesară.

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 huiă
- 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 recipienți 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.

Protecția valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Realizarea tramei stradale împreună cu întreaga infrastructură, va însemna pentru zonă, momentul în care se vor putea executa și corela toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul drumurilor și plantearea și amenajarea zonei de protecție a canalului HCn 587.

3.8 Obiective de utilitate publică

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

- asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat
- obligativitatea ca drumurile de acces, piste de biciclete, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public;

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt necesare schimburi de teren: **12.182,60 mp (15,90%) se cedează pentru drumuri și accese**. Cei mp 12.182,60 mp destinați realizării drumurilor și rețelelor edilitare vor trebui să treacă din

proprietatea privată a beneficiarilor, în proprietatea publică a orașului Timișoara.

Zonele verzi de protecție a canalului HCn 587 în suprafață totală de **4.270,30 mp (5,55%)**, de asemenea trec în proprietatea publică a orașului.

12.182,60 mp (15,90%)

4.270,30 mp (5,55%)

16.452,90 mp (21,45%) se cedează în total

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. Nenad Luchin, Timișoara 02. 2016

Volumul II

**REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM**

01 FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

PUZ – zonă de locuințe și funcțiuni complementare, conf. A.O. 27/26.11.2015

Beneficiar:

Bere – Semeredi Adrian Amedeo și soția Bere – Semeredi Iudit

Amplasament:

Timișoara, Zona Torontal

Cf. nr: 425057, nr. top: 425057;

Cf. nr: 424268, nr. top: 424268;

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: 167/2015

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

02 COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:

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

Arhitectură:

Crăculeac Mircea
Nenad Luchin

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 – **Zonă de locuințe și funcțiuni complementare**, conf. Aviz de Oportunitate 27/26.11.2015

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 – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, conf. Aviz de Oportunitate 27/26.11.2015**”, 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 terenurile următoare:

În proprietatea domnului Bere-Semeredi Adrian Amedeo și a soției Bere-Semeredi Iudit.

- C.F. nr. 425057 nr. top 425057, 32.900,00 mp
- C.F. nr. 424268 nr. top 424268, 43.800,00 mp , terenurile au formă relativ dreptunghiulară

Suprafața totală a terenurilor aflate în discuție este de 76.700,00 mp arabil intravilan extins conform C.U. În prezent, terenurile sunt libere de construcții cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ.

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 Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal- **Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, conf. Aviz de Oportunitate 27/26.11.2015** stau:

- Legea fondului funciar nr 18/1991, republicată
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- 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
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației
 - Regulaamentul 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
 - Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD)
- 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 parcelelor reglementate :

- C.F. nr. 425057 nr. top 425057, 32.900,00 mp
- C.F. nr. 424268 nr. top 424268, 43.800,00 mp

Limita zonei studiate este figurată în plansele anexate Planului Urbanistic Zonal și a fost reglementată prin aviz prealabil de oportunitate nr.27/26.11.2015.

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 Timișoara 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

Suprafața 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 funcțiunilor

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 și înălțimea construcțiilor propuse

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca:

- procentul de ocupare al terenului cu construcții să nu depășească

P.O.T. (procent de ocupare teren)	Liu	35% locuire
	Et	50%
	Vs	10%

- coeficientul de utilizare al terenului cu construcții să nu depășească

C.U.T. (coeficient de utilizare teren)	Liu	0,9
	Et	2,8
	Vs	0,2

- înălțimea construcțiilor să nu depășească

Regim de înălțime	Liu	P+1E+M
	Et	S+P+5E+Er
	Vs	S+P+1E

Unde:

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

Et – activități economice

Vs – zonă verde, complex sportiv

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. În zona drumurilor publice se pot autoriza construcții și instalații aferente acestora, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, cu condiția ca lucrările menționate să nu afecteze aspectul urbanistic, arhitectural și coerența fluxului funcțional.

3.2.Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în planșa de Reglementări urbanistice.

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

Zona de implantare a clădirilor față de aliniament are o retragere de minim 5,00m față de limita de proprietate la parcelele mai mici, respectiv 6,00m față de limita de proprietate la parcelele mai mari, conform planșei de Reglementări anexată documentației.

Amplasarea construcțiilor se va realiza la o distanță de minim H/2 (distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii) față de celelalte obiective sau față de limitele laterale și 6,00m, respectiv 10,00m față de limita de fund.

Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare suprateerane, putând coincide cu limitele de proprietate.

3.4.Orientarea față de punctele cardinale

Zona are o orientare bună față de punctele cadinale, permițând noilor clădiri cu locuințe și funcțiunilor propuse respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie. Se vor respecta prevederile ordinului pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

III.ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

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 si 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, dezvoltarea tramei stradale pentru a asigura accesul la clădiri
 - echiparea tehnico-edilitară, necesară asigurării unei infrastructuri adecvate
 - amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent

2.Utilizări funcționale

2.1.Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de locuire individuală, dotări și servicii aferente locuirii, respectiv zonă verde cu rol de complex sportiv.

2.2.Utilizări și funcțiuni permise

- construirea de locuințe individuale cu regim redus de înălțime
- funcțiuni compatibile și complementare zonei de locuit : zonă de activități economice cu caracter terțiar, spații verzi, locuri de joacă pentru copii
- zonă verde cu rol de complex sportiv
- parcaje aferente funcțiunilor propuse
- infrastructura edilitară necesară dezvoltării zonei
- zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, dealungul canalului existent HCN 587

Conform planului de Reglementări anexat documentației, funcțiunile permise sunt următoarele:

Liu – zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban P+1E+M

Et – activități economice S+P+5E+Er

Vs – zonă verde, complex sportiv S+P+1E

V_e – zonă verde, protecție canal

Prin avizul de oportunitate se propune urbanizarea zonei conform regulamentului **Liu** și **Et** din Regulamentul Local de Urbanism.

Caracterul propus:

- **Liu – zonă de locuire individuală cu regim redus de înălțime cu caracter urban**

Se dorește reconsiderarea și eficientizarea mobilității, reorganizarea spațiului public, dezvoltarea serviciilor publice și comerciale, reabilitarea infrastructurii, creșterea gradului de mixitate funcțională prin integrarea de noi activități, creșterea gradului de coerență a structurii urbane și ameliorarea condițiilor de mediu.

Ca și utilizări admise se dorește o structură coerentă incluzând funcțiunea rezidențială de densitate mică, predominant locuințe unifamiliale, pe un parcelar omogen și regulat, rezultatul unor operațiuni de urbanizare cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 10-25 m și adâncimea între 25-50 m și suprafețe între 600 – 1200mp. Regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament, cu vegetație înaltă.

Indici caracteristici ADMIȘI conf. Liu

Indici de ocupare și utilizare a terenului:

P.O.T. maxim admis 35%

C.U.T. maxim admis 0.9

H max cornișă 8m

H max coamă 12m

P+1E+M

- **Et – zonă de activități economice cu caracter terțiar, situate în zone cu caracter rezidențial**

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominant e modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

Indici caracteristici ADMISÎ conf. Et

Indici de ocupare și utilizare a terenului:

P.O.T. maxim admis 50% parcele de colț

C.U.T. maxim admis 2.8 parcele de colț

H max cornișă 21m

H max coamă 25m

S+P+5E+Er

- Vs – zonă verde cu rol de complex sportiv

Spații verzi cu acces public limitat după un orar prestabilit, pe bază de taxă: parcuri, baze sportive publice sau private.

Indici caracteristici ADMISÎ conf. Vs

Indici de ocupare și utilizare a terenului:

P.O.T. maxim admis 10%

C.U.T. maxim admis 0.2

H max coamă 20m

S+P+1E(+Er, cu condiția H max 20m)

2.3.Utilizări interzise

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

-este interzisă desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu locuirea

-este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri

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.

3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1.Accese carosabile

- autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare de pe parcelă, cu posibilitatea de întoarcere sau ieșire de pe parcelă.

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

- clădirile vor avea accese prevăzute pentru mașinile colectoare de deșeuri

- toate lucrările de execuție a drumurilor se vor face respectând normele și normativele în vigoare.

3.2. 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 delimitează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora.

4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

4.4. Alimentarea cu apă, canal

Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețeaua de serviciu, de pe strada Calea Torontalului.

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.

4.5. 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 existentă în zonă.

4.6. 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.

4.7. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform unui proiect de specialitate.

4.8. 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 noilor obiective.

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

5.1. Parcelarea

Parcelarea se va realiza conform planșelor anexate documentației scrise cu condiția asigurării accesului auto la fiecare parcelă și clădire.

5.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este de:

- S+P+5E+Er, H maximă nu va depăși 25,00m

Pe planșa de Reglementări anexată documentației sunt delimitate zonele cu regimul maxim de înălțime.

5.3. 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”

Indici urbanistici:

P.O.T. (procent de ocupare teren)	Liu	35% locuire
	Et	50%
	Vs	10%
C.U.T. (coeficient de utilizare teren)	Liu	0,9
	Et	2,8
	Vs	0,2

Unde:

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

Et – activități economice

Vs – zonă verde, complex sportiv

6.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje , spații verzi și împrejurii

6.1.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. Se recomandă comasarea parcajelor la nivelul solului sau în subteran, în cazul clădirilor de locuințe colective și servicii.

Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

6.2.Suprafața spațiilor verzi și plantate

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde aferentă zonei rezidențiale, respectiv amenajarea unui loc de joacă pentru copii.

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

6.3.Împrejurii

Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejuririle pe toate laturile terenului sunt optionale.

În cazul realizării unor împrejurii, acestea se vor realiza din materiale transparente, cu soclu opac de maxim 60cm. Este posibilă realizarea pe anumite porțiuni a unor panouri opace, până la înălțimea maximă de 1,80m, pentru realizarea de reclame sau signalistica pentru ansamblul rezidențial, atâta timp cât lungimea acestor panouri nu depășește 2m.

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.

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

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

$$CUT = S_d (mp) / S_t (mp)$$

Raportat la întreaga zonă studiată prin PUZ, de 76.700,00 mp, din care parcelele aflate în avem următorul bilanț teritorial propus:

Suprafață parcelă – 76.700,00 mp – 100%

Circulații (drumuri, accese) – 12.182,60 mp – 15,90%

Liu – locuințe individuale cu regim redus de înălțime P+1E+M, –52.401,60mp - 68,30%

Et – activ economice cu caracter terțiar S+P+5E+Er –4.437,30 mp – 5,80%

V_s – zonă verde, complex sportiv S+P+1E –3.408,20mp – 4,45%

V_e – zonă verde, protecție canal –4.270,30mp – 5,55%

Regimul de înălțime propus:

Regim de înălțime	Liu	P+1E+M
	Et	S+P+5E+Er
	Vs	S+P+1E

Bilanț teritorial:

Bilanț teritorial	Situație existentă mp	Situație propusă	
		mp	%
Teren studiat	76.700,00	76.700,00	100
Suprafața construită	0	60.247,10	78,55
		din care	
		Liu – 52.401,60	68,30
		Et – 4.437,30	5,80
Zone verzi amenajate	0	4.270,30	5,55
		din care	
		V_e – 4.270,30	5,55
Circulații (drumuri, accese)	0	12.182,60	15,90

V.CONCLUZII - măsuri în continuare

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

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. Nenad Luchin, Timișoara 02. 2016

PUZ – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNȚIUNI COMPLEMENTARE conf. A.O. 27/26.11.2015

Beneficiar: **Bere – Semeredi Adrian Amedeo și soția
Bere – Semeredi Iudit**

Amplasament: **Timișoara, Zona Torontal**
Cf. nr: 425057, nr. top: 425057;
Cf. nr: 424268, nr. top: 424268;

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 212 din data de 13.01.2016, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private, privind realizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pentru dezvoltarea unei **zone de locuințe și funcțiuni complementare, conf. A.O. 27/26.11.2015.**

Tema de proiectare are ca obiect parcelarea unei suprafețe de teren de, **76.700,00 mp** în vederea organizării unui complex rezidențial cu locuințe, funcțiuni complementare și a unei zone verzi cu spații de agrement.

Dezvoltarea rapidă a zonei din ultimii ani se datorează pe de o parte proximității inelului IV de circulație, pe de altă parte contextului urban existent în care aceste terenuri aflate în extravilanul orașului au rămas needificate sau clădirile industriale vechi care au funcționat pe ele au fost dezafectate. Zona este formată din parcele cu suprafețe generoase, adecvate implementării de clădiri cu regim mediu de înălțime.

La sud de terenurile studiate în documentația de față, se află parcele cu locuințe preponderent individuale.

Zona rezidențială este destul de slab deservită cu servicii și funcțiuni complementare, acestea fiind asigurate cu precădere pe Calea Torontalului.

Toate ansamblurile rezidențiale edificate deja sau aflate în execuție vor primi un plus de valoare în momentul în care Inelul IV, intersecția acestuia cu Calea Torontalului și rețeaua secundară de drumuri vor fi realizate, odată cu toată infrastructura necesară. Existența infrastructurii va reprezenta impulsul necesar finalizării din punct de vedere urbanistic a zonei.

