

ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE

AMPLASAMENT:

Timisoara, str. Tristan Tzara

C.F. nr. 442091 Timisoara, nr. cad. 442091;

BENEFICIAR:

SC 5U SEROR SRL

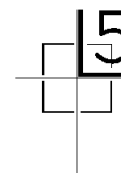
FAZA DE PROIECTARE:

PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA ELABORARII:

DECEMBRIE 2017

SC 5U STAMP SRL
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A
J35/2504/2011
CIF: RO29340981

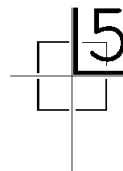


Pr. Nr. 07-SER-17

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE
Amplasament	Timisoara, str. Tristan Tzara C.F. nr. 442091 Timisora, nr. cad. 442091;
Beneficiar	S.C. 5U SEROR S.R.L.
Proiectant general Urbanism	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A Ing. ORLESCU Constantin Robert Cristian
Numar de proiect	07-SER-17
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborarii	DECEMBRIE 2017

SC 5U STAMP SRL
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A
J35/2504/2011
CIF: RO29340981



Pr. Nr. 07-SER-17

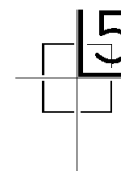
LISTA DE SEMNATURI

Urbanism

arh. urb. FOLEA Doru

arh. BAIA Dragos

arh. ONET Alexandra



Pr. Nr. 07-SER-17

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

DENUMIREA INVESTITIEI: **ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Tristan Tzara**
C.F. nr. 442091 Timisoara, nr. cad. 442091

BENEFICIAR: **S.C. 5U SEROR S.R.L.**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. 5U STAMP S.R.L.**

FAZA DE PROIECTARE: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

DATA ELABORARII: **DECEMBRIE 2017**

1.1. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 6801 mp a unui proiect in faza Plan Urbanistic Zonal care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unr constructii pentru locuinte colective.

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona;
- modernizarea drumurilor de exploatare, in relatie cu strazile relementate prin documentatiile de urbanism aprobate/in curs de aprobare;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

1.2. SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Plan Urbanistic Zonal - Extindere zona rezidentiala cu functiuni complementare si servicii, Calea Aradului - SERE aprobat prin HCL nr. 613/2006;
- Plan Urbanistic de Detaliu – Construire imobil P+1E+M Spatii de depozitare si apartamente de serviciu aprobat prin HCL Timisoara nr. 350/2013;

- Plan Urbanistic de Detaliu – Hala presatri servicii si depozitare aprobat prin HCL Timisoara nr. 365/2014;
- Plan Urbanistic Zonal – Construire centru comercial DECATHLON, servicii si birouri aferente aprobat prin HCL Timisoara nr. 323/2010;
- Plan Urbanistic Zonal – Zona SERE II aprobat prin HCL Timisoara nr. 42/2004;
- Plan Urbanistic Zonal – Calea Aradului Zona SERE II aprobat prin HCL Timisoara nr. 358/2008;
- Plan Urbanistic de Detaliu – Reconfigurare zona rezidentiala cu functiuni complementare aprobat prin HCL Dumbravita nr. 27/2013.
- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, revizia 3;
- Aviz de Oportunitate nr. 46 din 26.10.2017;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.

Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 modificata prin OUG nr. 100/2016, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

In prezent, situl studiat, aflat in zona nordica a terenului administrativ al Municipiului Timisoara este reglementat prin **PUZ - Extindere zona rezidentiala cu functiuni complementare si servicii, Calea Aradului - SERE aprobat prin HCL nr. 613/2006, ca zona propusa pentru servicii; teren afectat de sistematizarea zonei (largire drumuri existente).**

POT_{max.} = 50%; Spatii verzi_{min.} 20% .

Aspectul arhitectural al zonei este specific ariilor urbane, nou constituite la periferia marilor aglomeratii urbane. Zonele de locuit, compacte sunt interpatrunse cu zone de servicii. Incepand cu 2004 si continuand pana in prezent pentru zona limitrofa strazilor Marginii si str. Stefan Procopiu s-au elaborat si aprobat o serie de proiecte de urbanism care au definit caracterul zonei: **locuinte individuale/colective** cu regim de inaltime variabil de la P+1E+Er – S+P+Er+Er atingand punctual regim de inaltime de S+P+9E+Er si **servicii/comert** (centrele comerciale HORNBACK, SELGROS CASH & CARRY, AUCHAN NORD Timisoara, DECATHLON). Mare parte din ele s-au concretizat prin constructii aflate in exploatare sau in diferite stadii de executie.

De asemenea aceasta expansiune a proiectelor de dezvoltare pentru aceasta zona a conturat adiacent str. Marginii si str. Grigore Alexandrescu (Inel IV) un puternic nucleu de noi locuinte colective (in parte executate) cu regim de inaltime variabil de la D+P+5E+Er la P+10E+Er.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata în prezenta documentație se află situat in partea de nord a orașului Timișoara, pe str. Tristan Tzara.

Terenul este delimitat astfel:

- Nord-Vest: drum de pamant DE 491 profil 4 m;
- Sud-Vest: drum de pamant DE 494 profil 4 m;
- Nord-Est: str. Tristan Tzara, drum cu imbracaminte asfaltica si profil transversal 7 m;
- Est: parcele proprietate privata, zona cu constructii pentru activitati agricole, in prezent dezafectate;

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni in modul de organizare urbanistica sau care ar trebui puse in valoare.

Date climatologice

Sub aspect climatic localitatea Timisoara prezintă următoarele date mai importante (prin asimilare cu Timișoara) :

- a. Temperatura aerului : - media lunară maximă : +(21-22)⁰ C –iulie
- media lunară minimă : -(1-2)⁰ C - ianuarie
- maxima absolută : +40⁰C
- minima absolută : -35⁰C
- b. Precipitații : - media anuală: 600-700 mm
- c. Adâncimea de îngheț ...0,70 m.

2.4. CIRCULATIA RUTIERA - situație existentă

In prezent, accesul rutier la parcela este asigurat din str. Tristan Tzara, drum racordat la rețeaua majora de circulație (Calea Aradului si Inel IV de circulatie – str. Gr. Alexandrescu) prin intermediul str. Stefan Procopiu si str. Marginii.

Zona este deservita de mijloace de transport în comun, care asigura legătura cu centrul și cu alte arii ale orașului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate conform C.F. este in prezent cea de curti constructii in intravilanul extins al Municipiului Timisoara.

Amplasamentul este liber de constructii, format dintr-o singura parcela, inscrisa in C.F. nr. 442091 Timisoara, nr. cad. 442091, categoria curti constructii, aflata in proprietatea SC 5U SEROR SRL, libera de sarcini.

Terenul este acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic.

Relationari intre functiuni

In prezent zona studiata se afla intr-o zona de conflenta functionala, functiunea predominant de locuire este interpatrunsa spre nord vest de zona de servicii/comert.

Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit

Terenul studiat este liber de constructii. În situatia actuala, procentul de ocupare al terenului (POT) este de 0,00%, coeficientul de utilizare al terenului (CUT) fiind de 0,00.

Asigurarea cu spatii verzi:

In stadiul actual, nu exista zone de spațiu verde amenajat. Nu exista riscuri naturale in zona.

Principalele disfunctionalitati:

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati:

a) de circulație:

- Configurarea precara a structurilor rutiere in zona. Desi au fost propuse si aprobate prin documentatii de urbanism, modernizari ale tramelor stradale existente, pana in prezent acestea nu au fost realizate fizic.

a) functionale:

- Zona aflata la limita administrativa a Municipiului Timisoara;
- Existenta in sud-vestul parcelei studiate a unor terenuri nescrise in Cartea Funciara;

2.6. Echiparea edilitara

Gabaritele si traseul retelelor existente in zona sunt precizate in cadrul avizelor eliberate de catre detinatorii de utilitati.

2.6.1. Alimentarea cu apa - situatie existenta

Conform avizului tehnic de amplasament emis de Aquatim, in zona exista retele de alimentare cu apa, pe str. Stefan Procopiu.

2.6.2. Canalizare -situatie existenta

In zona studiata exista retele de canalizare, pe str. Stefan Procopiu, fapt confirmat de avizului tehnic de amplasament emis de Aquatim.

2.6.3. Alimentarea cu caldură-situatie existenta

Conform avizului de amplasament, Colterm nu detine in zona amplasamentului retele termice si de apa rece hidrofor.

2.6.4. Alimentare cu gaze naturale-situatie existenta

Exista retea de alimentare cu gaze naturale in zona studiata, pe str. Tristan Tzara, conform aviz DELGAZ.

Avand in vedere prevederile actelor normative si a instructiunilor in vigoare, lucrarile de dezvoltare ale retelelor de distributie si de racordare a obiectivelor industriale se pot face numai in baza cotelor de gaze naturale aprobate, respectiv si de solicitarile agentilor economici din zona.

2.6.5. Telefonie-situatie existenta

In zona aflata in studiu, TELEKOM nu are amplasate retele de comunicatii electronice care sa fie afectate de lucrarile de construire.

2.6.6. Alimentarea cu energie electrica – situatia existenta

Exista in exploatare retea de alimentare cu energie electrica LES MT 20kV in zona, pe str. Tristan Tzara, conform aviz ENEL Distributie Banat.

2.7. Probleme de mediu-situatie existenta

Pana in 1990, terenurile aflate in zona studiata aveau un caracter agricol. Explozia investitiilor in perioada 2000-2007 a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone rezidentiale si servicii la periferia orasului, ceea ce a condus la un proces firesc de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. Terenurile cu destinatie agricola au fost introduse in intravilan si au devenit construibile.

In consecinta, nu se poate vorbi despre valoarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim intre suprafetele construite si zonele cu spatii verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si cu spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii.

La nord de str. Tristan Tzara, pe terenul administrativ al Comunei Dumbravita sunt aprobate parcelari noi, avand edificate locuinte unifamiliale individuale si colective, cu regim de inaltime P+M/P+1E+Er/P+2E. La sud si sud-vest sunt edificate imobile de cu functiune de servicii/comert (centrele comerciale HORNBAACH, SELGROS CASH & CARRY, AUCHAN NORD Timisoara, DECATHLON).

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori.

In vecinatate nu exista agenti economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu functiunea propusa prin PUZ. Nu exista un micro-

ecosistem valoros pe suprafața studiată. În perimetrul studiat nu se regăsesc monumente ale naturii.

În vederea depistării surselor de poluare existente în zona s-a impus relevarea modului și tipului de poluare pentru fiecare componentă a mediului: apă, aer, sol, zgomot etc.

Calitatea aerului – este în general satisfăcătoare, surse de poluare majore nu există. Calitatea solului – nu există surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o măsură neglijabilă.

Calitatea apei nu este influențată de nici un factor poluant. Apa potabilă este salubră din punct de vedere fizic, chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonică este generată de zgomotul produs de circulația de pe str. Marginii și str. Ștefan Procopiu.

Efectele poluării în zona studiată pot fi atenuate prin luarea unor măsuri de protecție riguroase, respectiv - plantarea arbori, rezolvare canalizare și ape uzate menajere, igienizare și salubritate.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Prezenta documentație propune soluții și reglementări în scopul acomodării unor construcții cu funcțiune predominantă pentru locuire colectivă.

Inițiativa de promovare a PUZ – *Locuințe colective* a fost adusă la cunoștința publicului prin afișarea informațiilor pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara și la amplasament, precum și publicarea în presă, în ziarul *Renasterea Bănăneană*.

În acest scop populația va putea trimite observații și sugestii inițiatorului PUZ și va putea participa la dezbaterile publice conform art. 58 și art. 62 din Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare -Elemente de temă

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

În principal, zona este destinată funcțiunii de locuire colectivă și funcțiuni complementare, așa cum atestă documentațiile de urbanism aprobate în proximitatea amplasamentului:

- *Plan Urbanistic Zonal - Extindere zona rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii, Calea Aradului - SERE aprobat prin HCL nr. 613/2006;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu – Construire imobil P+1E+M Spații de depozitare și apartamente de serviciu aprobat prin HCL Timișoara nr. 350/2013;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu – Hala presă servicii și depozitare aprobat prin HCL Timișoara nr. 365/2014;*
- *Plan Urbanistic Zonal – Construire centru comercial DECATHLON, servicii și birouri aferente aprobat prin HCL Timișoara nr. 323/2010;*
- *Plan Urbanistic Zonal – Zona SERE II aprobat prin HCL Timișoara nr. 42/2004;*
- *Plan Urbanistic Zonal – Calea Aradului Zona SERE II aprobat prin HCL Timișoara nr. 358/2008;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu – Reconfigurare zona rezidențială cu funcțiuni complementare aprobat prin HCL Dumbrăvița nr. 27/2013;*
- *Locuințe colective și funcțiuni complementare, aprobat prin HCL Timișoara nr. 360/2008;*
- *Aviz de Oportunitate nr. 23/08.12.2016 Locuințe colective, comerț și servicii.*

In conformitate cu prevederile noului PUG, zona este de tip *Liu – zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban*.

Prin configurarea și funcțiunile propuse, solutia creeaza legaturi cu vecinataile, stimuland dezvoltarea partii de nord a Municipiului Timisoara.

Avand in vedere cele prezentate, consideram ca solutia propusa se integreaza perfect in functiunea zonei si poate satisface cerintele actuale ale investitorilor din zona.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

In prezent, situl studiat, aflat in zona nordica a terenului administrativ al Municipiului Timisoara este reglementata prin **PUZ - Extindere zona rezidentiala cu functiuni complementare si servicii, Calea Aradului - SERE aprobat prin HCL nr. 613/2006, ca zona propusa pentru servicii; teren afectat de sistematizarea zonei (largire drumuri existente).**

POT_{max.} = 50%; Spatii verzi_{min.} 20% .

3.3. Valorificarea cadrului natural

Din punct de vedere al valorificarii cadrului nu se impune luarea de masuri speciale. Zona studiată beneficiaza de un cadru natural favorabil , terenul este plan, fara vegetatie inalta. In realizarea solutiei urbanistice se va avea in vedere mentinerea/realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala.

3.4. Modernizarea circulatiei - propuneri in zona studiată

Din punct de vedere a circulatiei terenul se afla intr-o zona cu potential de viitor, amplasamentul fiind situata adiacent viitoarelor dezvoltari ale retelelor de circulatii reglementate anterior prin documentatii de urbanism.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentație tinand cont de trama stradala propusa, aliniamentele stradale si restrictiile stabilite prin documentatiile de urbanism aprobate in zona, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG.

Astfel, solutia de configurare a structurii rutiere se va realiza avand ca punct de plecare reglementarile urbanistice aprobate in zona:

- modernizarea str. Tristan Tzara si DE 491 conform prevederilor PUD aprobat prin HCL Dumbravita nr. 27/2013 si PUZ aprobat prin HCL nr. 613/2006 la profil de 12 m (PTT 1);
- modernizarea DE 494 conform propunerilor din PUZ aprobat prin HCL Timisoara nr. 613/2006 la profil de 8 m (PTT 2);
- rezervare teren (cca. 705 mp) in perspectiva realizarii unei strazi noi, care va lega str. Marginii de str. Tristan Tzara , la profil de 12 m (PTT 1'). Aceasta strada va deschide astfel circulatia spre/dinspre Comuna Dumbravita, fiind o continuare fireasca a str. Liliacului;
- modernizarea in perspectiva a strazii Marginii la 4 benzi de circulatie , cu profil estimate de 24 m (PTT 70), conform Noului PUG, etapa3, revizia 3

Accesul pietonal si rutier la obiectivele propuse se va asigura prin racord la str. Tristan Tzara si de pe DE 491 modernizat, prin accese cu raze de 6m.

In incinta se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje. Organizarea circulatiilor interioare se va face in functie de configurarea si pozitionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in NP 118/1998.

Pentru lucrarile rutiere s-a emis avizul Comisiei de Circulatie DT2017-003564/2017.

Amenajarile propuse prin PUZ, nu afecteaza reseaua de transport in comun existent in zona.

3.5.Zonificare funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea dominantă a zonei: predominant rezidențială - locuințe colective cu dotări aferente.

Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

- *Zona de locuințe colective:* soluția urbanistică propune mobilarea terenului cu locuințe colective dispuse în mai multe corpuri de clădiri, perimetral parcelei, cu regim de înălțime variabil, de la S/D+P+3E spre str. Tristan Tzara (adiacent zonei de locuințe colective cu regim max. P+2E), la S/D+P+5E spre strada nouă propusă și accent volumetric spre str. Marginii, regim de înălțime S/D+P+6E (adiacent centrelor comerciale DECATHLON, SELGROS; HORNBACK).

- *Zona de circulație:* configurarea circulațiilor în incintă (drumuri, platforme și parcaje), cu racordarea la circulația auto propusă prin modernizarea DE 491 și DE 494 precum și prelungirea str. Liliacului – leg. cu str. Marginii;

- *Zona spații verzi;*

Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici.

Regimul maxim de înălțime

Regimul de înălțime pentru construcțiile propuse este:

- S/D+P+3E, cu $H_{\text{max.atic}} = 14 \text{ m}$; $H_{\text{max.}} = 16 \text{ m}$;
- S/D+P+5E, cu $H_{\text{max.atic}} = 20 \text{ m}$; $H_{\text{max.}} = 22 \text{ m}$;
- S/D+P+6E, cu $H_{\text{max.atic}} = 23 \text{ m}$; $H_{\text{max.}} = 25 \text{ m}$;

Amplasarea pe teren:

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului limitei de implantare a construcțiilor care definește zona de implantare a construcțiilor.

– față de limita de nord-est: se va respecta aliniament front stradal 5 m, conform PUZ aprobat prin HCL Timisoara nr. 613/2013;

– față de limita de sud-est și sud-vest se vor respecta retrageri minime de 6,50 m, față de circulațiile de perspectivă;

– față de limita de nord-vest se vor respecta retrageri minime de 7 m față de limita de proprietate.

Zona de implantare a construcțiilor este conform planșei *Reglementari Urbanistice*, anexată prezentei documentații.

Vor face excepție de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentație, posturile de transformare și alte clădiri de dimensiuni mici, destinate utilitatilor sau echipării edilitare, care vor putea fi amplasate și în afara zonelor de implantare.

Sistematizarea pe verticală

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine, păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente pentru îndepărtarea excesului de umiditate.

Bilantul teritorial s-a intocmit comparativ – situatia existenta si propusa:

	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	mp	%	mp	
Terenul reglementat	6 801	100	6 801	
Suprafata construita locuinte –max.	-	35%	2 380,35	
Suprafata pietonala, auto si parcaje	-	40%	2 720,40	
Spatiu verde – min.	-	25%	1 700,25	
<u>Indici urbanistici</u>				
POT (inclusiv parcaj demisol)	-	40%		
CUT (locuinte)	-	1,5		
CUT (inclusive parcaj demisol)	-	1,9		
Regim de inaltime maxim	-	S/D+P+3E-S/D+P+5E – S/D+P+6E		

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia: bransament la reseaua publica de alimentare cu apa potabila, racord la sistemul centralizat de canalizare, electricitate, gaz si telefonie.

3.6.1. Alimentare cu apa -Situatie propusa

Alimentarea cu apa potabila a cladirii se face de la reseaua de apa a localitatii Timisoara, prin extinderea retelei de apa existenta pe str. Stefan Procopiu (retea de apa existenta Ø125 mm).

Reteaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamica necesara. Fiecare cladire va fi prevazuta cu bransament individual.

Rețelele exterioare de distributie a apei cuprind:

- conducte principale de distributie ;
- conducte de serviciu care transporta apa de la conductele principale la punctele de bransamente.

Pentru asigurarea necesarului de apa potabila se va obtine de la detinatorul de utilitati avizul de principiu pentru racordul de apa, prevazandu-se de catre acesta si punctele de racord necesare.

Determinarea cantitatii de apa potabila

Determinarea debitelor de apa s-a facut pe baza SR 1343-1-2006 astfel:

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \sum N(i) \circ q_s(i) \quad [mc/zi]$$

N_i – numarul de utilizatori

$N_i = 150$ persoane

q_s – debitul specific (litri /consumator si zi)

$q_s = q_g + q_p$ (litri/ consumator si zi)

q_g – debit specific pentru nevoi gospodaresti $q_g = 150$ l/ore.zi

q_p – debit specific pentru nevoi publice $q_p = 50$ l/om.zi

a) Debitul zilnic mediu de apa

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \circ 150 (150 + 50) = 30 \text{ mc/zi}$$

b) Debitul zilnic maxim de apa

$$Q_{zi \max} = \frac{1}{1000} \sum [N(i) \circ q(i) \circ K_{zi}(i)] \quad [\text{mc/zi}]$$

K_{zi} – abaterea valorii consumului zilnic

$$K_{zi} = Q_{zi \max} / Q_{zi \text{ med}} = 1,20$$

$$Q_{zi \max} = \frac{1}{1000} \circ 150 (150+50) \circ 1,20 = 36$$

c) Debitul orar maxim de apa

$$Q_{o, \max} = \frac{1}{1000} \circ \frac{1}{24} \sum N(i) \circ q_s(i) \circ K_o \circ K_{zi} \quad [\text{mc/zi}]$$

K_o – coeficient de variatie orara a debitului

$K_o = 3$ (pentru 150 locuitori)

$$Q_{o, \max} = \frac{1}{1000} \circ \frac{1}{24} \circ 150(150+50) \circ 3 \circ 1,20 = 4,5 \text{ mc/h}$$

Sisteme de incalzire propuse

Se prevede pentru intreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice proprii.

In consecinta se prevad urmatoarele tipuri de surse termice pentru obiectivele din ansamblul de locuinte :

- centrale termice proprii pentru fiecare apartament;

Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%) rezultand astfel emisii reduse de noxe.

Arzatoarele cazanelor vor functiona cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de reseaua de distributie a mun. Timisoara.

3.6.2. Retea canalizare -Situatie propusa

Canalizare ape uzate menajere

Deversarea apelor uzate menajere se face la reseaua de apa a localitatii Timisoara, prin extinderea retelei de canalizare existenta in proximitatea amplasamentului pe str. Stefan Procopiu (Dn = 400 mm). Racordurile la canalizarea orasului se vor face cu teava PVCkg Dn=200 mm. Se va realiza cate un camin de racord pentru fiecare cladire.

Sistemul de canalizare cuprinde:

- racordurile de canalizare a instalatiilor de canalizare interioara la canalizare exterioara;
- retele de canalizare menajera exterioara;
- retele de canalizare pluviala exterioara;
- guri de deversare a apelor meteorice.

Debitul de apa uzata evacuata la canalizare este:

$$Q_{zi \text{ can. med.}} = 0,80 \circ 150 = 120 \text{ mc/zi}$$

Canalizare pluviala

Apele uzate pluviale colectate de pe acoperisul constructiilor vor fi colectate si deversate la un rezervor de retentie ape pluviale. Apele pluviale de pe platformele rutiere si parcaje vor fi preluate prin intermediul rigolelor si vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi iar apoi colectate intr-un rezervorul de retentie ape pluviale. Apele din rezervoarele atmosferice ape pluviale sunt folosite la udarea spatiilor verzi, respectiv descarcate la canalizarea orasului, prin pompare la 30 min. dupa terminarea ploii torentiale.

Categoria de importanta

Categoria de importanta a fost încadrata conform HGR nr. 766/11.1997 și Legea privind calitatea în constructii – Legea 10/24.01.1995 – categoria C-Normala.

Incadrarea în clasa de importanta

Incadrarea lucrarilor în clasa de importanta, a fost facuta în conformitate cu STAS 4273/83 dupa cum urmeaza:

- conform tabel 1 – clasa de importanta III

3.6.2. Alimentare cu energie electrica - Situatie propusa

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse, se va realiza prin interceptare LES MT 20kV in exploatare existenta pe str. Tristan Tzara.

Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

Toate lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alti proiectanti autorizati si se vor executa de catre firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrari.

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale -Situatie propusa

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la statiile de reglare-masurare existente in zona.

3.8. Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publica sunt: retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz metan si energie electrica), care vor deveni publice dupa realizare.

In vederea realizarii obiectivelor propuse, suprafetele de teren destinate modernizarii structurii rutiere vor deveni domeniu public, dupa realizare, conform planșa grafica - *Circulatia terenurilor*.

3.9. Imbunatatirea mediului de viata urban

Conform studiilor si memoriului de specialitate, amplasarea cladirilor destinate locuintelor se va face in zone sigure, locuintelor terenuri salubre. Terenurile nu prezinta risc de alunecari de teren, inundatii sau avalanse.

In conformitate cu memoriul tehnic, alimentarea cu apa potabila se va face in conformitate cu normele legale in vigoare.

Colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere si a apelor meteorice se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectului de specialitate.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor se va realiza astfel incat insorirea acestora si a cladirilor invecinate va avea o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna pentru incaperile de locuit.

In cadrul fiecărei parcele destinate amplasării cladirilor de locuinte se asigura:

- platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de min. 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite , imprejmuite, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare;
- spatiu de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normelor in vigoare, astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;
- spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona, situate la distante de min. 5 m de ferestrele camerelor de locuit.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

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

- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor pentru obiectivele solicitate prin tema;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Intocmit Arh.BAIA Dragos

Verificare Arh. FOLEA Doru

Pr. Nr. 07-SER-17

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. INTRODUCERE

Art. 1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat. Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si a fost aprobat pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat- o si documentatia initiala.

Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului studiat se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

Art. 2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal sta:

- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995 (republicata);
- Legea privind protectia mediului nr. 137/1995 (republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 131/24.04.2017 privind modificarea Art. 1 din HCL Timisoara nr. 105/27.03.2012 - privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/28.05.2002, modificată;
- Etapa 3 PUG – în curs de aprobare;

- Aviz de oportunitate Nr. 46 din 26.10.2017;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;

Art. 3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta s-a facut conform plansei Reglementari urbanistice – zonificare, care face parte integranta din prezentul regulament. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu detine patrimoniu natural sau construit.

Art. 5. Reguli cu privire la siguranta c-tiilor si la apararea interesului public

Art. 5.1. Siguranta in constructii

Toate lucrarile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerate ca prioritare, fara ca enumerarea sa fie limitativa:

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

Art. 5.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

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

Art. 5.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitude si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Art. 5.4. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea lucrarilor de constructii se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Retelele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si drumuri sunt proprietatea publica a orasului.

Art. 5.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

Conditii de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul zonei de fata sunt prevazute in cap. II, Art. 6.

Art. 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in RGU aprobat cu HG 525/1996 si OMS privind normele de idiena nr. 119/2014.

Se recomanda ca in cazul cladirilor in care se desfasoara o activitate zilnica (administrativa, comerciala) sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor pentru birouri si a celor pentru public.

Amplasarea constructiilor de locuinte va fi astfel facuta incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila sa se asigure durata minima zilnica de insorire de 1 ½ h;

Se recomanda pentru fiecare cladire posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitandu-se orientarea exclusiv spre nord;

Art. 6.2. Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea constructiilor fata de aliniament (limita dintre domeniul public si cel privat) se va face conform plansei grafice *Reglementari urbanistice*, in interiorul zonei construibile delimitate, respectand retragerile impuse:

- fata de frontul str. Tistan Tzara – retragere 5 m, conform PUZ aprobat prin HCL Timisoara, nr. 613/2006;

Spatiu de retragere va putea fi folosit pentru circulatii pietonale, imprejmui, aparate de intrare, amenajari exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare .

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse posturile de transformare si alte cladiri de dimensiuni mici, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

Art. 6.3. Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U. si cap. II 6 al R.L.U. Constructiile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei grafice *Reglementari urbanistice-zonificare*

– fata de limita de sud-est si sud-vest se vor respecta retrageri de 6,50 m, fata de circulatiile de perspectiva;

– fata de limita de nord-vest se vor respecta retrageri minime de 7 m fata de limita de proprietate.

Amplasarea constructiilor in raport cu altele de pe aceeasi parcela se va face tinand cont de profilul functional al acestora, in asa fel incat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor invecinate care pretind iluminare naturala. De regula distanta dintre doua cladiri va avea asigurata inaltimea cladirii celei mai inalte.

Exceptie fata de regulile mai sus mentionate se aplica in cazul cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a altor cladiri de dimensiuni mici, destinate utilitatilor sau echiparii ediliare.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei - OMS nr. 119/2014.

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 7.1. Accese carosabile

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din norme si standarde.

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

Pentru deservirea rutiera a viitoarelor dezvoltari rezidentiale vor fi prevazute:

- modernizarea DE 494 conform propunerilor din PUZ aprobat prin HCL Timisoara nr. 613/2006 la profil de 8 m (PTT 2);
- rezervare teren (cca. 705 mp) in perspectiva realizarii unei strazi noi, care va lega str. Marginii de str. Tristan Tzara , la profil de 12 m (PTT 1'). Aceasta strada va deschide astfel circulatia spre/dinspre Comuna Dumbravita, fiind o continuare fireasca a str. Liliacului;
- modernizarea in perspectiva a strazii Marginii la 4 benzi de circulatie , cu profil estimate de 24 m (PTT 70), conform Noului PUG, etapa3, revizia 3

In incinta se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje. Organizarea circulatiilor interioare se va face in functie de configurarea si positionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Art. 7.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de platforme si drumuri, care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct.

Art. 8. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz.

Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Se recomanda ca toate retelele stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii sa se realizeze subteran.

Art. 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 9.1. Parcelarea

Pentru a fi construibil un teren trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public, avand caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie cu acces public sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

Art. 9.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime impus constructiilor este variabil, de la S/D+P+3E spre str. Tristan Tzara (adiacent zonei de locuinte colective cu regim max. P+2E), la S/D+P+5E spre strada nou propusa si accent volumetric spre str. Marginii, regim de inaltime S/D+P+6E (adiacent centrelor comerciale DECATHLON, SELGROS; HORNBACH).

Se va urmari respectarea prevederilor art. 30, alin. 1 din RGU privitor la evitarea unei diferente mai mari de 2 nivele intre constructiile direct invecinate „autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile imediat invecinate”.

Regimul de inaltime pentru constructiile propuse este:

- S/D+P+3E, cu $H_{\text{max. atic}} = 14 \text{ m}$; $H_{\text{max.}} = 16 \text{ m}$;
- S/D+P+4E, cu $H_{\text{max. atic}} = 20 \text{ m}$; $H_{\text{max.}} = 22 \text{ m}$;
- S/D+P+6E, cu $H_{\text{max. atic}} = 23 \text{ m}$; $H_{\text{max.}} = 25 \text{ m}$;

Art. 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice. Constructiile prin conformare, volumetrie si aspect exterior, nu vor trebui sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei si nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii. Culorile pentru fatade vor fi armonizate, fiind evitate culorile stridente;

Art. 9.4. Procentul de ocupare al terenului

In cadrul prezentului regulament se stabilesc:

POT locuinte max. 35%; CUT locuinte max. 1,5

POT (inclusiv parcaj demisol) max. 40%; CUT (inclusiv parcaj demisol) max. 1,9

Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

Art. 10.1. Parcaje

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul parcelei.

Numarul de locuri de parcare se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiilor, dupa cum urmeaza:

- Locuinte colective: 1,15 locuri de parcare/apartament;
- Daca se vor acomoda si constructii cu functiuni complementare: pentru constructii ce inglobeaza spatii diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, conform anexei 2 la RLU “Norme locale privind determinarea numarului locurilor de parcare”.
- Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Art. 10.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare. In cadrul prezentului regulament se stabilesc:

zone verzi – 25% . Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate.

Spatiile verzi de aliniament adiacente drumurilor publice realizate pentru deservirea investitiei se vor amenaja cu arbori, conform HCL Timisoara nr. 4/28.01.2003

Spatiile verzi se vor asigura in concordanta cu prevederile OMS nr. 119/2014.

Art. 10.3. Imprejmuiri

Aspectul imprejmuirilor trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior general, prin volumetrie, alegerea materialelor de constructie si prin calitatea executiei.

Inaltimea recomandata a imprejmuirilor la drumurile publice este de maximum 1,80m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stalpii nu vor depasi 2 m. Acestea vor fi transparente spre strada.

Se admite ca in gruparile de cladiri realizate in condominiu, gardurile sa cuprinda intreaga grupare sau sa fie inlocuite cu un parapet de max. 60 cm, dublat de gard viu.

Se recomanda imprejmuiri vegetale sau transparente imbracate in vegetatie.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Art. 11. Unitati si subunitati functionale

In cadrul zonei studiate se identifica o singura unitate functionala, ca zona predominant rezidentiala – Lc Locuinte colective

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Zona predominant rezidentiala – Lc subzona rezidentiala cu locuinte colective si dotari aferente (activitati/functiuni tertiare):

Utilizari premise:

- locuinte colective, cu regim de inaltime variabil S/D+P+3E spre str. Tristan Tzara (adiacent zonei de locuinte colective cu regim max. P+2E), la S/D+P+5E spre strada nou propusa in partea nord-vestica si accent volumetric spre str. Marginii, regim de inaltime S/D+P+6E;
- amenajari aferente locuintelor;
- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcare la sol
- parcaje la subsolul/demisolul cladirilor de locuinte;
- spatii plantate
- constructii pentru echipare edilitara;
- imprejmuiri.

Utilizari premise cu conditii:

- functiuni tertiare: comert alimentar si nealimentar, servicii de interes si cu acces public, servicii profesionale, cu indeplinirea conditiilor din RLU, cu ADC de max. 1000 mp, amplasate exclusiv la parterul constructiilor de locuinte, spre zona de servicii de la Sud-Vestul amplasamentului. Atat accesul publicului cat si accesele de serviciu sa se faca separat de accesele locuintelor.

- activitati de tip tertiar ale locatarilor, desfasurate in interiorul locuintelor, fara conversie functionala – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de catre proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii: sa se desfasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiune de locuire, suprafata ocupata de acestea sa nu depaseasca 30 mp, sa implice max. 3 persoane, sa aiba acces public limitat (ocazional), sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, activitatea, inclusiv depozitarea sa sa desfasoare in interiorul locuintei .

Utilizari interzise:

Sunt interzise urmatoarele:

- activitati generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, jocuri electronice sau de noroc, ateliere de reparatii, depozite de marfa;
- orice tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- depozitare en gross;

- garaje individuale in cladiri provizorii sau permanente independente;
- constructii provizorii de orice natura;
- statii de intretinere auto;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- depozite de deseuri;

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul teritoriului reglementat se identifica o singura unitate functionala, ca **zona predominant rezidentiala – Lc subzona rezidentiala cu locuinte colective si dotari aferente (activitati/functioni tertiare).**

Pentru aceasta se aplica prevederile specifice din cadrul prezentului regulament.

Bilantul teritorial s-a intocmit comparativ – situatia existenta si propusa:

	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUASA	
	mp	%	mp
Terenul reglementat	6 801	100	6 801
Suprafata construita locuinte – max.	-	35%	2 380,35
Suprafata pietonala, auto si parcaje	-	40%	2 720,40
Spatiu verde – min.	-	25%	1 700,25
<u>Indici urbanistici</u>			
POT (inclusiv parcaj demisol)	-	40%	
CUT (locuinte)	-	1,5	
CUT (inclusive parcaj demisol)	-	1,9	
Regim de inaltime maxim	-	S/D+P+3E-S/D+P+5E – S/D+P+6E	

VI. CONCLUZII

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

Trasarea strazilor si a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie proiectantului de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUZ- ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit Arh. BAIA Dragos

Verificat FOLEA Doru