

FOAIE DE CAPAT

Denumire lucrare: **P.U.Z. - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT**

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament: Timisoara, str. Mangalia, nr. 66-72

Beneficiar: **Timco** s.a. TIMISOARA

Proiectant general: s.c. studio **arca** s.r.l.

Nr. pr. : 335 / 2017

Proiectant urbanism: s.c. studio **arca** s.r.l.

BORDEROU

BORDEROU PIESE SCRISE

01.	FOAIE DE CAPAT
02.	BORDEROU
03.	MEMORIU TEHNIC
04.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
05.	ANEXE - Aviz de oportunitate - Certificat de urbanism - Extras C.F. - Plan parcelar cu viza OCPI - Certificat de inregistrare beneficiar

BORDEROU PIESE DESENATE

pl. nr. 01 A	INCADRARE IN TERITORIU INCADRARE IN PUG	1:2000
pl. nr. 02.1 A	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	1:2000
pl. nr. 02.2 A	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE. FUNCTIUNI	1:2500
pl. nr. 02.3 A	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE. ACCESIBILITATE	1:2500
pl. nr. 03 A	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:500
pl. nr. 04.1 A	POSIIBILITATI DE MOBILARE. STUDIU_MOD DE OCUPARE A PARCELELOR IN CVARTAL	1:1500
pl. nr. 04.2 A	POSIIBILITATI DE MOBILARE. PLAN	1:500
pl. nr. 05 A	VOLUMETRIE	

sef proiect,
arh. Radu GOLUMBA

întocmit,
arh. Mihaela RUSULET

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire lucrare: - **P.U.Z. - LOCUINTE, SERVICII, COMERT**
2. Amplasament: - str. Mangalia, nr. 66-72, Timisoara
3. Beneficiar: - TIMCO s.a. Timisoara
4. Proiectant general: - s.c. **studio arca** s.r.l.
str. Tosca, nr. 14, Timisoara
5. Faza de proiectare: - PLAN URBANISTIC ZONAL
6. Data elaborării: - septembrie 2017

1.2. Obiectul lucrării

Solicitari ale temei program

Prin tema de proiectare beneficiarul a solicitat proiectantului, amplasarea unor cladiri cu functiunea de locuinte colective, servicii, comert, pe terenul studiat. Amplasamentul se afla in intravilanul orasului Timisoara, in cartierul Iosefin, cu acces de pe str. Mangalia.

Investitia are ca obiectiv inclusiv racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului (reseaua de electricitate, retea apa-canal, gaz).

Prezenta documentatie, Plan Urbanistic Zonal, stabileste conditiile tehnice privind modul de utilizare functionala, modul de ocupare a terenului, regimul de inaltime si accesese pe parcela.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 2420 din 02.06.2017, emis de Primaria Municipiului Timișoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, înainte de obtinerea Autorizației de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

2. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. Evolutia zonei

Terenul studiat face parte dintr-un cvartal configurat catre mijlocul secolului XIX. In aceasta perioada sunt construite primele fronturi continue, sunt trasate strazile si definite cvartalele cartierului Iosefin.

Parcelele ocupate compact de cladiri cu acces din strazile perimetrare nu au suferit in timp transformari majore. Interventiile nu au generat o modificare generala a structurii acestui tesut urban. In partea centrala a cvartalului anumite interventii au schimbat partial functiunea din locuire in functiune de servicii.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata este amplasata in partea vestica a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara, in proximitatea malului Begai, in cartierul Iosefin.

Delimitarea si incadrarea terenului studiat este conform planselor anexate in partea desenata.

Amplasamentul face parte dintr-un cvartal delimitat astfel:

- spre Nord - Splaiul Tudor Vladimirescu si canalul Bega cu zona verde aferenta,
- spre Est - Bulevardul Iuliu Maniu (fosta Resita),
- spre Sud - strada Jozsef Preyer,
- spre Vest - strada Mangalia.

Terenul are acces auto de pe strada Mangalia.

2.3. Descrierea amplasamentului

Parcela inscrisa in C.F. nr. 431530 nr. cad 431530, se afla in proprietatea privata a TIMCO s.a., initiatorul acestui proiect (S teren = 5126 mp).

In cladirile amplasate pe sit, s-a desfasurat o activitate de productie, dar, intre timp, acestea au fost desfiintate si in prezent terenul este liber de constructii.

Tipologie

Parcelele sunt **construite in aliniament**, la strada, si dezvoltate uneori in adancime cu constructii cu calcan, pe una sau pe cele doua limite laterale. Modul de **ocupare perimetrala** a parcelelor (uneori sunt ocupate toate cele patru laturi – vezi studiul din plansa 04.1 A) a dus la formarea unor **curti interioare** cu acces semiprivat si utilizare comuna a locatarilor.

Strada de acces

Strada Mangalia are un **prospect atipic** pentru Timisoara avand o latime totala de aproximativ 35 metri. Zona verde ocupa pe anumite portiuni 75% din sectiunea strazii (26 metri). In acest fel strada, spatiu public de tranzit, are o imagine placuta si interesanta, cu **zona verde in prim plan** si fronturi construite percepute vizual intr-un plan secundar.

Functiuni

Cvartalul are functiuni diverse dar functiunea dominanta este cea **rezidentiala**. Complementare locuirii, sunt prezente si alte functiuni cu caracter **public**: comert, servicii, institutii publice, cult (Sinagoga Iosefin), mica productie. In imediata apropiere sunt amplasate scoli, gradinite, Piata Iosefin si zona comerciala dezvoltata de-a lungul strazilor Vacarescu si a Bulevardului Tineretii. (vezi plansa 02.2 A)

Transport public

Accesul locuitorilor la reseaua de transport public este **facil**. In imediata apropiere sunt amplasate Autogara, trasee de tramvai (2 si 7) cu statii la coltul strazii, troleibuz, autobuz. (vezi plansa 02.3 A)

Amplasarea in imediata apropiere a **traseului pietonal si a zonelor verzi dezvoltate de-a lungul Begai** este unul dintre principalele puncte tari ale sitului studiat.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu exista vegetatie (copaci, pomi) ce necesita a fi pastrata sau protejata si nici canale de desecare.

Terenul este plan (cu diferente de nivel ne semnificative), avand stabilitatea generala asigurata.

Date generale

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Campia Banatului. Zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare care au dus la transportarea si depunerea de particule fine provenite din dezagregarea rocilor de baza.

Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex alcatuit din argile, prafuri, nisipuri si pietrisuri cu extindere la peste 100 m adancime. Fundamentul cristalin-granitic se afla la 1400-1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii.

Din punct de vedere al seismicitatii conform codului de proiectare seismica P100-1/2006 conditiile locale de teren studiat in minicipiul Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec., a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $b_0 = 2,5$, a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g.

Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

temperatura aerului:

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| - media lunara minima: | - 1°C in ianuarie; |
| - media lunara maxima: | + 20 ... 21 °C in iulie - august; |
| - temperatura minima absoluta: | - 35,3 °C; |
| - temperatura maxima absoluta: | + 40,0 °C; |
| - temperatura medie anuala: | + 10,9 °C; |

precipitatii:

- | | |
|-----------------|---------|
| - media anuala: | 631 mm; |
|-----------------|---------|

vantul:

predominant din sectorul vestic - 15%.

2.5. Circulatia

Accesul pe amplasament este asigurat de pe strada Mangalia, strada care face legatura dintre Splaiul Tudor Vladimirescu si Strada Budai Deleanu. Strada Mangalia are un prospect atipic de aproximativ 35 m, cu circulatie auto pe ambele sensuri.

Accesul locuitorilor la reseaua de transport public este extrem de facila, avand in vedere ca exista conexiuni cu toate cartierele orasului Timisoara prin intermediul liniilor de tramvai 2 si 7 si prin intermediul liniei de autobuze Expres 1 si Linia 3. De asemenea in vecinatatea amplasamentului este amplasata Autogara.

2.6. Ocuparea terenurilor

Cvartalul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu locuinte individuale.

Funcțiuni

Cvartalul are funcțiunea de zona de locuinte și funcțiuni complementare, având în același timp și parcele ocupate cu clădiri cu funcțiune mixtă, industrie, birouri, servicii și parcele cu clădiri cu funcțiuni administrative și de servicii.

De asemenea în cadrul cvartalului este amplasată Autogara, încadrată în PUG ca zona circulație rutieră și construcții aferente.

2.7. Echipare edilitară – situația existentă

În zona studiată se regăsesc următoarele rețele în exploatare::

- rețea de apă
- rețea de canalizare
- rețea de telecomunicații
- rețea de energie electrică
- rețea de gaze naturale

2.8. Probleme de mediu

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

Intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu clădiri cu funcțiunea de locuinte, servicii, comerț (cai de acces și comunicații, rețele tehnico-edilitare - *alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie*) – vor transforma zona din mediu natural (parțial) în mediu antropoc, cu toate caracteristicile aferente.

2.9. Opțiuni ale populației

Investiția propusă nu are potențialul de a genera modificări majore în structura economică și socială a UTR-ului din care face parte (UTR 49, zona Iosefin).

Cu toate acestea la nivel de cvartal, sau microzonă urbană, prin reconversia și restructurarea unei zone industriale în zona cu caracter mixt (locuinte, servicii, comerț) se continuă procesul de densificare urbană încurajat de politicile de dezvoltare urbană ale Municipiului Timișoara.

2.10. Disfuncționalități

Deoarece în zona s-au dezvoltat și alte investiții imobiliare, există riscul ca acestea să nu genereze o zonă coerentă din punct de vedere urban (relații corecte și coerente între zonele construite, asigurarea utilitatilor edilitare etc.).

3. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

3.1. Elemente de temă

Prin prezenta documentație se propune amplasarea pe terenul studiat a unui complex de clădiri cu funcțiunea de locuinte colective, servicii, comerț.

În incintă se vor amenaja:

- Curtea interioara, cu acces din lateral si de la parterul aripilor construite, un spatiu cu caracter semipublic, cu rol de a coagula in jurul ei intreaga cladire. Se propune amenajarea acesteia ca spatiu verde, pentru odihna sau locuri de joaca pentru copii;
- Accese auto si pietonale;
- Alee auto si pietonala si parcare pentru utilizatorii cladirii.

Numarul de parcare amplasate in incinta se va stabili in corelare cu functiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectura, respectand legislatia specifica. Daca este necesar, se vor amplasa locuri de parcare si in subsolul cladirilor.

3.2. Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Pentru intocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal s-au strans date si informatii din diverse surse:

- P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 Timisoara;
- Masterplan – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA, aprobat in ian/2012;
- Regulamentul Local aferent "Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare – "Etapa a 3-a, revizia 03 - elaborare PUG Timisoara", aprobat prin HCL nr. 428/ 30.07.2013;
- PUZ "Malurile Canalului Bega" aprobat prin HCL 27/2010.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

In timpul elaborarii documentatiei s-au solicitat avize de la toti detinatorii de retele care pot afecta amplasamentul.

- Ridicarea topografica cu viza OCPI, realizata in sistem STEREO 70, intocmita de ing. Marcel Torje, s.c. PILOT CAD s.r.l.

3.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiata

Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara:

- Desi pe amplasamentul studiat s-a desfasurat o activitate industriala, conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 Timisoara, terenul are ca destinatie functiunea de locuinte si dotari complementare, cu regim de inaltime P – P+2E si face parte din unitatea teritoriala UTR 49.
- Masterplanul Timisoarei prevede in cadrul POLITICII 6 – marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii. Reconvertia si restructurarea unei zone industriale in zone cu caracter rezidential sau mixt se incadreaza in Programul 3.
- Conform avizului prealabil de oportunitate nr. 29/27.07.2017 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara s-a considerat oportuna elaborarea documentatiei de tip PUZ.

4. SOLUTIILE PROPUSE

pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor

4.1. Valorificarea cadrului natural

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune functiunea de locuinte, servicii, comert, cu regim de inaltime de maxim S/D+P+2E (max 12 m) si local maxim S/D+P+5E (max 21 m).

Prin conformarea cladirilor propuse se va crea un spatiu urban semipublic, o curte interioara, amenajata cu spatii verzi, alei, zone recreere etc.. Acest spatiu va fi in directa legatura cu spatiul verde al strazii Mangalia si prin aceasta strada cu spatiile verzi amenajate de-a lungul Canalului Bega, ducand la ridicarea calitatii locuirii in cadrul investitiei propuse.

4.2. Modernizarea circulatiei

Accesul pe amplasament este asigurat de pe strada Mangalia, care face legatura dintre Splaiul Tudor Vladimirescu si Strada Budai Deleanu. Strada Mangalia are un prospect stradal atipic de 35 m, cu circulatie auto pe ambele sensuri.

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public este extrem de facilă, având în vedere că există conexiuni cu toate cartierele orașului Timisoara prin intermediul liniilor de tramvai 2 și 7 și prin intermediul liniei de autobuze Expres 1 și Linia 3.

Organizarea circulației interioare pe fiecare parcelă propusă, se va face în funcție de conformarea și poziționarea finală a imobilelor propuse în fazele următoare ale proiectelor (faza DTAC, PT).

4.3. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă este ***mixta: locuinte, servicii, comert.***

Funcțiuni admise:

- locuințe,
- servicii, comerț, alimentație publică, cult, sedii firme, instituții financiar-bancare,
- spații verzi amenajate,
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parking-uri,
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

Funcțiunile admise nu vor produce poluare fonica, chimica sau vizuala.

Sunt interzise următoarele activități:

- activități care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei;
- activități de producție poluante.

Funcțiunea dominantă a zonei reglementate va fi cea rezidențială – locuinte.

In elaborarea soluției s-a ținut cont de:

- conformația terenului și ocuparea acestuia cât mai eficientă;
- amplasarea terenului față de vecinătăți;
- respectarea condițiilor de însorire și orientarea amplasamentului;
- morfologia țesutului urban adiacent.

Amplasarea construcțiilor pe parcela

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului denumit *limita de implantare a construcțiilor*, care definește *zona de implantare al construcțiilor*, conform planșei "03A - Reglementări urbanistice".

Limita de implantare a construcțiilor este data de:

- retragerile fata de vecinatati
 - 10 m fata de latura estica a parcelei;
 - 12,6 m fata de latura sudica a parcelei;
- limita de proprietate spre Nord;
- aliniamentul stradal spre Vest.

In cadrul zonei de implantare a cladirilor este definita o zona de implantare a cladirilor mai inalte S/D+P+5E.

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus este de maxim S/D+P+2E (max 12 m) si local maxim S/D+P+5E (max 21 m).

Modul de utilizare a terenului

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatoorii indici urbanistici:

Procentul maxim de ocupare propus este de 40%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este 2,4.

Procentul de spatii verzi amenajate este de minim 20%.

Posibilitati de mobilare

Propunerea de mobilare a parcelei se face tinand cont de morfologia tesutului urban adiacent, in care cladirile formeaza fronturi aproape continue la strada si calcane pe una sau pe cele doua limite laterale.

Un alt element important in definirea solutiei a fost crearea unui spatiu semipublic cu utilizare comuna de catre locatari, aflat in legatura controlata cu spatiul public – STRADA. Prezenta CURTII COMUNE este specifica cvartalelor construite in secolul XIX in Timisoara, in care predomina functiunea de locuire.

In aliniamentul stradal este amplasat un volum la scara fronturilor construite invecinate, in regim de inaltime P+2E. Acesta formeaza un “C”, care se inchide cu calcane pe limita laterala nordica si care, prin pozitionarea pe teren, va genera o “curte interioara” - spatiu semipublic.

Inspre strada, registrul parterului se va alinia la cornisa cladirii vecine alipite (Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 35). In elaborarea volumetriei s-a tinut cont de fronturile construite existente, urmarind ca imaginea desfasuratei stradale rezultata in urma interventiei propuse sa fie una coerenta si unitara.

Peste volumul de baza sunt asezate doua volume, punctuale, mai inalte (P+5E).

Perceptia vizuala, dinspre strada dar si din curtea interioara, a acestor volume suprapuse pe volumul de baza, este limitata de amplasarea lor retrasa din aliniament, intr-un plan secundar.

Detaliile de conformare a cladirilor, structura acestora, inchiderile si finisajele urmeaza a fi stabilite de catre proiectanti in fazele urmatoare ale proiectului.

Propunerea de mobilare urbana are un caracter informativ.

Bilantul teritorial

Pentru parcela inregistrata in C.F. nr. 431530, nr. cad. 431530, aflata in proprietatea societatii TIMCO s.a., initiatorul acestui proiect (S teren = 5126 mp), se propune urmatorul bilant teritorial:

Bilant teritorial	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata amplasament	5126	100%	5126	100%
Zona ocupata de cladiri pentru locuinte, servicii, comert	-	-	max 2050,4	max 40%
Zona parcarilor/ cai de circulatie, auto si pietonale – in interiorul parcelei	-	-	cca. 2050,4	cca. 40%
Zona spatii verzi, amenajari peisagere – in interiorul parcelei	-	-	min 1025,2	min 20%

4.4. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acestuia: bransamente la reseaua de apa, electricitate, gaz, telefonie etc.

4.5. CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului, conform Anexei nr. 1 a HG 1076/2004

4.5.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, in special, la:

a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune, pe terenul reglementat, amplasarea unor cladiri cu functiunea de locuinte, servicii, comert, integrate in tesutul urban limitrof, atat prin modul de ocupare a cvartalului cat si prin respectarea alineamentului stradal si a cornisei cladirilor invecinate

In urma aprobarii prevederilor din planul urbanistic, in vederea avizarii, autorizarii si executarii lucrarilor se vor realiza documentatii specifice si proiecte tehnice.

Problemele legate de mediu se refera la aspecte uzuale de realizare a bransamentelor de alimentare cu apa, racord la reseaua de canalizare, alimentare cu energie electrica, gaz, telefonie si asigurarea preluarii deseurilor menajere de catre o firma specializata.

b) gradul în care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele

Prezentul P.U.Z. se va integra in P.U.G. Timisoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odata cu aprobarea sa.

c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a functiunii de locuinte, servicii, comert, dezvoltata in zona.

c.1) Protectia calitatii apelor

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute în sensul încadrării in limitele admise de Inspectoria pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 si conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi din PVC-KG, se elimina posibilitatea infiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

c.2) Protectia aerului

Lucrarile de alimentare cu apa si canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul invecinat. Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

c.3) Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia realizarii sistemului de alimentare cu apa si canalizare pentru amplasamentul studiat este conceput in sensul incadrarii in limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele care se vor folosi sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat.

Lucrarea in ansamblu s-a conceput in ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus.

Pentru aceasta s-au prevazut materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian corespunzatori, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silentiozitate, asigurand un nivel al zgomotului de sub 60 dB, masurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

c.4) Protectia impotriva radiatiilor

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luarea de masuri impotriva radiatiilor.

c.5) Protectia solului si subsolului

Tehnologia desfasurata pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza in conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculata în special prin instalatiile de canalizare.

Racordul la reseaua de canalizare va functiona gravitational, iar la limita de proprietate se va monta un camin de racord.

Apele pluviale se vor colecta doar de pe suprafata drumului de acces si zona parcarilor prin intermediul gurilor de scurgere, urmand a fi evacuate direct in reseaua de canalizare stradală propusă.

Apele pluviale de pe zona verde se vor infiltra liber in terenul sistematizat.

Conductele se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip.

c.6) Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Functionarea lucrarilor propuse a se executa, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre. Ecosisteme acvatice - nu e cazul.

c.7) Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare.

Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrarile propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara", cap. I, art. 5, asigurandu-se zona de protectie sanitara in jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Timisoara. Nu se prevad alte foraje, pentru alimentarea individuala a acestei zone rezidentiale, care ar putea influenta debitul de captare a forajelor din frontul de captare.

Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, în zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

c.8) Gospodarierea deseurilor

Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu o firma specializata pentru transport de deseuri.

De la reseaua de canalizare apa uzata este colectata si transportata la canalul colector. Prin canalul colector apa menajera va fi transportata la canalizarea centralizata a orasului Timisoara si apoi la statia de epurare.

Deseurile solide vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi a orasului.

c.9) Gospodarierea substantelor toxice si periculoase

In prezentul PUZ este prevazuta zona de locuinte, servicii, comert, prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

Prin respectarea conditiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere si pluviale, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. se creeaza premisele pentru protectia mediului.

Intr-o perspectiva de dezvoltare durabila a mediului construit, in proiectarea si realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta conditiile referitoare la eficienta energetica a cladirilor.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Pentru a asigura un climat cat mai propice locuirii se propune amenajarea de spatii verzi in interiorul parcelei intr-o proportie semnificativa. Se vor amenaja spatii verzi in procent de minim 20% din suprafata parcelei.

Se vor urmari problemele descrise mai sus (c1-c9)

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarierea deseurilor sau de gospodarierea apelor)

In implementarea planului se va respecta legislatia in vigoare iar aspecte legate de managementul deseurilor, protectia calitatii apelor, protectia calitatii aerului si protectia calitatii solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8)

4.5.2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecventa și reversibilitatea efectelor

Prin amenajarea spatiilor verzi (plantari de arbori, arbusti si vegetatie joasă), calitatea mediului natural va fi evident imbogatita.

b) natura cumulativa a efectelor

nu e cazul

c) *natura transfrontiera a efectelor*

nu e cazul

d) *riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor)*

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

In timpul realizarii constructiilor dar si in timpul exploatarei cladirii se vor lua toate masurile de siguranta prevazute de legislatia specifica (norme de mediu, PSI, norme de protectie a muncii, norme sanitare, siguranta in exploatare) pentru a nu afecta sanatatea umana.

e) *marimea și spatialitatea efectelor (zona geografica și marimea populatiei potential afectate);*

nu e cazul

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

Pe amplasamentul studiat dar nici in vecinatate nu sunt prezente elemente naturale speciale sau care fac parte din patrimoniul cultural.

(ii) *depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului*

nu e cazul

(iii) *folosirea terenului in mod intensiv*

Chiar daca prin plan se propune o operatiune de densificare a tesutului urban, bilantul teritorial propus respecta regulamentele de urbanism (regulamentul general de urbanism, regulamentul local de urbanism aferent PUG Timisoara) si legislatia specifica de urbanism.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 2,4.

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international*

nu e cazul

4.6. Obiective de utilitate publica

Nu e cazul.

5. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.Z. se reglementeaza modul de utilizare al terenului (indicii de constructibilitate), regimul maxim de inaltime, functiunea, amplasarea si conformarea constructiilor in zona reglementata.

La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.* aprobat prin O176/N/2000.

sef proiect,
arh. Radu GOLUMBA

întocmit,
arh. Mihaela RUSULET

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PARCELEI inscrise in C.F. nr. 431530 cu nr. Cad. 431530

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul reglementat prin P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Rolul R.L.U. este de a intari si detalia reglementarile cuprinse in PUZ. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale amplasamentului reglementat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

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

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

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat in principal:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificarile ulterioare si Ord. nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a acesteia.
- H.G. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Au fost consultate:

- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000,
- "Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

art.1 Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

art.2 Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

art.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

art.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

art.5 Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

art.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

art.7 Zone construite protejate

Nu este cazul.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

art.8 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

art.9 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art.10 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art.11 Asigurarea echiparii edilitare

In vederea asigurarii echiparii tehnico edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U., doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din R.G.U., trecand in proprietatea publica a orasului.

art.12 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform art. 14 – RGU, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, **locuire**, stabilita prin documentatia de urbanism.

Conditiiile de amplasare a constructiilor în functie de destinatia acestora în cadrul zonei studiate sunt prevazute în cap. 6 al prezentului regulament.

art.13 Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

Autorizarea constructiilor se va face cu respectarea coeficientilor stabiliti prin prezentul regulament:

POT max = 40%

CUT max = 2,4

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art.14 Orientarea fata de punctele cardinale

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU. Se vor respecta prevederile

Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, durata minima de insorire a incaperilor va fi de 1 ora si jumătate.

art.15 Amplasarea fata de drumurile publice

Conform Art. 18 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U. Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea zonei rezervate prospectelor stradale delimitate conform planselor desenate din PUZ.

art.16 Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament (limita dintre domeniul public si cel privat) se va face conform plansei de reglementari urbanistice, in aliniamentul stradal.

art.17 Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U. Cladirile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei de Reglementari urbanistice, cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii si a Codului Civil.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.18 Accese carosabile

Conform Art. 25, Anexei 4 - 4.11.3 din R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

Accesul pe amplasament este asigurat de pe strada Mangalia, care face legatura dintre Splaiul Tudor Vladimirescu si Strada Budai Deleanu. Strada Mangalia are un prospect stradal atipic de 35 m, cu circulatie auto pe ambele sensuri.

Organizarea circulatiei interioare pe fiecare parcela propusa, se va face in functie de conformarea si pozitionarea finala a imobilelor propuse in fazele urmatoare ale proiectelor (faza DTAC, PT).

art.19 Accese pietonale

Conform Art. 26- R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

Se va asigura acces pietonal in incinta.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

art.20 Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta

Autorizarea executarii constructiilor va fi posibila numai in cazul existentei posibilitatilor de racord si bransament la retelele existente de apa, canal, energie electrica, gaze naturale.

art.21 Extinderea de retele tehnico-edilitare

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara se vor suporta de catre investitor in intregime. Toate retelele stradale (apa, energie electrica, gaz, telecomunicatii) se vor realiza subteran.

art.22 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIILOR

art.23 Inaltimea constructiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.

119/2014) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Regimul de înălțime propus este de maxim S/D+P+2E (max 12 m) și local maxim S/D+P+5E (max 21 m).

art.24 Aspectul exterior al clădirilor

Fatada din aliniamentul stradal (Strada Mangalia) se va alinia printr-o cornisă intermediară la cornisă clădirii învecinate.

Culorile fatadelor vor fi calde. Se admit accente în culori închise și reci.

Este admisă placarea fatadelor cu materiale ale caror calități estetice se integrează în contextul vizual al ansamblului construit învecinat.

art. 25 Indici de construibilitate

Se stabilesc următorii indici de construibilitate:

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 40%

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 2,4.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

art.26 Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Se va respecta O.M.S. 119/2014.

Parcarile se vor dispune la sol, dar dacă este necesar se pot amplasa și în subsolul clădirilor.

art.27 Spații verzi

Conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzii, unde acestea există.

Pentru zona reglementată se propune un procent de minim 20% spații verzi amenajate atât în spațiul denumit "curte comună interioară" (amplasat conform planșei 03A Reglementări urbanistice) cât și în alte zone libere de construcții, din cadrul terenului reglementat.

art.28 Împrejmuiri

Conform art. 35 – R.G.U., este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

art.29 Funcțiunea propusă este cea mixtă: locuințe, servicii, comerț

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

art.30 Utilizari permise

- locuinte;
- servicii, comerț, alimentație publică, cult, sedii firme, instituții financiar-bancare.

art.31 Interdicții definitive de construire, utilizari interzise:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile din zonele protejate;
- depozite de deșeuri.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Terenul reglementat nu este impartit in mai multe unitati teritoriale de referinta.

sef proiect,
arh. Radu GOLUMBA

întocmit,
arh. Mihaela RUSULET