

SolarTech Solutions srl

J35/1785/2012 Giroc, Cometei, Nr.40
CP 307220, Timis, Romania
M: 0040.740.962.156,
e-mail: cristi.maracineanu@gmail.com

PARTE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ REZIDENȚIALĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENT UNEI ARTERE PRINCIPALE DE TRAFIC, CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4099 / 21.09.2017 CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+4 CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER

Adresa:

STR. ORAVIȚA, NR. 2
MUN. TIMIȘOARA, JUD. TIMIȘ
CF NR. 429543 / NR. TOP. 429543

Beneficiar:

PECICAN ARSENIU

Faza:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Data:

DECEMBRIE 2017

Proiect. nr.

41/2017

FOAIE DE CAPĂT

Adresa:

STR. ORAVIȚA, NR. 2
MUN. TIMIȘOARA, JUD. TIMIȘ
CF NR. 429543 / NR. TOP. 429543

Beneficiar:

PECICAN ARSENIU

Faza:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Data:

DECEMBRIE 2017

Proiect. nr.

41/2017

BORDEROU

PIESE SCRISE

VOLUMUL 1 MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE
 - a. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
 - b. OBIECTUL LUCRĂRII
 - c. SURSE DOCUMENTARE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - a. EVOLUȚIA ZONEI
 - b. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
 - c. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
 - d. CIRCULAȚIA
 - e. OCUPAREA TERENURILOR
 - f. ECHIPARE EDILITARĂ
 - g. PROBLEME DE MEDIU
 - h. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - a. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
 - b. PREVEDERI ALE PUG
 - c. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
 - d. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
 - e. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
 - f. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
 - g. PROTECȚIA MEDIULUI
 - h. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

- I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
3. DOMENIUL DE APLICARE
- II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI
 4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI
- III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE
- IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE
 12. M - ZONĂ REZIDENȚIALĂ MIXTĂ
- V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

PIESE DESENATE

- 02.1 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- 02.2 STUDIU DE CVARTAL
- 02.2 PLAN SITUAȚIE EXISTENT
- 02.3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- 02.4 REGLEMENTĂRI EDILITARE
- 02.5 DRUMURI
- 02.6 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- 02.7 PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICĂ
- 02.8 VOLUMETRII

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

a. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic Zonal** Zonă rezidențială mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă unei artere principale de trafic, conform certificat de urbanism nr. 4099 / 21.09.2017 în scopul: *construire imobil locuințe colective P+4 cu spații comerciale la parter.*

Amplasament: Str. Oravița, nr. 2, Timișoara, jud. Timiș

Elaborator: SolarTech Solutions SRL

Data elaborării: Decembrie 2017

Faza de proiectare: Plan urbanistic zonal

b. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei-program: prin tema-program se solicită construirea unui imobil locuințe colective P+4 cu spații comerciale la parter;

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată: documentațiile de urbanism aprobate pentru zona studiată indică necesitatea de a dezvolta o zonă rezidențială mixtă, cu locuințe individuale în regim P - P+2 și funcțiuni complementare;

c. SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea prezentului studiu au fost consultate următoarele surse documentare:

- Regulamentul General de Urbanism;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;

- Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL nr. 428 / 30.07.2013;
- HCL 186 / 2003 PUZ "Ion Ionescu de la Brad";
- HCL 285 / 28.06.2005 PUD "Locuințe colective D+P+3E+M" REGIM: D+P+3E+M;
- HCL 269 / 13.05.2008 PUD "Imobil locuințe colective" REGIM: D+P+3E;
- Aviz de oportunitate nr. 42 din 26.10.2017.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI:

Cvartalul studiat are un caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unei străzi (str. Oravița) care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. În cazul de față, acest culoar de importanță pentru oraș este strada Oravița și prelungirea acesteia, strada Sfinții Apostoli Petru și Pavel, axa mediană cea mai importantă pentru comunitatea din cartierul Lipovei – Calea Sever Bocu. Traseul străzilor Grigore T. Popa – Sf. Apostoli Petru și Pavel, Oravița și Frigului intersectează străzi de importanță deosebită în oraș, Calea Aradului, Calea Lipovei și strada A. Demetriade.

Conform Concepției de dezvoltare spațială a Municipiului Timișoara – Masterplan, elaborat în 2012, avantajul zonei este proximitatea față de zona stației CF Timișoara Est și a potențialului arealului ocupat de căile ferate nefuncționale în prezent pentru a îngloba funcțiuni noi de servicii. Astfel, această zonă din proximitate se subsumează politicii 2 – Creșterea ponderii IMM în economia locală și politicii 3 – Dezvoltarea unei infrastructuri economice urbane competitive. De asemenea, zona Calea Lipovei este nevoie să treacă printr-un proces de dezvoltare urbană, conform politicii 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicație (prin transport în comun, rețea stradală parte din inelele majore, respectiv rețeaua de piste velo), politicii 5 – Îmbunătățirea calității domeniului public, respectiv politica 6 – Creșterea calității locuirii. De asemenea, propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare PUG timișoara, aprobate prin HCL nr. 428 / 30.07.2013, profilul pentru strada Oravița este tipic pentru un bulevard, cu o lățime de 25 de metri și 4 benzi de circulație rutieră (dintre care două folosite provizoriu pentru parcaje laterale).

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Cvartalul de care aparține parcela, delimitat de străzile Stuparilor, Oravița și Albinelor, are o zonificare funcțională destinată imobilelor de locuințe individuale cu maxim două familii, în regim redus de înălțime pe zona sudică și mai ridicat pe latura nordică. Parcelele de pe latura nordică au o destinație mixtă, cu predominanță rezidențială, însă în timp au fost acaparate de funcțiuni integral comerciale: sediul societății comerciale Focus (stânga), sediul societății comerciale Peruvision (dreapta), restaurantul Burgund, pensiunea Elena.

Parcela studiată, nr. cadastral 429543, are următoarele limite:

- La Nord: str. Oravița, nr. top. 30008/1
- La Sud: parcela nr. top. 30007;
- La Est: parcela nr. top. 30008/2, 30011/1/1/1/2;
- La Vest: parcelele nr. top. 30012, 30013, 30014, respectiv 30015.

Latura nordică a cvartalului se deschide spre strada Oravița, care în Nord se învecinează cu o zonă de locuințe colective în regim de înălțime P+4 sau P+4+M. În cvartalul existent a fost edificat un imobil de locuințe colective în regim D+P+3E.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Categoria de folosință a parcelei este de teren arabil în intravilan.

Elementele cadrului natural identificate pe parcelă se referă la doi arbori prezenți în partea posterioară a parcelei.

2.4 CIRCULAȚIA:

Accesul pe parcelă nu este stabilit. Acesta se poate realiza doar de pe strada Oravița, strada care în zona adiacentă ansamblului are un profil de patru benzi de circulație.

2.5 OCUPAREA TERENULUI:

Parcela este liberă de construcții sau sarcini în prezent, categoria de folosință fiind de teren arabil în intravilan.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA:

Parcela nu beneficiază de racord la utilități.

2.7 PROBLEME DE MEDIU:

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (Conform Hotărârii Nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (publicată în Monitorul oficial, Partea I nr.707 din 5 august 2004). ANEXA Nr. 1 CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului)

2.7.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la:

1.a. Amplasamentul investiției este în teritoriul administrativ intravilan al Municipiului Timișoara, pe parcela cu număr topografic / număr C.F. 429543 – Timișoara. Fiind un PUZ pentru o zonă cu clădiri cu funcțiuni rezidențiale mixte, se vor crea condiții de creștere a calității confortului și modului de viață cu efect benefic asupra comunităților. Totodată există premisele pentru apariția de noi locuri de muncă din sfera dotărilor și serviciilor publice. Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit.

1.b. Se încadrează în prevederile PUG-ului, aflat în stadiu de elaborare, prevăzându-se pentru o arie mai amplă dezvoltarea unei zone reprezentative cu dotările aferente, adiacentă unei artere principale de trafic. Se stabilesc organizări ale circulației și amenajări accesibile public, precum și intervenții specifice unei zone cu clădiri cu funcțiuni rezidențiale mixte: regim maxim de înălțime, aliniere, înălțimea la cornișă.

1.c. În situația existenței terenului are categoria de folosință teren arabil în intravilan. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în PUZ s-a avut în vedere optimizarea densității de locuire colectivă și funcțiuni mixte, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi. Obiectivele propuse se înscriu într-o viziune pe termen lung care favorizează apropierea la nivel local de coerența cadrelor de planificare a teritoriului metropolitan. S-a asigurat procentul optim de spațiu verde pe teren natural în

corelare cu funcțiunea propusă pe fiecare lot în parte și pe ansamblu, adică se va avea în vedere asigurarea spațiilor, nu mai puțin de 20% din suprafața totală luată în studiu

1.d. Se estimează că lucrările de construire a clădirilor cu funcțiuni rezidențiale mixte vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor. Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru. Evaluarea semnificației efectelor pe care obiectivul proiectului de față le poate determina asupra mediului, se individualizează ca urmare a macro-impactului ipotetic asupra componentelor naturale și antropice. Influența prevăzută este împărțită în două faze, de construcție și de utilizare.

Factori de mediu posibil afectați :

- protecția calității apelor: în prezent parcelele studiate nu au instalații de alimentare cu apă potabilă; consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consum menajer pentru locatari și utilizatorii clădirilor cu funcțiune mixtă (birouri, cazare - hotel, servicii, comerț) și pentru igienizarea spațiilor, asigurat din sistemul centralizat de distribuție al Municipiului Timișoara.
- canalizare : în prezent terenul nu este sistematizat; canalizarea propusă se va face în sistem separativ urmând ca apele pluviale să fie colectate într-un rezervor de compensare orară, iar apele menajere să fie preluate de rețeaua de canalizare a Municipiului Timișoara.
- protecția aerului : obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii și imisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor deoarece consumul este moderat. Ridicarea prafului și a gazelor de eșapament datorate activității de șantier vor putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului.
- protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor : obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Totuși activitățile de construcție implică în primă fază producerea de emisii sonore aferente mișcării și transportului de materiale și, în general a tuturor activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar, conex numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice.
- protecția împotriva radiațiilor : în cadrul obiectivului nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.
- protecția solului și subsolului : suprafețele obiectivului vor fi betonate sau amenajate peisager fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.
- protecția ecosistemelor terestre și acvatice : în zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibile.
- protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public : vecinătățile sunt constituite din strada existentă, respectiv parcele de folosință curți construcții cu funcțiuni reglementate ca fiind zonă rezidențială mixtă. Având în vedere lipsa unei funcțiuni mixte (locuire+servicii), noile funcțiuni aduc o creștere în dezvoltarea durabilă a zonei și orașului, din punct de vedere economic, social și ecologic.
- gospodărirea deșeurilor generate de amplasament: normala activitate a șantierelor va duce la producerea de reziduuri. În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de reziduri constituite din materiale mișcate, de cele necesare pentru prelucrări și pentru formațiuni din structura de susținere. Aceste reziduri vor fi evacuate la încetarea activității de șantier, conform legii. La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile se vor preda spre refolosire, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.
- gospodărirea substanțelor toxice și periculoase : nu este cazul.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluțiile ce se propun sunt conforme cu normele europene actuale. Schimbarea destinației terenului, reconversia funcțională și urbană, este în acord cu dezvoltarea de ansamblu a zonei, deoarece la nivelul municipiului Timișoara se constată o tendință de progres în acest sens.

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

2.a. Propunerile din documentația de urbanism prezintă produc efecte cu caracter ireversibil prin reconversia funcțională inițiată. Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odată cu efectuarea lucrărilor de construcții, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetație se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate după reguli peisagistice cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 20% din suprafața terenului ca spații verzi. Pot apărea poluări involuntare, efectele negative ale acestora neavând o durată extinsă, frecvența lor fiind aleatorie, iar reversibilitatea lor relativ mare deoarece acestea reprezintă doar rezultatul unor poluări accidentale și singulare.

2.b. Efectele prezentate anterior pot avea natura cumulativă dacă nu se identifică rapid și nu se iau măsuri privind eliminarea lor. Chiar dacă se manifestă natura cumulativă a efectelor, gradul de poluare nu poate crește excesiv datorită naturii acestor efecte.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere, zona studiată nefiind în apropierea frontierelor de stat ale României.

2.d. Riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu nu sunt ridicate datorită specificului surselor de poluare și a efectelor acestora.

2.e. Efectele nu au o mărime și o spațialitate deosebite fiind vorba doar de poluări reduse.

2.f.

2.f.i. În zona studiată nu sunt zone naturale speciale sau patrimoniu cultural care să fie afectat.

2.f.ii. Ca urmare a specificului zonei studiate, clădiri cu funcțiuni rezidențiale mixte, nu se pot desfășura activități care să conducă la depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului.

2.f.iii. Nu este cazul.

2.g. În cadrul sau în apropierea obiectivului **nu se găsește nici o zonă sau peisaj cu statut de protejare** (orice problemă de mediu existentă, care este relevantă pentru plan sau program, inclusiv, în particular, cele legate de orice zonă care prezintă o importanță specială pentru mediu, cum ar fi ariile de protecție specială avifaunistică sau ariile speciale de conservare reglementate conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 462/2001).

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI:

La faza Studiu de oportunitate a fost realizată consultarea preliminară a populației, fără a fi înregistrate opțiuni din partea acesteia. La faza PUZ, Etapa 2, se va realiza consultarea populației conform prevederilor legale. În cazul unor opțiuni argumentate, acestea vor fi integrate în documentația de urbanism actuală elaborată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Se propune reglementarea unei funcțiuni rezidențiale mixte, de tip subcentral, având rolul de densificare a lateralelor străzii Oravița și de a oferi funcțiunile complementare și de densificare necesare în zonă. Organizarea urbană se propune a fi realizată în general deschis, însă având în vedere calcanul preexistent pe parcela alăturată, acesta, creând un front continuu în retragere relativ redusă față de aliniament (2,50 m) cu regim mediu de înălțime. Restructurarea acestei parcele are ca scop transformarea ei într-o parcelă cu caracter mixt, predominant rezidențial, de tip subcentral, o structură spațială bazată pe principiul construcției urbane de tip deschis și spații deschise publicului: accese, suprafețe pentru circulații auto și pietonale, spații verzi.

Pentru a evalua impactul asupra zonei sunt evaluate aspecte negative și aspecte pozitive. Impactul preconizat asupra zonei este creșterea punctuală a numărului de locuitori (estimat aprox. 50-60 de persoane) și stabilirea valorii CUT pentru parcelele adiacente străzii Oravița la 1,80. De asemenea, se preconizează o sporire a numărului de unități de autoturisme din zonă.

Aspectele pozitive se referă la tranziția organică spre prevederile noului PUG, printr-un imobil care ameliorează din funcțiunile zonei (aducând un plus de locuire într-un șir de parcele destinate locuirii pe care în prezent rezidă servicii terțiare), stabilește un caracter străzii Oravița (prin alinierea la clădirea P+3 existentă și edificarea parcelei necostruite) și oferă servicii complementare necesare zonei (spații comerciale, cabinete medicale sau de afterschool). Se prevede, de asemenea, amenajarea unui loc de joacă pentru copii, în spațiul verde amenajat, deschis publicului.

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

Pentru fundamentarea soluției a fost realizat un studiu al factorilor fizici și unul pentru factorii socio-economici. Conform studiului de densificare realizat de Centrul de Cercetare pentru Dezvoltare Durabilă Timișoara, la comanda Primăriei Municipiului Timișoara, în anul 2008, cvartalul este propus pentru edificare pe contur, în retragere mică față de aliniament, și conturarea unui spațiu verde major în partea din mijloc a parcelelor. De asemenea, regimul de înălțime propus pentru reglementare este de P+1 pentru parcelele din sud și P+2 pentru parcelele din Nord. Față de acel studiu au fost edificate imobilele P+2+M și P+3 adiacente străzii Oravița. În ceea ce privește studiile preliminare efectuate pentru realizarea noului PUG, tipologia de ocupare a parcelelor este nedefinită, rezultând dintr-o urbanizare spontană, neplanificată. Densitatea în zonă este de 100-150 de locuitori / hectar, iar CUT-ul zonei este de 0,80 – 1,00.

În ceea ce privește studiile socio-economice elaborate la faza Studiu de oportunitate, se remarcă în primul rând proximitatea stației de transport în comun *Stupariilor*, frecventată de autobuzele 40 și Expres 2. Distanța față de această stație este de 75 de metri. Prin intermediul mijloacelor de transport care trec prin această stație sunt accesate următoarele obiective din oras: stația CF Timișoara Est, zona militară Calea Lipovei, platforma comercială Kappa – Galleria, ansamblul Openville, cartierul Cetate – centrul istoric (într-un interval de 5-10-15 minute), respectiv Posta Mare, Complexul studentesc, Spitalul Județean, stadionul Dan Paltinisanu, cartierul Soarelui, zona AEM și platforma Continental (într-un interval de 15-20-25 de minute).

Calitatea vieții din acest cartier este relativ redusă. Zona este evaluată ca având o calitate scăzută a vieții, beneficiind de doar 3 funcțiuni din 8. Există următoarele funcțiuni: funcțiuni educative preșcolare, parc

sau spatiu verde, functiune de culte. Lipsesc urmatoarele functiuni: functiuni comerciale; functiuni educative preuniversitare; functiuni de sanatate; functiuni sportive; piata agroalimentara. De aceea, se propune integrarea unor functiuni de tip comercial, educationale de tip afterschool sau cabinete medicale, complementare functiunii rezidentiale.

3.2 PREVEDERI ALE PUG:

Conform Concepției de dezvoltare spațială a Municipiului Timișoara – Masterplan, elaborat în 2012, avantajul zonei este proximitatea față de zona stației CF Timișoara Est și a potențialului arealului ocupat de căile ferate nefuncționale în prezent pentru a îngloba funcțiuni noi de servicii. Astfel, această zonă din proximitate se subscie politicii 2 – Creșterea ponderii IMM în economia locală și politicii 3 – Dezvoltarea unei infrastructuri economice urbane competitive. De asemenea, zona Calea Lipovei este trebuie să treacă printr-un proces de dezvoltare urbană, conform politicii 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicație (prin transport în comun, rețea stradală parte din inelele majore, respectiv rețeaua de piste velo), politicii 5 – Îmbunătățirea calității domeniului public, respectiv politica 6 – Creșterea calității locuirii. De asemenea, propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare PUG timișoara, aprobate prin HCL nr. 428 / 30.07.2013, profilul pentru strada Oravița este tipic pentru un bulevard, cu o lățime de 25 de metri și 4 benzi e circulație rutieră (dintre care două folosite provizoriu pentru parcaje laterale).

3.3 VALORIFICAREA CADRUUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin propunerea unor suprafete verzi in limita a 20% din suprafata parcelei, in pozitii favorabile pentru asigurarea unui mediu placut intre cladiri, in zona posterioara pentru a intregi suprafata verde majora dezvoltata in cvartal, precum si in zona nordica pentru a intregi suprafata verde limitata adiacenta strazii Oravita.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se va realiza un acces carosabil pe parcela, cu o latime de 6,00 metri, cu dublu sens, pentru a permite stationarea vehiculelor conform prevederilor legale. Accesul pietonal nu va fi restrictionat.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la locurile de parcare, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG și va fi stabilit la faza PUZ. Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Este de evitat accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, de 40 de metri.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA:

Se propune reglementarea unei funcțiuni rezidențiale mixte, de tip subcentral, având rolul de densificare a lateralelor străzii Oravița și de a oferi funcțiunile complementare și de densificare necesare în zonă. Organizarea urbană se propune a fi realizată in general deschis, insa avand in vedere calcanul preexistent pe parcela alaturata, acesta, creând un front continuu în retragere relativ redusă față de aliniament (2,50 m) cu regim mediu de înălțime. Restructurarea acestei parcele are ca scop transformarea ei într-o parcelă cu caracter mixt, predominant rezidențial, de tip subcentral, o structură spațială bazată pe principiul construcției urbane de tip deschis și spații deschise publicului: accese, suprafețe pentru circulații auto și pietonale, spații verzi.

3.5.1 Funcțiuni admise:

În cadrul zonei mixte se propune **admiterea următoarelor funcțiuni**: locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism. Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor pentru amplasate în retragerea față de aliniament. Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Sunt **admise cu condiții**:

- elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, cu condiția ca să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală iar activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

Sunt **interzise următoarele funcțiuni**:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Comerț en gros și comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.;
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale și locuirea de tip individual;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.5.2. Amplasare fata de limitele parcelei

Clădirile vor urmări alinierea la frontul deja existent, determinat de parcela cu nr. top. 30008/2, 30011/1/1/1/1/2, din Est. **Retragerea fata de aliniament este propusa la 2,50 m.**

Conformarea este in general deschisa, insa in situatia de fata se va realiza alipirea la calcanul cladirii de pe parcela amintita anterior. **Fata de limitele laterale, clădirile se vor retrage** în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din

Înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m. În cazul limitei de proprietate din continuitatea calcanului se va practica retragerea reglementată mai sus. **Retragerea față de limita posterioară de proprietate** va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

3.5.3 Înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a clădirilor la cornișă nu va depăși 15,5 m, iar înălțimea absolută (maximă) nu va depăși 18,00 m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+4. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

3.5.4. Indicatori propusi:

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: **POT maxim = 40%**;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI: **CUT maxim = 1,80**

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20%. Se recomandă ca, în interiorul cartierelor, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu este cazul.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse vor sta obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara, în vigoare;
- încadrarea în Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara;

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.
- servituțile trecute în "Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a de elaborare P.U.G. Timișoara" aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013.

Prezenta documentatie prezinta intentii 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 municipiului Timișoara.

Dr. Arh. Cristian MĂRĂCINEANU

Arh. Mihai-Ionuț DANCIU

Dr. arh. Cristina Maria POVIAN

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Articolul 1 | Prin definiție P.U.Z.-ul este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone bine stabilite din cadrul teritoriului administrativ al unei localități, în cazul de față municipiul Timișoara. 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. Regulamentul Local de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 2.147,00 mp, situat în municipiul Timișoara, în partea de est a teritoriului intravilan, pe strada Oravița, nr. 2. Conform legislației în vigoare autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată se face pe baza prezentei documentații aprobate.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Articolul 2 | La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau, în principal:

- Regulamentul General de Urbanism;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare PUG timișoara, aprobate prin HCL nr. 428 / 30.07.2013;
- HCL 186 / 2003 PUZ "Ion Ionescu de la Brad";

- HCL 285 / 28.06.2005 PUD "Locuințe colective D+P+3E+M" REGIM: D+P+3E+M;
- HCL 269 / 13.05.2008 PUD "Imobil locuinte colective" REGIM: D+P+3E.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 3 | Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul PUZ. Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa Reglementări Urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

a. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului natural

Suprafața studiată nu se află sub incidența ariilor protejate: - SCI - arii speciale de conservare - SPA - arii de protecție specială avifaunistică - Rezervații naturale - Parcuri naționale.

Articolul 4 | Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic. Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pe teren natural nu mai puțin de 20% din suprafața totală.

Articolul 5 | Amplasarea spațiilor verzi se va realiza în conformitate cu principiul general al parcelelor din cvartal, și anume de a asigura un spațiu preponderent verde compact în zona de alăturarea a posterioarelor parcelelelor edificate.

b. Reguli generale cu privire la păstrarea integrității și protejarea patrimoniului construit

Articolul 6 | Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc., depreciază valoarea peisajului este interzisă.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Suprafața studiată nu se află într-o zonă cu riscuri naturale alunecări de teren, terenuri inundabile sau într-o zonă afectată de lucrări de infrastructură tehnico-edilitară.

Articolul 7 | Amplasarea construcțiilor este permisă numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

Articolul 8 | Amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (branșament de apă, racord la canalizare, branșament de gaz, racord la rețeaua electrică).

Articolul 9 | Clădirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 10 | Se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); conform Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism și Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Articolul 11 | Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Articolul 12 | Autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil și deasemenea cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13 | Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de clădiri și construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 14 | Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare și care folosesc mijloace specifice în acest sens.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Articolul 15 | Se va asigura racordarea la rețelele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile și clădirile, odată cu realizarea acestora: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

Articolul 16 | Autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea lor: bransament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, bransament electric, bransament de gaz, suportate în întregime de către investitori sau beneficiari.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Articolul 17 | Lotul propus pe suprafața studiată este construibil întrucât depășește ca suprafață valorile minime admise, având cu preponderență o formă geometrică regulată.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 18 | Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Articolul 19 | În cadrul zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale: RM – REZIDENȚIAL MIXTĂ - locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.

Articolul 20 | Pentru funcțiunea non-rezidențială se va urmări asigurarea spațiilor pentru necesitățile de comerț și servicii ale zonei studiate.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

12. RM - ZONĂ REZIDENȚIALĂ MIXTĂ

12.1 Caracterul zonei

Articolul 21 | Caracterul actual al zonei: spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcellar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. Caracterul propus: spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral, uneori cu rol de centru de cartier. Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi deschise. Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 15 m. Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, de tip subcentral, relevând o structură funcțională

complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul construcției urbane de tip deschis și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

12.2 Utilizarea funcțională

Articolul 22 | Utilizări admise:

- Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.
- La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Articolul 23 | Utilizări admise cu condiții:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor,

Articolul 24 | Utilizări interzise:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctulele anterioare.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

12.3 Condiții de amplasare, echipare și configurare

Articolul 25 | Amplasare față de aliniament:

- Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
- Fiind un front cu alinieri variabile, clădirile se vor retrace cu cel puțin 2,5 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Articolul 26 | Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Clădirile se vor retrace în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m.
- Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m.

Articolul 27 | Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Articolul 28 | Circulații și accese:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Articolul 29 | Staționarea autovehiculelor:

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Articolul 30 | Înălțimea maxima admisa:

- Pentru clădirile amplasate in partea frontală a parcelei, înălțimea maximă admisă a clădirilor la cornișă nu va depăși 15,5 m, iar înălțimea absolută (maximă) nu va depăși 18,00 m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+4E.
- Pentru clădirile amplasate in partea posterioară a parcelei, înălțimea maximă admisă a clădirilor la cornișă nu va depăși 12,5 m, iar înălțimea absolută (maximă) nu va depăși 15,00 m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+2E+1Er.

Articolul 31 | Aspectul exterior al clădirilor:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane;
- Fata de retragerea de la aliniament se permite o extindere a planului fatadei, prin logii sau balcoane, cu condiția ca lungimea totală a acestora, în plan, să fie mai mică de 50% din lungimea totală a fatadei;
- Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Pe fatada vor putea fi amplasate firme luminoase sau neluminoase, comerciale sau necomerciale, cu condiția respectării principiilor compozitionale ale fatadei;

Articolul 32 | Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Articolul 33 | Spații libere și spații plantate

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

- Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Articolul 34 | Împrejmuiri

- Nu sunt premise împrejmuiri fata de spațial public.

12.4 Indici de ocupare si utilizare a terenului

Articolul 35 | Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT maxim: 40%.

Articolul 36 | Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- CUT maxim: 1,80.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție. Stabilirea UTR pe zone funcționale a fost realizată în cadrul Planului Urbanistic General. În cazul PUZ, UTR se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Articolul 37 | Planul Urbanistic Zonal ZONĂ REZIDENȚIALĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENT UNEI ARTERE PRINCIPALE DE TRAFIC, CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4099 / 21.09.2017 CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+4 CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER, reglementează parcela studiată nr. cadastral 429543, care se află în UTR 24 a Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Dr. Arh. Cristian MĂRĂCINEANU

Arh. Mihai-Ionuț DANCIU

Dr. arh. Cristina Maria POVIAN