

LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT:

Timisoara, str. Gheorghe Lazar, nr. 17

C.F. nr. 403060 Timisora;

BENEFICIAR:

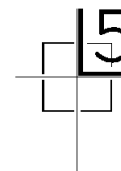
S.C. AGIL GROUP S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE:

P.U.Z.

DATA ELABORARII:

NOIEMBRIE 2019

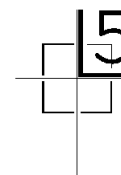


Pr. Nr. 16-LAZ-19

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	Timisoara, str. Gheorghe Lazar, nr. 17 C.F. nr. 403060 Timisora;
Beneficiar	S.C. AGIL GROUP S.R.L.
Proiectant general	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos
Numar de proiect	16-LAZ-19
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborarii	NOIEMBRIE 2019

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



Pr. Nr. 16-LAZ-19

LISTA DE SEMNATURI

Urbanism

arh. urb. FOLEA Doru

arh. BAIA Dragos

arh. ONET Alexandra

ing. ORLESCU C-tin R. Cristian

Pr. Nr. 16-LAZ-19

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

DENUMIREA INVESTITIEI: **LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Gheorghe Lazar, nr. 17**
C.F. nr. 403060 Timisoara;

BENEFICIAR: **S.C. AGIL GROUP S.R.L.**

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

FAZA DE PROIECTARE: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

DATA ELABORARII: **NOIEMBRIE 2019**

1.1. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 2031 mp a unui proiect in faza Plan Urbanistic Zonal care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unor constructii pentru locuinte colective si dotari aferente.

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului in relatie cu functiunile din zona;
- 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:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL Timisoara 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;
- Plan Urbanistic Zonal – Zona cu functiuni mixte: spatii comerciale, birouri, servicii, unitati de cazare si dotari aferente aprobat prin HCL Timisoara nr. 237/2011;
- Plan Urbanistic de Detaliu – Supermarket Billa aprobat prin HCL Timisoara nr. 23/1999;
- Plan Urbanistic Zonal - Zona cu functiuni mixte: Servicii (administrative si financiar-bancare, comerciale si publice), turism, locuire colectiva si functiuni complementare

Timisoara, str. Pictor Ioan Zaicu, jud. Timis aprobat prin HCL Timisoara nr. 453/21.11.2017;

- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, Revizia 3;
- Aviz de Oportunitate nr. 5 din 14.02.2019;
- 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
- OMS 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

In prezent, situl studiat, aflat in zona semi-centrala a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara este reglementat prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL Timisoara nr. 131/24.04.2017 – UTR 14 zona unitatilor industriale existente, partial zona de locuinte colective si functiuni complementare. Regim de inaltime maxim si POT maxim conform HG 525 din 1999;

Aspectul arhitectural al zonei este specific ariilor urbane centrale, structurate in perioada comunista ca zone industriale aflate in zona centrala, in prezent aflate in plin proces de reconversie functionala (platformele industriale TIMCO, FRUCTUS, UNTIM).

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii, face parte din fosta platforma industrială a fabricii Untim, ce avea ca obiect de activitate procesarea produselor lactate.

In anul 2000, o parte din teren si cladirea fabricii de lapte au fost vandute, pe amplasament construindu-se Supermaketul Billa.

Principala actiune in schimbarea profilului urbanistic al zonei este marcata de cuprinderea in PUG-ul din 2002 a reglementarii de refunctionalizare a intregii zone industriale de la N de calea ferata. Urmare a acestei politici a orasului de atunci, au aparut o serie de investitii noi in zona, in masura sa amelioreze climatul urban de la N de calea ferata.

In prezent zona are un caracter mixt – servicii, comert, locuinte colective si individuale:

- fond semnificativ de servicii si comert in regim P, P+1, P+3E, dezvoltat la intersectia str. Gheorghe Lazar/ str. Circumvalatiunii (supermarket Carefour, supermarket Penny, McDonal’s Drive, Magazin Agil, Sala de jocuri Norebo, Sala pariuri sportive Fortuna, Cabinet medical, Clinica Medici’s, Sala de jocuri Eldorado, Spalatorie Auto);
- zona de imobile locuinte colective in regim P+10E, cu spatii de servicii si comert, dezvoltate la str. Gheorghe Lazar;
- zona de imobile locuinte colective in regim P+10E, dezvoltate la str. Circumvalatiunii;
- zona de imobile locuinte colective in regim P+4E/P+5E, dezvoltate in interiorul cvartalului, la str. Int. Zenit, str. Popa Laurentiu si str. I.S. Bach;

Prin avizul prealabil de Oportunitate emis de Primaria Municipiului Timisoara s-a apreciat ca fiind oportuna intentia Beneficiarului de realizare a documentatiei **PUZ - “Locuinte colective si functiuni complementare”** pe amplasamentul situat in Municipiul Timisoara, str. Gheorghe Lazar, nr. 17.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata în prezenta documentație se află situata in partea centrala, in proximitatea inelului 2 de circulatie a Municipiului Timisoara.

Terenul este delimitat astfel:

- Nord-Est: str. Gheorghe Lazar, drum cu imbracaminte asfaltica, 4 benzi de circulatie prevazut cu trotuar si zona verde pe ambele parti. Cea mai apropiata locuinta este la 29,80 m;
- Sud-Est: parcela proprietate privata, functiune – parcaj supermarket. Cea mai apropiata cladire cu functiune de clinica medicala “Medici’s Academica” este la 166,97 m;
- Sud-Vest: parcela proprietate privata, cu fond construit, functiune servicii comert – Supermarket Carrefour si Peny aflat la distanta de 23,63 m;
- Nord-Vest: teren proprietate publica cu fond construit proprietate privata, functiune de locuinte colective, in regim variabil de la P+4E pana la P+10E. Distanta fata de cea mai apropiata cladire de locuinte colective, in regim P+4E este de 5,11 m iar fata de cea in regim P+10E este de 12,10 m;

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:

- 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 - situatie existentă

In prezent, accesul rutier si pietonal la parcela este asigurat din str. Gheorghe Lazar, drum racordat la Inelul II de circulatie – str. Circumvalatiunii.

Profilul stradal al str. Gheorghe Lazar cuprinde 2 benzi de circulație auto pentru fiecare sens de mers, trotuare și zone verzi adiacente.

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public este facil, strazile adiacente fiind conectate direct la rețeaua publica de transport a orasului Timișoara.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate conform C.F. este in prezent cea de curti constructii intravilan pentru o suprafata de 2031 mp.

Amplasamentul este alcatuit dintr-o parcela, identificata prin C.F. nr. 403060 Timisoara, nr. cad. 403060 constand in teren in intravilan, cu suprafata de 2031 mp si nr. cad 403060-C1 constructie cu functiune sediu UNTIM casa in regim P+1E cu suprafata la sol de 382 mp;

Situatia din teren identifica prezenta mai multor cladiri in regim P, cu functiune servicii/comert.

Relationari intre functiuni

In prezent zona studiată se afla intr-o zona zona mixta – functiunea de servicii comert prezenta la intersectia str. Ghe. Lazar/str. Circumvalatiunii, locuire colectiva in regim P+10E, dezvoltata de-a lungul str. Ghe. Lazar respectiv in regim P+4E/5E la str. Popa Laurentiu/ Int. Zenit.

Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit

In prezent, terenul studiat cuprinde constructii pentru servicii si comert in regim P-P+1E (tabulare Sc =382 mp si extratabulare Sc 442 mp), platforme si vegetatie neamenajata, POT existent=40,57%.

In vederea realizarii obiectivului se propune desfiintarea acestora in baza unei Autorizatii de Desfiintare.

Asigurarea cu spatii verzi

In stadiul actual, nu exista zone de spațiu verde reglementat si amenajat. Nu exista riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Analiza situatiei existente a relevat ca disfunctionalitate, aspectul amplasamentului analizat, care este unul neglijat, acomodand cladiri uzate moral, din care unele extratabulare.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

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

2.6.1. Alimentarea cu apă - situație existentă

Conform avizului tehnic de amplasament emis de Aquatim, in zona exista retea de alimentare cu apa, pe str. Gheorghe Lazar (Ø200).

2.6.2. Canalizare - situație existentă

In zona studiata exista retea de canalizare, pe str. Gheorghe Lazar (Ø400/Ø600), fapt confirmat de avizului tehnic de amplasament emis de Aquatim.

2.6.3. Alimentarea cu energie termica - situație existentă

Conform avizului de amplasament, Colterm nu detine in zona amplasamentului retele termice.

2.6.4. Alimentare cu gaze naturale - situație existentă

Exista retea de alimentare cu gaze naturale in zona studiata, pe str. Gheorghe Lazar, 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 - situație existentă

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 retea de alimentare cu energie electrica LES in exploatare, pe str. Gheorghe Lazar, conform aviz ENEL Distributie Banat.

2.6.7. Depozitare deseuri menajere - situație existentă

In prezent pentru preluarea deseurilor menajere Beneficiarul detine contract cu RETIM Ecologic Service SA.

2.7. PROBLEME DE MEDIU - situația existentă

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 funcțiunea propusă prin PUZ. Nu există 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.

În privința calității 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 furnizată în sistem centralizat de pe str. Gheorghe Lazar este salubră din punct de vedere fizic, chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonică este generată de zgomotul produs de circulația de pe str. Gheorghe Lazar și str. Circumvalațiunii.

Efectele poluării în zona studiată pot fi atenuate prin luarea unor măsuri de protecție riguroase, respectiv plantarea arbori, extinderea conductelor de canalizare pluvială 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 a fost adusă la cunoștința publicului prin afișarea informațiilor pe siteul Primăriei Municipiului Timișoara și pe amplasament.

Astfel publicul a trimis observații și sugestii inițiatorului PUZ, a participat la întâlnirea cu proiectantul și la dezbaterile publice organizate la Primăria Municipiului Timișoara, conform Regulamentului 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 mixte, locuire colectivă și funcțiuni complementare, așa cum atestă documentațiile de urbanism aprobate în proximitatea amplasamentului:

- Plan Urbanistic Zonal – Zona cu funcțiuni mixte: spații comerciale, birouri, servicii, unități de cazare și dotări aferente aprobat prin HCL Timișoara nr. 237/2011;
- Plan Urbanistic de Detaliu – Supermarket Billa aprobat prin HCL Timișoara nr. 23/1999;
- Plan Urbanistic Zonal - Zona cu funcțiuni mixte: Servicii (administrative și financiar-bancare, comerciale și publice), turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare Timișoara, str. Pictor Ioan Zaicu, jud. Timiș aprobat prin HCL Timișoara nr. 453/21.11.2017;
- Aviz de Oportunitate nr. 5 din 14.02.2019;
- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, Revizia 3;

Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând refuncționalizarea vechilor situri industriale aflate în zona centrală a orașului.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că soluția propusă se integrează perfect în funcțiunea zonei și poate satisface cerințele actuale ale investitorilor din zona.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În prezent, situl studiat, aflat în zona centrală a teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara este reglementat prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat

prin HCL Timisoara nr. 131/24.04.2017 – **UTR 14 zona unitatilor industriale existente, partial zona de locuinte colective si functiuni complementare.**

Regim de inaltime maxim si POT maxim conform HG 525 din 1999:

- Art. 2.1.6 pentru zone industriale existente – nu este prevazut un procent maxim de ocupare al terenului;
- Art. 2.1.5. pentru zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) – pentru zone rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri – POT = 20%

In prezent situl functioneaza ca zona mixta, care conform Art. 2.1.3. are prevazut POT = 70%;

In conformitate cu prevederile **noului PUG, zona este de tip RiM_C – zona industrială restructurabilă Cetate-zona mixta:**

Unitati industriale aflate in general în proprietate privata, dispunand de suprafete insemnate de teren, situate in locatii importante pentru dezvoltarea orasului.

Utilizari admise:

(92) Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva si functiuni administrative, financiar bancare, comerciale (tertiare) cu caracter intraurban, culturale, de invatamant, de sanatate, sportive, de turism. Locuirea va ocupa intre 30 și 70% din suprafata construita desfășurata totala (raportul optim intre locuire si celelalte activitati ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea functiuni de interes pentru public.

Utilizari admise cu conditii:

(94) Se admit utilizări mono functionale pentru funcțiuni ample de interes pentru public major – complex expozițional, centru de congrese și conferinte, campus universitar, sala polivalenta, centre medicale de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Utilizari interzise:

(96) Comert en detail cu suprafata utila mai mare de 3000 mp in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

(97) Ansambluri mono functionale rezidentiale.

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 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 in vecinatatea a doua artere majore de circulație – Str. Gheorghe Lazar si str. Circumvalatiunii (inel II).

In scopul configurarii rețelei de circulație in incinta, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentație tinand cont de trama stradala propusa (PTT 53 – latime 23,5 m str. Gheorghe Lazar, respectiv PTT 53 – latime 27 m str. Circumvalatiunii), aliniamentele stradale si restrictiile stabilite prin documentatiile de urbanism aprobate in zona, respectiv de structura urbana propusa prin Noul PUG, Etapa 3, Revizia 3.

Accesul pietonal si rutier la obiectivul propus se va asigura de pe str. Gheorghe Lazar prin acces cu raza de 6m.

In incinta se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje in procent de cca. 70% la subsolul cladirii. Organizarea circulatiilor interioare se va face functie de configurarea si pozitionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

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

Amenajarile propuse prin PUZ, nu afecteaza rețeaua de transport in comun din zona.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea - locuințe colective și funcțiuni complementare.

Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

- *Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare:* soluția urbanistică propune mobilarea terenului cu o clădire în regim de înălțime S+P+11E+Er, care va acomoda:
 - subsol (S) – parcaj, spații tehnice și edilitare, adăpost de protecție civilă;
 - parter (P) – exclusiv funcțiuni pentru comunitate (servicii/comert);
 - etaj 1-2 (E1-2) – funcțiune mixtă (comert, servicii, birouri, locuire colectivă);
 - etajele superioare (E3-Er) – funcțiunea de locuire colectivă.
- *Zona de circulații:* configurarea circulațiilor în incintă (drumuri, platforme și parcaje), cu racordarea la circulația auto și pietonală existentă la str. Gheorghe Lazar și trotuarul adiacent acesteia.

În incintă se vor asigura locuri de parcare amplasate la cota terenului sistematizat, care vor deservi cu precădere funcțiunile pentru comunitate (comert, servicii, birouri).

Numărul de parcuri amplasate în incintă se va stabili în corelare cu funcțiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectură, respectând legislația specifică.

- *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 – min. 20%.

Regimul maxim de înălțime

Regimul de înălțime maxim pentru construcții: S+P+11E+Er; H max. 45 m

Amplasarea pe teren

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

- față de limita de nord-est: față de str. Gheorghe Lazar se va respecta aliniamentul stradal existent de cca. 16,60 m pentru nivelurile;
- față de limita de sud-est se va respecta retragerea minimă de 5 m;
- față de limita de sud-vest se va respecta retragerea minimă de 5 m;
- față de limita de nord-vest se va respecta retragerea minimă de 10;

Zona de implantare a construcțiilor este conform planșei *Reglementari urbanistice-zonificare*, anexată prezentei documentații.

Vor face excepție de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentație, posturile de transformare și alte clădiri 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 pentru îndepărtarea excesului de umiditate.

Bilantul teritorial s-a întocmit comparativ – situația existentă și propusă:

	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	mp	%	mp	%
Terenul reglementat	2031	100	2031	
Suprafața construită	824 (existent în teren)	40,57	812,40	40
Suprafața pietonală, auto și parcaje	-	-	812,40	40
Spațiu verde – min.	-	-	406,20	20

Indici urbanistici	
POT max. functiuni mixte	40%
POT max. funct.de locuire colectiva	20%
CUT max.	3,3
Regim de inaltime maxim	S+P+11E+Er
Inaltime maxima	H max. = 45

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.

Încadrarea în clasa de importanta

Încadrarea lucrurilor în clasa de importanta, a fost facuta în conformitate cu NP 100 - 2006 dupa cum urmeaza – clasa de importanta III.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru obiectivele propuse se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii: bransament la rețeaua publica de alimentare cu apa potabila, racord la sistemul centralizat de canalizare, electricitate si gaz.

3.6.1. Alimentare cu apa -Situatie propusa

Alimentarea cu apa potabila a cladirii se face de la rețeaua de apa a localitatii Timisoara, existenta pe str. Gheorghe Lazar.

Rețeaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamica necesara. Cladirea 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.

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.

În consecinta se prevad urmatoarele tipuri de surse termice pentru obiectivele din ansamblul de locuinte si functiuni complementare:

- centrale termice proprii pentru fiecare apartament si spatiu servicii/comert in parte;

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 rețeaua de distributie a mun. Timisoara.

3.6.2. Rețea canalizare - Situatie propusa

Canalizare ape uzate menajere

Deversarea apelor uzate menajere se face la rețeaua de apa a localitatii Timisoara, existenta în proximitatea amplasamentului pe str. Gheorghe Lazar. Racordurile la canalizarea orasului se vor face cu teava PVCkg Dn=200 mm. Se va realiza un camin de racord pentru cladire.

Sistemul de canalizare cuprinde:

- racordul de canalizare a instalațiilor de canalizare interioară la canalizare exterioară;
- rețele de canalizare menajeră exterioară;
- rețele de canalizare pluvială exterioară;
- guri de deversare a apelor meteorice.

Debitul de apă uzată evacuată la canalizare este:

$$Q_{zi \text{ can. med.}} = 0,80 \cdot 120 = 96 \text{ mc/zi}$$

Canalizare pluvială

Apele uzate pluviale colectate de pe acoperișul construcțiilor vor fi colectate și deversate la un rezervor de retenție ape pluviale. Pentru fiecare unitate teritorială de referință, apele pluviale de pe platformele rutiere și parcaje vor fi preluate prin intermediul rigolelor și vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi iar apoi colectate într-un rezervor de retenție ape pluviale. Apele din rezervoarele de ape pluviale sunt folosite la udarea spațiilor verzi, respectiv descarcate la canalizarea mun. Timișoara, prin pompă la 30 min. după terminarea ploii torențiale.

Categoria de importanță

Categoria de importanță a fost încadrată conform HGR nr. 766/11.1997 și Legea privind calitatea în construcții – Legea 10/24.01.1995 – categoria C-Normală.

Încadrarea în clasa de importanță

Încadrarea lucrărilor în clasa de importanță, a fost făcută în conformitate cu STAS 4273/83 după cum urmează:

- conform tabel 1 – clasa de importanță III
- conform tabel 8 – categoria construcții hidrotehnice 3

3.6.2. Alimentare cu energie electrică - Situație propusă

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse, se va realiza prin interceptare LES MT în exploatare în zonă.

Se propune realizarea de bransament în cablu subteran.

Toate lucrările se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alți proiectanți autorizați și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrări.

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale - Situație propusă

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stațiile de reglare-măsurare existente în zonă.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz metan și energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

3.8. ÎMBUNĂTĂȚIREA MEDIULUI DE VIAȚĂ URBANĂ

Conform studiilor și memoriului de specialitate, amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure locuințelor, pe terenuri salubre. Terenurile nu prezintă risc de alunecări de teren, inundații sau avalanșe.

În conformitate cu memoriul tehnic, alimentarea cu apă potabilă se va face în conformitate cu normele legale în vigoare.

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

Studiul de insorire

Prin studiul de insorire s-a urmarit evidentierea modului de insorire / umbrire a cladirii proiectate, in contextul amplasamentului.

Ipoteza de lucru a fost simularea insoririi / umbririi, in data de 22 decembrie , cand soarele rasare la ora 8.18" si apune la ora 16.47".

Verificarile au fost facute din ora in ora, incepand cu ora 8.00 si terminand la apusul soarelui la ora 16.47.

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele, astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu se impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor .

Configuratia amplasamentului (forma patrata) a conditionat mobilarea amplasamentului.

In urma studiului s-a constatat ca fatadele sud-vestica, nord-estica si sud-estica au asigurate o insorire de 1 h 1/2 in fiecare zi, iar fatada nord-vestica se afla in proprie umbra, datorita configuratiei amplasamentului. In acest sens, se recomanda in faza DTAC evitarea pe cat posibil a amplasarii exclusive spre nord-vest a incaperilor de locuit, optandu-se pentru dubla orientare a acestor spatii.

In cadrul parcelei se va 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. Gospodarirea deseurilor se va face prin contract individual cu Retim Ecologic SA;
- pentru piateta minerala de la str. Gheorghe Lazar mobilier urban specific, realizat conform normelor in vigoare, astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;
- spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei, la subsolul cladirii si la sol, 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

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. INTRODUCERE

Art. 1. Rolul RLU

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, in limitele parcelelor reglementate.

Limita zonei studiate este figurata in planşa de Reglementari a documentatiei.

Zonificarea functionala a zonei s-a stabilit in functie de categoriile de activitati propuse si este evidentiata in planşa de Reglementari. Pe baza zonificarii s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor aplica.

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 explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale "**P.U.Z. - Locuinte colective si funcțiuni complementare**", Timișoara, Str. Gheorghe Lazar, nr. 17, C.F. nr. 403060, Timișoara.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 197/2016, 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

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea 197/2016 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;

- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

si are la baza prevederile cuprinse in studiile si documentatiile de urbanism avizate si aprobate care au tangenta cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018;
- Concept general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN) aprobat prin H.C.L. 61/28.02.2012.

Art. 3. Domeniul de aplicare

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

Impartirea teritoriului pe functiuni 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.

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Obiective si modalitati de operare

Solutia urbanistica a fost elaborata tinându-se cont de urmatoarele obiective:

- Amenajarea urbanistica a zonei studiate;
- Zonificarea funcțională, avand in vedere obiectivul propus si folosirea optima a terenului;
- Modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Echiparea tehnico-edilitara a zonei;

In cadrul zonei studiate se identifica o singura unitate functionala - **Zona locuinte colectiva si funcțiuni complementare: cladire S+P+11E+Er.**

Art. 5. Utilizari premise:

- locuinte colective (partial la nivelurile 1, 2, exclusiv la nivelurile 3-11 si etaj retras);
- utilizarea spatiilor de la nivelul parterului pentru comert, servicii sau alte activitati ce nu contribuie la poluarea fonica, vizuala sau chimica;
- utilizarea spatiilor de la nivelurile 1 si 2 pentru functiuni mixte (comert, servicii si locuire). Pentru aceste niveluri locuirea va putea ocupa maxim 50% din suprafata construita totala a fiecarui nivel mixt;
- conversia unitatilor de locuit in alte functiuni compatibile cu functiunea de locuit, care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare;
- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcare la sol si parcaje la subsolul cladirilor (se vor putea realiza si sisteme de parcare automate etajate);
- spatii plantate, obiecte de mobilier urban (stalpi de iluminat, semnalizare auto, suporturi de biciclete, banci, suporturi reclame), constructii pentru echipare edilitara si imprejmui.

Art. 6 Utilizari premise cu conditii:

- functiuni tertiare: comert alimentar si nealimentar, cu ADC de max. 1500 mp, amplasate exclusiv la nivelurile P-E2, cu accese publice separate de accesele locuintelor.

- functiuni tertiare: servicii, birouri, amplasate la nivelurile E1 si E2 pot avea accese comune cu ale locuintelor, in conditiile in care prin activitatea generate in cadrul lor nu genereaza flux mare de persoane sau marfa.

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

Art. 7 Utilizari interzise:

- activitati generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, 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 pre colectare a deseurilor urbane sau depozite de deseuri;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate.

III. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 8. 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. 9. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 9.1. 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 c-tiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin Ord. nr. 77/N/96.

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. 9.2. 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. 9.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute 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. 9.4. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea lucrurilor 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. 9.5. 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 sunt prevazute in cap. III, Art. 10.

Art. 10. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 10.1. 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) 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 unitate locativa posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitandu-se orientarea exclusiv spre nord.

Art. 10.2. Amplasarea fata de aliniament

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

- fata de limita de nord-est: fata de str. Gheorghe Lazar se va respecta aliniamentul stradal existent de 16,60 m;

Spatiul 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, alte cladiri destinate utilitatilor sau echiparii edilitare precum si elemente de signalistica (tip totem, pylon, etc.) care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

Art. 10.3. 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*, astfel

- fata de limita de sud-est se va respecta retragerea minima de 5 m;
- fata de limita de sud-vest se va respecta retragerea minima de 5 m;
- fata de limita de nord-vest se va respecta retragerea minima de 10;

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

Este permisa depasirea limitelor de implantare cu balcoane cu conditia respectarii Cod Civil.

Limita de implantare a constructiilor subterane poate coincide cu limitele de proprietate, cu acordul vecinilor sau retrasa la min. 60 cm fata de limita perimetrata de proprietate, conform Cod Civil.

Art. 11. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11.1. 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 a satisfice exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Pentru deservirea rutiera a obiectivului se propune realizarea accesului prin raze de 6 m, racordate la str. Gheorghe Lazar.

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).

Art. 11.2. 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, de canalizare, gaze naturale si de energie electrica.

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice 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. 12. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 12.1. 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.

Datorita pozitiei si configuratiei amplasamentului fata de trama stradala si geometriei zonei de implantare, nu se permite parcelarea terenului.

Art. 12.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime maxim pentru constructiile propuse este: S+P+11E+Er

Hmax. = 45 m/CTS.

Art. 12.3. 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. 12.4. Procentul de ocupare al terenului

In cadrul prezentului regulament se stabilesc:

POT max. functiuni mixte maxim 40%

POT locuinte colective maxim 20%

CUT maxim 3,3

Art. 13. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Art. 13.1. Parcaje

Stationarea vehiculelor necesare utilizarii constructiilor trebuie asigurata in interiorul parcelei.

Numarul de locuri de parcare se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiilor, cu respectarea prevederilor Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Se recomanda, pe cat posibil, acomodarea parcajelor in procent de cca. 70% la nivelul subsolului, pentru debarasarea spatiului de la nivelul solului; Parcajele de la nivelul solului sunt destinate in special functiunilor complementare locurii (comert, servicii).

Art. 13.2. 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 minim 20%. 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. 13.3. Imprejmuiri

Avand în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, imprejmuirile pe toate laturile terenului sunt opționale;

In cazul realizarii unor imprejmuiri, acestea se vor realiza din material transparente, cu soclu opac de maxim 60cm. Este posibila realizarea pe anumite portiuni a unor panouri opace, pana la inaltimea maxima de 1,80m, pentru realizarea de reclame sau signalistica a ansamblului rezidential, atata timp cat lungimea acestor panouri nu depășește 2m.

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

	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	mp	%	mp	%
Terenul reglementat	2031	100	2031	
Suprafata construita	824 (existent in teren)	40,57	812,40	40
Suprafata pietonala, auto si parcaje	-	-	812,40	40
Spatiu verde – min.	-	-	406,20	20
<u>Indici urbanistici</u>				
POT max. functiuni mixte	40%			
POT max. funct.de locuire colectiva	20%			
CUT max.	3,3			
Regim de inaltime maxim	S+P+11E+Er			
Inaltime maxima	Hmax. = 45			

V. CONCLUZII

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

Trasarea strazilor si limitelor de parcele se va face pe baza ridicarilor topografice in 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