

PUZ – CLADIRE PENTRU LOCUINTE COLECTIVE

AMPLASAMENT:

Timisoara, b-dul. Liviu Rebreanu, nr. 68-70

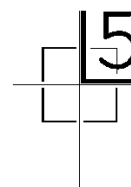
C.F. nr. 427202 Timisoara, nr. cad. 427202;

BENEFICIAR:

MESZAROS SEBASTIAN IULIAN

FAZA DE PROIECTARE:

PLAN URBANISTIC ZONAL

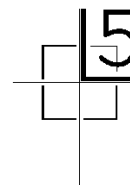


Pr. Nr. 03-REB-19

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	PUZ – CLADIRE PENTRU LOCUINTE COLECTIVE
Amplasament	Timisoara, b-dul. Liviu Rebreanu, nr. 68-70 C.F. nr. 427202 Timisoara, nr. cad. 427202;
Beneficiar	MESZAROS SEBASTIAN IULIAN
Proiectant general Urbanism	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos
Numar de proiect	09-REB-19
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborarii	AUGUST 2019

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



Pr. Nr. 03-REB-19

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

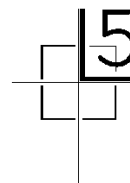
Urbanism

Arh. FOLEA Doru

Arh. BAIA Dragos

Arh. CRACIUN Novella

Ing. Orlescu Cristian



Pr. Nr. 03-REB-19

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului	PUZ – CLADIRE PENTRU LOCUINTE COLECTIVE
Amplasament	Timisoara, b-dul. Liviu Rebreanu, nr. 68-70 C.F. nr. 427202 Timisoara, nr. cad. 427202;
Beneficiar	MESZAROS SEBASTIAN IULIAN
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborarii	AUGUST 2019

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 1920 mp a unui proiect in faza Plan Urbansitic Zonal care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unr constructii pentru locuinte colective.

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

1.3. 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 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, revizia 3;
- Ridicarea topografica pentru zona studziata.

Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

In prezent, situl studiat, aflat in zona sudica a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara este reglementata prin **PUZ aprobat aprobat prin HCL nr. 49/1999 preluat de PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 – UTR 67, ca zona de locuinte individuale sau pentru maxim doua familii si functiuni complementare; Regim de inaltime maxim P+2E; POT_{max.} = 40%; Spatii verzi_{min.} conform HCL nr. 62/2012.**

Aspectul arhitectural al zonei este specific ariilor urbane, dispuse adiacent principalelor artere de trafic:

- o zona de imobile destinate locuirii individuale si punctual locuinte colective, cu regim redus de inaltime max. P+3E, dezvoltata la b-dul. Liviu Rebreanu, str. Drubeta, Salcamilor si Ioan Muresan;
- o fond semnificativ de servicii si comert, dezvoltat la b-dul Liviu Rebreanu;

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat se afla in partea de nord a Municipiului Timisoara, in UTR. 67 conform Planului Urbanistic General.

Terenul este delimitat astfel:

- **Nord-Vest:** b-dul Liviu Rebreanu (drum cu imbracaminte asfaltica si profil transversal 30 m);
- **Nord-Est** si **Sud-Vest:** parcele proprietate privata, cu fond construit (locuinte pentru max. 2 familii, in regim P-P+1E).

Distanta de la amplasamentul propus pana cladirile cu functiune de locuire este 0 m (cladirile invecinate sunt construite cu calcan spre limita laterala de proprietate).

Distanta minima de la amplasamentul propus pana cladirea cu functiune servicii (Biserica Baptista Locala Timisoara) este 13,17 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 (prin asimilare cu Timișoara) :

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

2.4.Circulatia rutiera -situatie existentă

In prezent, accesul rutier la amplasament este asigurat din b-dul. Liviu Rebreanu, drum ce fac parte din rețeaua majora de circulație a Municipiului Timisoara.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate conform C.F. este in prezent cea de curti constructii intravilan pentru o suprafata de 1920 mp.

Amplasamentul este alcatuit dintr-o parcela, identificata prin C.F. nr. 427202 Timisoara, nr. cad. 427202 constand in in teren in intravilan, cu suprafata de 1920 mp; nr. cad 427202-C1 constructie cu functiune de casa cu suprafata de 87 mp, nr. cad. 427202-C2 constructie cu functiune de casa in regim S+P+1E+M cu suprafata la sol de 77 mp, respectiv nr. cad. 427202-C3 constructie cu functiune de casa, in suprafata construita la sol de 86 mp;

Relationari intre functiuni

In prezent zona studziata se afla intr-o zona predominant de locuire, interpatrunsa de cladiri pentru servicii si comert (Biserica Baptista Locala Timisoara, SC Atoos Software, magazin QFORT – tamplarie PVC);

Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit

Pe amplasamentul ce face obiectul documentatiei exista 3 case in suprafata de 87 mp, 77 mp , respectiv 86 mp. 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 amenajat. Nu exista riscuri naturale in zona.

Principalele disfunctionalitati:

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati:

- Parcele cu fronturi inguste, ce limiteaza din punct de vedere urbanistic, prin conditiile de construibilitate impuse;

2.6. Echiparea edilitară

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

2.6.1.Alimentarea cu apă - situatie existenta

Conform avizului tehnic de amplasament emis de Aquatim, in zona exista retea de alimentare cu apa, pe B-dul. Liviu Rebreanu.

2.6.2.Canalizare - situatie existentă

In zona studziata exista retea de canalizare, pe B-dul. Liviu Rebreanu, fapt confirmat de avizului tehnic de amplasament emis de Aquatim.

2.6.3. Alimentarea cu energie termica - situatie existentă

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

2.6.4.Alimentare cu gaze naturale - situatie existentă

Exista retea de alimentare cu gaze naturale in zona studziata, pe B-dul. Liviu Rebreanu, conform aviz DELGAZ.

Având în vedere prevederile actelor normative și a instrucțiunilor în vigoare, lucrările de dezvoltare ale rețelelor de distribuție și de racordare a obiectivelor industriale se pot face numai în baza cotelor de gaze naturale aprobate, respectiv și de solicitările agenților economici din zonă.

2.6.5. Telefonie - situație existentă

În zona aflată în studiu, TELEKOM nu are amplasate rețele de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

2.6.6. Alimentarea cu energie electrică – situația existentă

Există rețeaua de alimentare cu energie electrică LEA în exploatare, pe B-dul. Liviu Rebreanu, conform aviz ENEL Distribuție Banat.

2.6.7. Depozitare deșeurilor menajere - situația existentă

În prezent pentru preluarea deșeurilor menajere Beneficiarul deține contract cu RETIM Ecologic Service SA.

2.7. Probleme de mediu - situație existentă

Zona studiată este însă lipsită de factori de poluare majori.

În vecinătate nu există agenți 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 zonă s-a impus relevarea modului și tipului de poluare pentru fiecare componentă a mediului: apă, aer, sol, zgomot etc.

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

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

Poluarea fonică este generată de zgomotul produs de circulația pe B-dul. Liviu Rebreanu.

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

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

Inițiativa de promovare a PUZ – *Locuinte colective* a fost adusă la cunoștința publicului prin afișarea informațiilor pe siteul Primăriei Municipiului Timișoara și pe amplasament, precum și publicarea în presă, în ziarul *Renasterea Banateana*.

În acest scop populația va putea trimite observații și sugestii inițiatorului PUZ și va putea participa la întâlnirea cu proiectantul 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 zonă.

In principal, zona este destinata functiunii de locuire si functiunilor complementare, asa cum atesta documentatiile de urbanism aprobate in proximitatea amplasamentului:

- *Plan Urbanistic de Detaliu – Amplasare spatiu de invatamant, str. Ioan Muresan, nr. 15, aprobat prin HCL Timisoara nr. 491/1999;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu – Construire locuinte multifamiliale, B-dul. Liviu Rebreanu, nr. 34-36, aprobat prin HCL Timisoara nr. 507/2006;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu – Complex locuinte colective S+P+4E+Er, str. Salcamilor, nr. 26, aprobat prin HCL Timisoara nr. 498/2007;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu – Amenajare spalatorie auto, str. Drubeta, nr. 27, aprobat prin HCL Timisoara nr. 329/2011;*

In conformitate cu prevederile noului PUG, zona este de tip M3 – *zona mixta, cu regim de construire dechis, adiacenta principalelor artere de trafic*).

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

3.2.Prevederi ale P.U.G.

In conformitate cu Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 131/24.04.2017 privind modificarea Art. 1 din HCL Timisoara nr. 105/27.03.2012 - privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/28.05.2002, modificată, in vigoare la data realizarii prezentei documentatii, amplasamentul studiat este situat in ***UTR 67 – zona de locuinte individuale sau pentru max. 2 familii si functiunecomplementare.***

3.3.Valorificarea cadrului natural

Din punct de vedere al valorificarii cadrului nu se impune luarea de masuri speciale.

Zona studiată beneficiaza de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fara vegetatie inalta. In realizarea solutiei urbanistice se va avea in vedere mentinerea/realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala.

3.4.Modernizarea circulatiei - propuneri in zona studziata

Pentru deservirea traficului auto generat de realizarea soluției propuse se prevede realizarea de parcaje în interiorul amplasamentului, drumul de acces fiind racordat la B-dul. Liviu Rebreanu. Întrucât bulevardul este stradă de categoria a doua cu patru benzi de circulație având o platformă cu linii de tramvai amplasată pe zona mediana, accesul va fi numai cu relație dreapta (intrare și ieșire).

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

Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in Normativul P118/1998.

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

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

Solutia urbanistica propusa, urmareste mobilarea terenului cu locuinte colective cu servicii la parter, in regim max. S/D+P+3E+Er .

Se vor asigura parcari la nivelul subsolului/demisolului cladirii.

H max. atic Er = 18,50 m/CTS

H max. casa lift = 19,00 m/CTS

Amplasarea constructiilor pe parcela

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor.

Limita zonei de implantare a cladirilor este:

- retragere din aliniament 4 m (limita NV);
- retragere pentru constructii supraterane H/2 min. 6,00 m fata de limita SV;
- retragere pentru constructii supraterane H/2 min. 6,00 m fata de limita NE;
- retragere pentru constructii subterane (demisol) min. 2,00 m fata de limita NE;
- retragere pentru constructii supraterane min. 15,00 m fata de limita posterioara (SE);
- retragere pentru constructii nivel demisol (exclusiv parcaj si spatii tehnice) min. 4,00 m fata de limita limita posterioara (SE);

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

Sistematizarea pe verticală

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

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

	SITUATIA EXSITENTA		SITUATIA PROPUSA
	mp	%	mp
Terenul reglementat	1920,00	100	1920,00
Suprafata construita locuinte max.	250,00	35,00	672,00
Suprafata pietonala, auto si parcaje	700,00	40,00	768,00
Suprafata spatiu verde min.	-	25,00	480,00

Indici urbanistici existenti:

Procent de ocupare a terenului (POT max.) <i>Locuinte colective si servicii la parter</i>	13,02%
Coeficient de utilizare a terenului (CUT max.) <i>Locuinte colective si servicii la parter</i>	0,23

Indici urbanistici propusi:

Procent de ocupare a terenului (POT max.) <i>Locuinte colective si servicii la parter</i>	35%
Coeficient de utilizare a terenului (CUT max.) <i>Locuinte colective si servicii la parter</i>	1,7
Coeficient de utilizare a terenului (CUT max) <i>Inclusiv parcaj demisol</i>	2,3

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

3.6.1. Alimentare cu apa -Situatie propusa

Alimentarea cu apa potabila a cladirii se face de la reseaua de apa a localitatii Timisoara, existenta pe Bd-ul. Liviu Rebreanu.

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

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

- 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 reseaua de distributie a mun. Timisoara.

3.6.2. Retea canalizare - Situatie propusa

Canalizare ape uzate menajere

Deversarea apelor uzate menajere se face la reseaua de apa a localitatii Timisoara, existenta in proximitatea amplasamentului pe Bd.-ul. Liviu Rebreanu. Racordurile la canalizarea orasului se vor face cu teava PVCkg Dn=200 mm. Se va realiza cate un camin de racord pentru fiecare cladire.

Sistemul de canalizare cuprinde:

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

Debitul de apa uzata evacuata la canalizare este:

$$Q_{zi \text{ can. med.}} = 0,80 \cdot 70 = 56mc/zi$$

Canalizare pluviala

Apele uzate pluviale colectate de pe acoperisul constructiilor vor fi colectate si deversate la un rezervor de retentie ape pluviale. Pentru fiecare unitate teritoriala de referinta, apele pluviale de pe platformele rutiere si parcaje vor fi preluate prin intermediul rigolelor si vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi iar apoi colectate intr-un rezervorul de retentie ape pluviale. Apele din

rezervoarele de ape pluviale sunt folosite la udarea spatiilor verzi, respectiv descarcate la canalizarea mun. Timisoara, prin pompare la 30 min. dupa terminarea ploii torentiale.

Categoria de importanta

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

Incadrarea în clasa de importanta

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

- conform tabel 1 – clasa de importanta III
- conform tabel 8 – categoria constructii hidrotehnice 3

3.6.2. Alimentare cu energie electrica - Situatie propusa

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse, se va realiza prin interceptare LES MT in exploatare in zona.

Se propune realizarea de bransament in cablu subteran.

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

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale - Situatie propusa

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

3.7. Obiective de utilitate publica

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

3.8. Imbunatatirea mediului de viata urban

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

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

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

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

In cadrul fiecarei parcele destinate amplasarii cladirilor de locuinte se asigura:

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

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

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

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

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce explicita 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

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

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

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

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului studiat se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

Art. 2. Baza legala a elaborarii

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

- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995 (republicata);
- Legea privind protectia mediului nr. 137/1995 (republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 131/24.04.2017 privind modificarea Art. 1 din HCL Timisoara nr. 105/27.03.2012 - privind prelungirea valabilitatii Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/28.05.2002, modificata;
- Etapa 3 PUG – in curs de aprobare;
- Aviz de oportunitate Nr. 24 din 06.6.2019;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;

Art. 3. Domeniul de aplicare

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

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

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

Art. 5.1. Siguranta in constructii

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

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

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

Art. 5.2. Expunerea la riscuri naturale

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

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

Art. 5.3. Expunerea la riscuri tehnologice

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

Art. 5.4. Asigurarea echiparii edilitare

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

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

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

Art. 5.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

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

Art. 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

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

Amplasarea constructiilor de locuinte va fi astfel facuta incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila sa se asigure durata minima zilnica de insorire de 1 ½ h; Se recomanda pentru fiecare cladire posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitandu-se orientarea exclusiv spre nord;

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. In intervalul analizat s-a observat ca cladirea proiectata, in regim S/D+P+3E+Er nu umbreste constructiile existente invecinate (amplasate cu calcan spre amplasamentul analizat) in mod agresiv si pentru perioade lungi de timp, fiind asigurate minim 1 1/2 ore in fiecare zi de iluminat natural direct incaperilor de locuit orientate spre cladirea propusa, totodata obiectivul fiind insorit in fiecare zi, conform normativelor in vigoare.

Cladirile direct invecinate amplasamentului sunt amplasate cu calcan spre parcela, astfel incat un se pune problema umbririi fatadelor orientate spre cladirea propusa.

Art. 6.2. Amplasarea fata de aliniament

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

- retragere din aliniament 4 m (limita NV);

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

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

Art. 6.3. Amplasarea in interiorul parcelei

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

Constructia se va amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor:

- retragere pentru constructii locuinte colective si servicii la parter H/2 min. 6,00 m fata de limita SV;
- retragere pentru constructii locuinte colective si servicii la parter H/2 min. 6,00 m fata de limita NE;
- retragere pentru constructii subsol/demisol min. 2,00 m fata de limita NE;

- retragere pentru constructii locuinte colective si servicii la parter min. 15,00 m fata de limita posterioara (SE);
- retragere pentru constructii subsol/demisol min. 4,00 m fata de limita limita posterioara (SE);

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

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

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 7.1. Accese carosabile

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

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

Pentru deservirea rutiera a obiectivului de locuire colectiva si servicii la P se propune realizarea accesului prin raza de 6 m, racordate la B-dul. Liviu Rebreanu.

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

Art. 7.2. Accese pietonale

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

Art. 8. Asigurarea echiparii edilitare

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

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

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

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

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

Art. 9.1. Parcelarea

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

Art. 9.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime impus constructiilor este max. S/D+P+3E+Er. – Locuinte colective cu servicii la P si parcaj/spatii tehnice la S/D.

Inaltimea maxima a constructiilor la atic este 18,50 m.

Art. 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice. Constructiile prin conformare, volumetrie si aspect exterior, nu vor trebui sa intre in contradictie cu

aspectul general al zonei si nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii. Culorile pentru fatade vor fi armonizate, fiind evitate culorile stridente;

Art. 9.4. Procentul de ocupare al terenului

POT locuinte colective si servicii la P **max. 35%**; CUT locuinte colective si servicii la P **max. 1,7**

CUT inclusiv parcaj demisol **max. 2,3**

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

Art. 10.1. Parcaje

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice.

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

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

Art. 10.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

In cadrul prezentului regulament se stabileste un procent de 25% zone verzi.

Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate.

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

Art. 10.3. Imprejmuiri

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

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

Se recomanda imprejmuiri vegetale sau transparente imbracate in vegetatie.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Art. 11. Unitati si subunitati functionale

In cadrul zonei studiate se identifica o singura unitate functionala, ca **zona predominant rezidentiala – Lc (locuinte colective) si dotari aferente (activitati/functioniuni tertiare)**.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Zona predominant rezidentiala (Lc) - locuinte colective si dotari aferente (activitati/functioniuni tertiare):

Utilizari premise:

- locuinte colective, cu regim de inaltime variabil S/D+P+3E+Er;
- amenajari aferente locuintelor;
- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcare la sol si parcaje la subsolul/demisolul cladirii de locuinte;
- spatii plantate, constructii pentru echipare edilitara si imprejmuiri.

Utilizari premise cu conditii:

- functiuni tertiare: comert alimentar si nealimentar, servicii de interes si cu acces public, servicii profesionale, cu indeplinirea conditiilor din RLU, cu ADC de max. 1000 mp, amplasate exclusiv la parterul cladirii. Accesul publicului cat si accesele de serviciu sa se faca separat de accesele locuintelor;

- activitati de tip tertiar ale locatarilor, desfasurate in interiorul locuintelor, fara conversie functionala, servicii profesionale/manufacturieri, 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.

Utilizari interzise:

- activitati generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, jocuri electronice sau de noroc, ateliere de reparatii, depozite de marfa;

- orice tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;

- depozitare en gross;

- garaje individuale in cladiri provizorii sau permanente independente;

- constructii provizorii de orice natura;

- statii de intretinere auto;

- platforme de precolectare a deseurilor urbane sau depozite de deseuri;

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul teritoriului reglementat se identifica o singura unitate functionala, ca **zona predominant rezidentiala (Lc) - locuinte colective si dotari aferente (activitati/functiuni tertiare)**. Pentru aceasta se aplica prevederile specifice din cadrul prezentului regulament.

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

	SITUATIA EXSITENTA		SITUATIA PROPUSA
	mp	%	mp
Terenul reglementat	1920,00	100	1920,00
Suprafata construita locuinte max.	250,00	35,00	672,00
Suprafata pietonala, auto si parcaje	700,00	40,00	768,00
Suprafata spatiu verde min.	-	25,00	480,00

Indici urbanistici existenti:

Procent de ocupare a terenului (POT max.) <i>Locuinte colective si servicii la parter</i>	13,02%
Coeficient de utilizare a terenului (CUT max.) <i>Locuinte colective si servicii la parter</i>	0,23

Indici urbanistici propusi:

Procent de ocupare a terenului (POT max.) <i>Locuinte colective si servicii la parter</i>	35%
Coeficient de utilizare a terenului (CUT max.) <i>Locuinte colective si servicii la parter</i>	1,7
Coeficient de utilizare a terenului (CUT max) <i>Inclusiv parcaj demisol</i>	2,3

VI. 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