

FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare	P.U.Z. - Locuinte colective si functiuni complementare
Faza	Plan urbanistic zonal
Amplasament	Timișoara, Calea Bogdanestilor, nr. 20-20A
Beneficiar	SC TREI DION PIZZA SRL
Proiectant arhitectură	STUDIO ARCA s.r.l.
Nr. proiect	453/ 2019

BORDEROU ARHITECTURA

PARTE SCRISĂ

- 01. **FOAIE DE CAPĂT**
- 02. **BORDEROU – piese scrise și desenate**
- 03. **MEMORIU TEHNIC**

PARTE DESENATĂ

- A01 **ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE. STUDIU CVARTAL**
- A02 **PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICA**
- A03 **REGLEMENTARI URBANISTICE**
- A04 **POSIBILITATI DE MOBILARE**
- A05 **PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

întocmit,
arh. Mihaela RUSULET

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire lucrare	P.U.Z.- LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII COMPLEMENTARE
Amplasament	Timisoara, Calea Bogdanestilor, nr.20-20A
Beneficiar:	SC TREI DION PIZZA SRL
Proiectant general:	STUDIO ARCA s.r.l.
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării:	OCTOMBRIE 2020

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prin tema de proiectare beneficiarul a solicitat proiectantului, amplasarea pe terenul studiat a unei cladiri cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare. Terenul se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in zona de Vest, in cadrul UTR 12, la intersectia strazilor Calea Bogdanestilor si Suceava.

Investitia are ca obiectiv inclusiv racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

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

Prin Certificatul de Urbanism nr.1005 din 25.03.2019, emis de Primaria Municipiului Timisoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului P.U.Z. si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, înainte de urmareta procedurii pentru obtinerea Autorizației de Construire a obiectivului enuntat anterior.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru fundamentarea documentației de urbanism au fost studiate planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare urbană în zonă:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) Timișoara;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Polului de Creștere Timișoara;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, etapa 4, în lucru;
- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicat;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Calea Bogdanestilor este una dintre arterele importante de circulație din Municipiul Timișoara. Alături de strada Brediceanu asigură legătura dintre zona de Vest a orașului și zona centrală (Cartierul Cetate, Piața Victoriei).

Calea Bogdanestilor, prin prospectul sau amplu 36-39 m (traseu în ambele direcții pentru liniile de tramvai și traseu auto în ambele sensuri cu două benzi pe sens), acționează ca o barieră între cele două tipuri de țesut urban ce îi marginesc laturile. Astfel dacă latura nordică prezintă un regim de înălțime extrem de variat, de la locuințe parter la imobile P+10 și un mix de funcțiuni (rezidențial, comerț, servicii etc.), latura sudică este mult mai omogenă, fiind ocupată majoritar cu clădiri rezidențiale unifamiliale.

Acest prospect extrem de variat, alături de mix-ul de funcțiuni, reflectă vitalitatea țesutului urban, capacitatea sa de a răspunde tendințelor de dezvoltare imobiliară tot mai incisive și, până la urmă, în ciuda aparentei dizarmonii, creează un pattern de creștere urbană, extrem de flexibil și adaptat la nevoile specifice ale fiecărei perioade

in parte.

Situl propus pentru *PUZ - Locuinte colective si functiuni complementare* se afla situat la intersectia strazilor Calea Bogdanestilor si Suceava. Proximitatea fata de zona centrala a orasului (Cartierul Cetate, Piata Victoriei), accesul facil la intreaga infrastructura de transport in comun (tramvaie, autobuze, troleibuze) si piste de biciclete, prospectul amplu al Carii Bogadanesti, asigura acestui sit un potential mare de dezvoltare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE, LIMITE, VECINATATI

Zona studiată, din care face parte terenul reglementat prin PUZ, se afla in partea de Vest a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara, cuprinde UTR 12, si este marginita spre Sud de o artera de circulatie importanta: Calea Bogdanestilor.

Delimitarea si incadrarea terenului reglementat este conform planselor anexate in partea desenata si coincide cu limita de proprietate.

Parcela pentru care se propune *PUZ – Locuinte colective si functiuni complementare* este delimitata astfel:

- spre Nord - teren proprietate privata nr. top. 1498 ;
- spre Est - strada Suceava;
- spre Sud - strada Calea Bogdanestilor;
- spre Vest - teren proprietate privata nr. Top. 1496.

Terenul are acces auto dinspre strada Suceava.

Parcelatele inscrise in C.F. nr. 423273 (nr. Cad. 1497/1), C.F. nr. 445438 (nr. Cad. 1497/2) si C.F. nr. 407445 (nr. Cad. 1497/3) in baza carora a fost obtinut certificatul de urbanism, se afla in proprietatea privata a SC Trei Dion Pizza SRL, initiatoarea acestui proiect.

Terenul este in suprafata de 770 mp si in momentul de fata pe el se afla o cladire in regim de inaltime P+1E si cateva anexe in regim de inaltime parter.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Parcela reglementata in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase de vegetatie.

Nu exista elemente ale cadrului natural (copaci, pomi) ce necesita a fi pastrate sau protejate.

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

Date generale

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

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

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

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

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

temperatura aerului:

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

precipitatii:

- media anuala: 631 mm;

vantul:

- predominant din sectorul vestic – 15%.

2.4. CIRCULATIA

Parcela reglementata este o parcela de colt, aflata la intersectia strazilor Calea Bogdanestilor si Suceava. Accesul auto si pietonal este asigurat atat dinspre strada Suceava cat si dinspre Calea Bogdanestilor.

Calea Bogdanestilor este o strada cu prospect larg (36-39 m) ce face legatura alaturi de strada Brediceanu, continuarea sa spre est, intre centrul orasului si zona periferica vistica. Circulatia auto se desfasoara in ambele sensuri de mers, cu cate doua benzi pe sens.

Transport public

Calea Bogdanestilor este strabatuta de linii de tramvai in ambele directii de mers. Liniile de tramvai 4,5 si 7, alaturi de linia de troleibuz 10 asigura legatura cu centrul orasului si alte puncte de reper (Gara de Nord, Spitalul Judetean etc.).

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Parcelarul din zona studiata este compus in mare parte din parcele de dimensiuni mici sau medii pe care au fost edificate cladiri pentru locuinte unifamiliale in regim de inaltime P-P+2 sau locuinte colective P+2 – P+10.

In ultimii ani se remarca o tendinta de densificare a zonei prin cresterea regimului de inaltime, in special spre strada Calea Bogdanestilor, frontul nordic.

Funcțiuni

În cadrul UTR 12 funcțiunea predominantă este cea de locuire, atât colectivă cât și unifamilială. Alături de locuire se găsesc funcțiuni diverse: servicii, comerț, învățământ, birouri, centre pentru îngrijirea sănătății.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată se regăsesc următoarele rețele în exploatare:

- *rețea de apă și canalizare,*
- *rețea de telecomunicații,*
- *rețea de energie electrică,*
- *rețea de gaze naturale.*

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Întreaga investiție se va realiza de către investitori privați. Autoritățile publice locale nu vor avea nici o responsabilitate de natură financiară în cadrul acestui proiect.

În conformitate cu prevederile legale, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Direcția Generală de Urbanism și Dezvoltare Urbană a municipiului Timișoara.

2.9. DISFUNCTIONALITĂȚI

Pe porțiuni extinse trotuarul nordic al căii Bogdanestilor este lipsit de vegetație înaltă ceea ce face ca în zilele însorite traficul pietonal să se desfășoare cu dificultate, pietonii alegând de cele mai multe ori să se deplaseze pe frontul învecinat. Din acest motiv funcțiunile de tip comerț/ servicii care ar putea să se dezvolte în spațiile adiacente zonei pietonale lipsesc sau sunt insuficient dezvoltate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Certificatul de Urbanism nr. 1005/25.03.2019 eliberat de Primăria Municipiului Timișoara, a fost emis în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 Timisoara, terenul are ca destinatie functiunea de zona pentru locuinte si functiuni complementare P- P+2 si face parte din unitatea teritoriala UTR 12.

Conform P.U.G. etapa 4 în lucru, parcela studiata este încadrata în zona Liu _Zonă de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pe terenul reglementat exista zone verzi amenajate intr-un procent de maxim 5% din suprafata parcelei.

Prin planul urbanistic zonal se propune amenajarea a cel putin 30% din suprafata terenului reglementat cu zone verzi.

Amenajarea spatiilor verzi va asigura o biodiversitate a speciilor propuse conducand la crearea unui mediu natural sustenabil.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Terenul reglementat este o parcela de colt si are in momentul de fata posibilitatea de acces auto si pietonal atat dinspre strada Suceava cat si dinspre Calea Bogdanestilor.

In urma proiectului initiat de Primaria Municipiului Timisoara „*Reabilitare linii de tramvai și modernizare trame stradale pe Calea Bogdăneștilor – Timișoara*”, strada Calea Bogdanestilor va fi remodelata in asa fel incat sa acomodeze trafic auto in ambele sensuri cu doua benzi pe sens, linii de tramvai in axul drumului cu ecartamentele inierbate, piste de biciclete, trotuare, intersectii semaforizate si supravegheate video.

Pentru a evita o circulatie auto suplimentara pe strada Suceava si luand in considerare refacerea in viitorul apropiat a prospectului Căii Bogdanestilor se propune realizarea accesului auto doar din Calea Bogdanestilor. Numarul de locuri de parcare necesare si amplasarea lor (la sol/ subsol) se va stabili in etapele viitoare ale proiectului (Documentatie tehnica pentru autorizatia de constructie), in functie de conformarea finala a cladirii propuse.

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

Funcțiunea propusa este:

- locuinte colective si functiuni complementare.

Funcțiuni permise:

- servicii, comert, alimentație publică, hotel, cultură, învățământ, sănătate, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, zone de recreere si odihna, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.

In elaborarea soluției s-a ținut cont de:

- conformatia terenului si ocuparea acestuia cat mai eficienta;
- amplasarea terenului fata de vecinatati;
- respectarea conditiilor de insorire si orientarea amplasamentului;
- morfologia tesutului urban adiacent.

Amplasarea constructiilor pe parcela

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului denumit limita de implantare a construcțiilor, care definește zona de implantare al construcțiilor, conform plansei "A05 – Reglementari urbanistice".

Limita de implantare a constructiilor este data de:

- retragerea de 3 m fata de aliniamentul spre Calea Bogdanestilor
- retragerea de 3 m fata de aliniamentul spre strada Suceava
- retragerile fata limitele cadastrale ale parcelelor invecinate:
 - 4 m fata de latura nordica a parcelei pentru regimul de inaltime P+3 si 6 m pentru regimul de inaltime P+10;
 - 10 m fata de latura vestica a parcelei pentru regimul de inaltime P+3 si 16.5 m pentru regimul de inaltime P+10;

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus este de S+P+3E (H max cornisa = 14.5 m) si S+P+10E (H max cornisa = 36 m).

Modul de utilizare a terenului

Procentul de ocupare al terenului propus este de 40%.

Volumul de cladire S+P+10E poate ocupa maxim 20 % din suprafata parcelei.

Coeficientul de utilizare a terenului este 2.6.

Procentul de spatii verzi amenajate este de minim 30%.

Posibilitati de mobilare

Factorii ce au determinat modul de integrare a solutiei propuse in zona sunt:

- amplasarea parcelei pe colt;
- prospectul amplu al Cail Bogdanestilor;
- regimul variat de inaltime de la P la P+10;

- invecinarea spre Nord cu un imobil cu calcan pe fatada spre parcela reglementata.

In urma analizei desfasuratei stradale a Cail Bogdanestilor, latura nordica, se pot identifica trei tipologii de cladiri, in functie de regimul acestora de inaltime: cladiri cu regim mic de inaltime (P, P+1), cladiri cu regim mediu de inaltime (pana la P+5) si cladiri cu regim mare de inaltime (pana la P+10). Propunerea de mobilare suprapune cele trei tipologii in compozitia volumetrica, rezultand un volum care se integreaza in contextul urban adiacent. Fiecare componenta a siluetei obtinute se adreseaza unui alt nivel de perceptie, de la vecinatatea imediata pana la nivel urban. In timp ce volumele de baza se raporteaza la scara cladirilor din proximitate, volumul mai inalt, prin pozitionarea sa pe coltul intersectiei dintre strada Suceava si Calea Bogdanestilor, creeaza un dialog interesant cu strada si cu blocurile de locuinte P+10 din vecinatate.

Detaliile de conformare a cladirilor, structura acestora, inchiderile si finisajele urmeaza a fi stabilite de catre proiectanti in fazele urmatoare ale proiectului. Propunerea de mobilare urbana are un caracter informativ.

Bilantul teritorial

Pentru parcela inregistrata in C.F. nr. 423273 (nr. Cad. 1497/1), C.F. nr. 445438 (nr. Cad. 1497/2) si C.F. nr. 407445 (nr. Cad. 1497/3), se propune urmatorul bilant teritorial:

Bilant teritorial – teren reglementat	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren reglementat	770	100	770	100
Zona constructibila	308	Max 40	308	Max 40
Zona circulatii, alei, amenajari exterioare	308	Cca. 40	231	Cca. 30
Zona spatii verzi	154	Min. 20	231	Min. 30

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrarii in limitele admise de Inspecia pentru Protectia Mediului, si sunt conforme cu OUG nr. 195/2005 si STAS 1342/91, NTPA 002/97.

3.7. CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (CONFORM ANEXEI NR.1 A HG 1076/2004)

3.7.1. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE, IN SPECIAL, LA:

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

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune, pe terenul reglementat, amplasarea unei cladiri cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare.

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

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

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

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

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

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a functiunii de parcare supraetajata.

c.1) protectia calitatii apelor

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

c.2) protectia aerului

Amenajarile de spatii verzi de la nivelul terenului vor asigura biodiversitate ambientala, contribuind la dezvoltarea unui mediu urban sustenabil.

Se considera obligatoriu incadrarea calitatii aerului in limitele prevazute de STAS 12574 - 87 și Ordinul MAPPM 592/2002, pentru toti poluanții de trafic.

c.3) protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

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

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

Lucrarea în ansamblu s-a conceput în ideea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Pentru aceasta s-au prevăzut materiale și elemente de construcții cu indici de izolare acustică la zgomot aerian corespunzători, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silențiozitate, asigurând un nivel al zgomotului de sub 60 dB, măsurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

c.4) protecția împotriva radiațiilor

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiații, deci nu necesită luarea de măsuri împotriva radiațiilor.

c.5) protecția solului și subsolului

Tehnologia desfășurată pentru lucrarile de alimentare cu apă și canalizare se realizează în condițiile prevenirii poluării solului cu exfiltratii de apă uzată, care este vehiculată în special prin instalațiile de canalizare.

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

Conductele se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip.

c.6) protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Funcționarea lucrarilor propuse a se executa, nu periclitează și nu intervin în echilibrul ecosistemelor terestre. Ecosisteme acvatice - nu e cazul.

c.7) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apă și canalizare.

Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrarile propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară", cap. I, art. 5, asigurându-se zona de protecție sanitară în jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Timișoara. Nu se prevăd alte foraje, pentru alimentarea individuală a acestei zone rezidențiale, care ar putea influența debitul de captare a forajelor din frontul de captare.

Lucrarile proiectate nu influențează așezările umane. De asemenea, în zona nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

c.8) gospodărirea deșeurilor

Pentru evacuarea gunoierului menajer rezultat se va face contract cu o firmă specializată pentru transport de deșuri.

De la rețeaua de canalizare apă uzată este colectată și transportată la canalul colector. Prin canalul colector apă menajeră va fi transportată la canalizarea centralizată a orașului Timișoara și apoi la stația de epurare.

Deșeurile solide vor fi colectate și transportate la groapa de gunoier a orașului.

c.9) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În prezentul PUZ este prevăzută funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare, prin urmare nu rezultă deșuri de natură toxică. Atât lucrarile de

alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

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

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

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Pentru a asigura un climat cat mai propice zonei se propune amenajarea de spatii verzi in interiorul parcelei intr-o proportie semnificativa. Se vor amenaja spatii verzi in procent de 30% din suprafata terenului reglementat.

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

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

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

3.7.2. CARACTERISTICILE EFETELOR SI ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE, IN SPECIAL, LA:

a) *probabilitatea, durata, frecventa și reversibilitatea efectelor*

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

b) *natura cumulativa a efectelor*

nu e cazul

c) *natura transfrontiera a efectelor*

nu e cazul

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

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

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

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

nu e cazul

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

(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

nu e cazul

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului
nu e cazul

(iii) folosirea terenului in mod intensiv

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

Procentul de ocupare a terenului propus este de 40%, iar coeficientul de utilizare a terenului este 2.6. Volumul mai inalt de cladire, S+P+10 E, poate ocupa maxim 20% din suprafata terenului.

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

3.8. OBICECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu e cazul.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin nr.176/N/2000.

Sef proiect,
arh. Radu GOLUMBA

întocmit,
arh. Mihaela RUSULET

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PARCELELOR inscrise in C.F. nr. 423273 (nr. Cad. 1497/1), C.F. nr. 445438 (nr. Cad. 1497/2) si C.F. nr. 407445 (nr. Cad. 1497/3)

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

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

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALA

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

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificarile ulterioare si Ord. nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a acesteia.

- H.G. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Au fost consultate:

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

3. DOMENIU DE APLICARE

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

art.1 Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

art.2 Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

art.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

art.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

art.5 Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

art.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

art.7 Zone construite protejate

Nu este cazul.

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

art.8 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

art.9 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art.10 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art.11 Asigurarea echiparii edilitare

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

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

art.12 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

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

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

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

POT max = 40%

CUT max = 2,6

Volumul mai inalt de cladire, S+P+10E, poate ocupa maxim 20 % din suprafata terenului.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art.14 Orientarea fata de punctele cardinale

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, durata minima de insorire a incaperilor va fi de o ora si jumătate.

art.15 Amplasarea fata de drumurile publice

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

art.16 Amplasarea fata de aliniament

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

art.17 Amplasarea in interiorul parcelei

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**art.18 Accese carosabile**

Conform Art. 25, Anexei 4 - 4.11.3 din R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.
Terenul reglementat are accesul auto asigurat dinspre strada Calea Bogdanestilor. Numarul de locuri de parcare necesare si amplasarea lor (la sol/ subsol) se va stabili in etapele viitoare ale proiectului, in functie de conformarea finala a cladirii propuse.

art.19 Accese pietonale

Conform Art. 26- R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.
Terenul reglementat are accesul pietonal asigurat atat dinspre strada Suceava cat si dinspre strada Calea Bogdanestilor.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**art.20 Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta**

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

art.21 Extinderea de retele tehnico-edilitare

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

art.22 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIILOR**art.23 Inaltimea constructiilor**

Pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora, la stabilirea înălțimii construcțiilor se va respecta Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014.

Regimul de inaltime propus este de S+P+3E – max 14.5 m - si local, pe maxim 20% din suprafata parcelei, maxim S+P+10E – max 36 m.

art.24 Aspectul exterior al cladirilor

Materialele folosite pentru inchiderea perimetrului a volumului construit vor contribui la crearea unui aspect unitar. Culorile fatadelor vor fi calde. Se admit accente in culori inchise si reci.

Este admisa placarea fatadelor cu materiale ale caror calitati estetice contribuie la cresterea expresivitatii cladirii construite.

art. 25 Indici de constructibilitate

Se stabilesc urmasorii indici de constructibilitate:

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

Volumul de cladire S+P+10E poate ocupa maxim 20 % din suprafata parcelei.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 2,6.

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

art.26 Parcaje

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

Parcarile se vor dispune atât la sol cât și în subsolul cladirii.

Subsolul poate ocupa până la 90% din suprafata parcelei.

art.27 Spatii verzi

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

Pentru situl reglementat se propune un procent de minim 30% spatii verzi amenajate (zonele verzi pot fi amplasate și peste subsol).

art.28 Imprejmuiri

Conform art. 35 – R.G.U., este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de împrejurimi:

- a) împrejurimi opace, necesare pentru protectia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor și/sau integrării cladirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al constructiei.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

art.29 Functiunea propusa este rezidentiala: locuinte colective și functiuni complementare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

art.30 Utilizari permise:

- servicii, comerț, alimentație publică, hotel, cultură, învățământ, sănătate, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, zone de recreere și odihnă, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.

art.31 Interdicții definitive de construire, utilizari interzise:

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Terenul reglementat nu este împartit în mai multe unitati teritoriale de referinta.

Sef proiect,
arh. Radu GOLUMBA

Întocmit,
arh. Mihaela RUSULET