

ACV COMUNITATE

sc ACV Comunitate srl
nr. ORC J20/994/22.09.2016
Cif 36552707
sediul Petrosani, str. Maleia, nr. 29
judetul Hunedoara, 332047
IBAN RO29BTRLRONCRT0364843101
Banca Transilvania
Sucursala Petrosani

Studiu de oportunitate în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal

Zonă mixtă cu regim de construire închis în interiorul ZCP M1

Obiect: supraetajare clădire existentă CF419537/C1 și schimbare destinație din clădire existentă hală industrială CF 411225 în spațiu cu altă destinație (comerț, servicii, administrație, alimentație publică) conform CU nr.2510/13.09.2021

Denumirea proiectului: Zonă mixtă cu regim de construire închis în interiorul ZCP M1

Beneficiar: Computer Force srl

Amplasament: Timișoara, str. Gheorghe Lazăr, nr. 3

Proiectant general: ACV Comunitate srl

Nr. proiect: 04/2019

Faza de proiectare: Studiu de oportunitate

Obiectul lucrării: Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru supraetajare clădire existentă CF419537/C1 și schimbare destinație din clădire existentă hală industrială CF 411225 în spațiu cu altă destinație (comerț, servicii, administrație, alimentație publică) conform

Certificat de urbanism: nr. 2510/13.09.2021

BORDEROU

PIESE SCRISE

Memoriu tehnic explicativ

1. Introducere
 - a. Date de identificare;
 - b. Surse documentare;
2. Descrierea situației existente;
 - a. Prevederile documentațiilor de urbanism
3. Soluții propuse
 - a. Prezentarea investiției/operațiunii propuse;
 - b. Indicatorii propuși
 - c. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;
 - d. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință;
 - e. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;
4. Concluzii și măsuri în continuare

PIESE DESENATE

Planșe de urbanism

- | | |
|------------------------------------|------|
| 1. Plan de încadrare în zonă | U.00 |
| 2. Situație existentă | U.01 |
| 3. Studiu de cvartal | U.02 |
| 4. Reglementări urbanistice | U.03 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | U.04 |
| 6. Propunere de mobilare | U.05 |

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE IDENTIFICARE

Denumirea proiectului:	Zonă mixtă cu regim de construire închis în interiorul ZCP M1
Beneficiar:	Computer Force srl
Amplasament:	Timișoara, str. Gheorghe Lazăr, nr. 3
Proiectant general:	ACV Comunitate srl
Nr. proiect:	04/2019
Faza de proiectare:	Studiu de oportunitate
Obiectul lucrării:	Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru supraetajare clădire existentă CF419537/C1 și schimbare destinație din clădire existentă hală industrială CF 411225 în spațiu cu altă destinație (comerț, servicii, administrație, alimentație publică) conform CU nr. 2510 / 13.09.2021

1.2 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, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 107/2014;
- Plan Urbanistic Zonal "Cartierul Cetate Timișoara", aprobat prin HCL 52/1999;
- Noul Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, Revizia 3;
- Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) Timișoara;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Polului de Creștere Timișoara;
- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată.

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

- Certificat de Urbanism nr. 2510 din 13.09.2021
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. 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;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Ordinul nr. 562/2003: Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Amplasamentul propus spre studiere în cadrul prezentei documentații se situează în zona centrală cu funcțiuni complexe a Municipiului Timișoara (instituții publice administrative, culturale, de învățământ superior, instituții financiar-bancare, reprezentanțe state străine, unități comerciale, servicii diversificate, locuire, parcuri etc...), în centrul istoric al cartierului Cetate. Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se află în UTR 1, fiind parte a Zonei centrale cu funcțiuni complexe specifice și zona protejată a siturilor arheologice. Situl se află conform LMI 2010 în Zona centrală cu funcțiuni complexe specifice conform PUZ, sit urban "Cetatea Timișoara". Situl se află în zona centrală, fiind compus din două parcele. Parcela nordică, cu acces pietonal din strada Gheorghe Lazăr, conține funcțiuni specifice zonei centrale: parter comercial cu locuințe la etaj. Parcela sudică, cu acces dinspre cea nordică, conține o funcțiune nespecifică, de hală industrială.

Limitele zonei care face obiectul prezentului PUZ sunt:

- La sud: parcelele nr. top. 230 și 232;
- La est: parcela nr. cad 400136, nr. top. 228 și parcela nr. top. 229;
- La nord: strada Gheorghe Lazăr;
- La vest: parcela nr. top.226/1, nr. cad. 404436.

Funcțiunea zonei este de zonă centrală cu funcțiuni complexe specifice, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat, respectiv Zona centrală cu funcțiuni complexe specifice conform PUZ, sit urban "Cetatea Timișoara". Surprinde destinația funcțională a clădirii amplasate pe limita posterioară, de hală industrială, justificată de activitățile comerciale realizate la parterul clădirii din strada Emanoil Ungureanu.

2.2 EVOLUȚIA ISTORICĂ

Zona de care aparține parcela a fost planificată și ocupată începând cu 1718, odată cu acțiunile ample de construcție a ceea ce înseamnă în prezent centrul istoric al orașului Timișoara. Cartierul Cetate este un spațiu în care s-a desfășurat viața politică, administrativă, socială, economică și culturală a orașului, dar și a întregii zone a Banatului. Trama stradală actuală s-a dezvoltat în prima treime a secolului al XVIII-lea, rămasă neschimbată până astăzi. Clădirile au fost ridicate treptat, prin demolarea celor anterioare sau supraetajarea acestora. În secolul al XX-lea se produce o densificare a locuirii, dar și o creștere a calității vieții urbane prin introducerea noilor utilități. Înfrățirea actuală a străzilor perimetrale apare în secolul al XVIII-lea, ca una dintre străzile comerciale importante ale orașului. Clădirile cu parter și etaj datează din secolul al XVIII-lea, cele cu două etaje în secolul al XIX-lea iar cele cu trei etaje în secolul al XX-lea. Hala dintre clădirile aflate pe strada Gheorghe Lazăr, nr. 3 și Emanoil Ungureanu, nr. 5, a fost construită ca depozit pentru materii finite pentru clădirea din strada Ungureanu.

2.3 CADRUL NATURAL

Din punct de vedere al reliefului, zona se încadrează în caracteristicile generale ale Municipiului Timișoara, respectiv câmpia joasă rezultată ca urmare a divagării recente a cursului râurilor Timiș și Bega. În ceea ce privește strict zona studiată, aceasta este orizontală. În proximitate nu se afla zone verzi consistente. Cele două străzi care bordează situl nu prezintă aliniamente de arbori înregistrați în cadrul Cadastrului Verde al Municipiului Timișoara.

2.4 ASPECTE DE MEDIU

RELAȚIA DINTRE CADRUL NATURAL ȘI CEL CONSTRUIT

În zona studiată, cadrul natural este net inferior celui construit, fiind reprezentat doar de mici spații verzi aflate în proprietate privată. Cel mai consistent spațiu verde este reprezentat de scuarurile verzi din Piața Unirii, amplasate la o distanță de aproximativ 150 de metri.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Conform Normativului P100/1992 zona pe care se găsește amplasamentul studiat se încadrează în zona seismică "D" echivalentă în grade de intensitate seismică fiind 6, în imediata vecinătate cu zona de seismicitate de intensitate 7. Coeficientul seismic este $K_s=0,16$ și perioada de colt $T_c=1$ sec.

Zona studiată se caracterizează printr-un relief calm, terenul fiind aproximativ plan și orizontal, stabilitatea generală fiind asigurată. Nu se cunosc antecedente care să fi dus la modificarea stratificării naturale a terenului. Singura amenințare naturală cunoscută în istoria orașului o reprezintă pericolul inundațiilor datorat tocmai planeității reliefului din această zonă, cel care a determinat și modificările de curs ale râurilor. Această amenințare a fost diminuată considerabil ca urmare a lucrărilor de canalizare a râului Bega.

DEȘEURI TEHNOLOGICE

Nu este cazul. Terenul este liber de deșeuri.

DEȘEURI DIN DEMOLĂRI

În prezent, pe parcelă nu există deșeuri din demolări. Având în vedere necesitatea densificării zonei și atingerea unor parametri mult superiori celor actuali, se consideră lucrări de supraetajare sau demolare parțială, motiv pentru care se vor lua măsurile necesare de transport și depozitare, în conformitate cu legislația în vigoare.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CARE NECESITĂ PROTECȚIE

Amplasamentul este parte a Zonei centrale cu funcțiuni complexe specifice și zona protejată a siturilor arheologice. Situl se află conform LMI 2010 în Zona centrală cu funcțiuni complexe specifice conform PUZ sit urban "Cetatea Timișoara". Situl se află în zona centrală, fiind compus din două parcele. Față de clădirile amplasate adiacent în perimetrul cvartalului este necesară realizarea unei soluții volumetrice și arhitecturale adecvate, care să respecte principiile de conformare volumetrică și amplasare pe parcelă în aliniament.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul în cadrul documentației de față.

2.5 REȚELE URBANE

În ceea ce privește integrarea în principalele rețele ale orașului, sunt analizate acele funcțiuni care se pot coagula ca parte a unei rețele continue care permit satisfacerea tuturor nevoilor unei unități administrative teritoriale.

REȚEAUA DE TRANSPORT PUBLIC

Rețeaua se afla la o distanță relativ scăzută, 235 de metri până la cea mai apropiată stație (Piața Timișoara 700). De asemenea, stația Mărăști se află la 250 de metri de amplasament.

REȚEAUA DE STRĂZI MAJORE

Străzile adiacente sitului sunt exclusiv pietonale, accidental carosabilă pentru riverani și aprovizionare, fără prescripții care să modifice acest statut și nu se prevede realizarea unor străzi majore în zonă.

REȚEAUA DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Vis-a-vis de parcela studiată se află Liceul Teoretic Nikolaus Lenau.

REȚEAUA DE SPAȚII COMERCIALE

Situl studiat conține spații comerciale amplasate la parterul imobilului accesibil direct din strada Gheorghe Lazăr, nr. 3. Acestea se integrează în rețeaua comercială de ansamblu la nivelul parterelor centrului istoric al Timișoarei.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona este echipată edilitar cu toate necesitățile conforme nivelului actual de confort urban: apă-canal, gaz, energie electrică (rețele îngropate în subteran), telefonie, cablu-TV și internet.

3. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

3.1 PREVEDERI PUG APROBAT TIMIȘOARA

Amplasamentul propus spre studiere în cadrul prezentei documentații se situează în zona centrală cu funcțiuni complexe a Municipiului Timișoara (instituții publice administrative, culturale, de învățământ superior, instituții financiar-bancare, reprezentanțe state străine, unități comerciale, servicii diversificate, locuire, parcuri etc.), în interiorul limitelor centrului istoric, în cartierul Cetate. Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se află în UTR 1.

În cadrul PUG aflat în vigoare, se propune protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitecturală urbanistică a zonei istorice. Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente. Dacă înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu minim diferența de distanță, dar nu mai puțin de 4 m. Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la o înălțime de 18 m de la nivelul trotuarului, cu o variație admisă de 0,5 m. Prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 25 m în punctul cel mai înalt, pe o lungime de fațadă de cel mult o treime din

totalul lungimii de fațadă către domeniul public. Înălțimea totală a corpurilor situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de 14 m.

Conform Regulamentului General de Urbanism, POT maxim este de 80%, cu un procent de spații verzi de minim 10%.

3.2 PREVEDERI CONCEPTUL GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ (MASTERPLAN) TIMIȘOARA

În conformitate cu prevederile conceptului general de dezvoltare urbană (masterplan) pentru orașul Timișoara, zona studiată se numără printre zonele de intervenție prioritare, cu dotări majore, făcând de asemenea parte din arealul de intervenție în vederea întaririi și creșterii calitatii zonelor centrale.

În conformitate cu prevederile **politicii tematice nr. 2** din masterplan, cu privire la creșterea ponderii IMM în economia locală, sunt prevăzute două programe care vizează zona studiată: programul 2, de încurajare a întreprinderilor mici și mijlocii, dar și programul 3, care propune servicii în industria de ospitalitate / pensiuni, hosteluri și aparthoteluri.

O altă politică tematică ce vizează arealul studiat este **politica tematică nr. 7**, reabilitarea patrimoniului arhitectural și cultural, clădiri și zone urbane. Cele trei programe vizează reabilitatea imobilelor aflate în proprietatea statului, sprijinul financiar și asistența tehnică pentru proprietari privați, precum și reabilitarea domeniului public. Între obiectivele acestei tematici este revitalizarea economică și socială a zonelor centrale și îmbunătățirea imaginii orașului.

3.3 PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL ÎN ELABORARE TIMIȘOARA

În conformitate cu prevederile noului PUG, zona studiată face parte din ZCP M1 Cetate // Zonă construită protejată, Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic. Zonă situată în intravilanul dezvoltat până în 1918 suprapus pe amplasamentul de incintă a fortificației și caracterizată în general de un parcellar omogen, rezultat al unor proceduri de urbanizare coordonate și o structură urbană bazată pe o tramă stradală unitară cu profile continue fără aliniament de arbori. Mobilarea parcelelor este caracterizată de aliniamente continue, fără retrageri și cu o înălțime de cornișă variabilă. Specific e modul de construcție urbană de tip închis. Înălțimea de cornișă este dată de imobile situate pe parcele de colț, la un maxim de 18 – 20 m măsurat la punctul cel mai înalt al aticului, la clădiri pe colț. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale.

În ceea ce privește servituțile de utilitate publică, conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice – Unități teritoriale de referință. Acestea se vor aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare. Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc se vor stabili odată cu elaborarea PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Utilizările admise sunt: zone mixte incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Cu privire la regimul de înălțime, clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative: __ pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 14,5 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 18 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1S)+P+4+M. __ pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 18 m, pe o lungime de cel mult un sfert din lungimea totală a fațadei către domeniul public și distribuită pe cele două fațade care formează colțul, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1S)+P+4+M, (1- 1S)+P+5.

Înălțimea maximă admisă la cornișă va fi limitată de înălțimea maximă a cornișei măsurate de la nivelul trotuarului a celei mai înalte clădiri pe colț a cvartalului din care face parte parcela în cauză. __ pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 25 m în punctul cel mai înalt, pe o lungime de fațadă de cel mult o treime din totalul lungimii de fațadă către domeniul public. __ se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată. __ înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 14 m.

În ceea ce privește aspectul exterior al clădirilor, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)

Arhitectura clădirilor noi va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite pentru clădiri realizarea de bowindow-uri de la o înălțime de cel puțin 4,0 m măsurată de la nivelul trotuarului, cu o consolă de cel mult 1,5 m și cu o lungime totală de cel mult o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperișul va tip șarpantă cu înclinația de cel puțin 36 de grade și coama orientată paralel cu frontul clădirii. Excepție fac propunerile imobilelor tip terasă. Cornișa va fi de tip urban iar jghebul va fi amplasat retras față de limita exterioară maximă a învelitorii cu cel puțin 30 cm dar nu mai mult de 80 cm. Pe zonele de colț terminația acoperișului se va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Se admite realizarea unor volume construite cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare, cu condiția respectării înălțimii la coamă și a unghiului învelitorii clădirilor învecinate.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional cu următoarele condiții:

- Nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal;
- Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine;
- Raportul plin-gol total nu va depăși 2:3 în favoarea golurilor de fațadă.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, mozaic turnat in situ sau tencuieli de asanare pentru socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Nu se admit ornamente prefabricate din polimeri sau alte materiale sintetice. Nu se admit materiale care să imite materiale naturale. Soluția finală a finisajului va fi definită la faza PUZ.

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

4. SOLUȚII PROPUSE

4.1 DESCRIEREA SOLUȚIEI URBANISTICE

Se propune valorificarea potențialului locației, prin suplimentarea suprafețelor care permit dezvoltarea socio-economică a unei zone aparținătoare centrului istoric. Rezultatul scontat este extinderea pe verticală (supraetajarea și mansardarea) imobilului existent (419537-C1) cu un corp de clădire care asigură o ocupare compactă a parcelei, în conformitate cu necesitățile de densificare. Pentru hala industrială se propune schimbarea destinației. Nu se vor unifica parcelele, acestea rămânând în stadiul actual.

Din punctul de vedere al accesibilității pe sit, strada Gheorghe Lazăr reprezintă singura cale de acces. Accesul pe parcela nr. cad. 411225 se va realiza prin intermediul parcelei nr. cad. 419537 fie direct (în situația din prezent, în care proprietarul rămâne același), fie prin dreptul de servitute acordat unui alt proprietar. Din punct de vedere funcțional, ansamblul propus va primi o funcțiune mixtă (comerț, servicii, administrație, alimentație publică, locuire).

În ceea ce privește configurarea țesutului construit, se propune preluarea aliniamentelor stradale și înălțimea maximă prevăzută în documentațiile de urbanism deja existente, cu o înălțime maximă de 12,00 m la cornișă.

4.2 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ: REGLEMENTĂRI ȘI INDICI

Având în vedere premisele enunțate mai sus, se propune zonificarea amplasamentului studiat ca fiind o zonă cu funcțiuni mixte - comerț, servicii, administrație, alimentație publică, locuire. Pentru zona studiată în cadrul PUZ se aplică coeficienții POT și CUT punctual, insistând asupra particularităților fiecăreia dintre parcele:

- pentru parcela cu nr. cad. 419537: POT 84,93%, CUT 3,40;
- pentru parcela cu nr. cad. 411225: POT 100%, CUT 2,00.

Înălțimea maximă se prevede:

- pentru parcela cu nr. cad. 419537: 10,50 m la cornișă, respectiv 14,00 m la coamă.
- pentru parcela cu nr. cad. 411225: 10,50 m la cornișă, respectiv 12,00 m la coamă.

4.3 DEZVOLTAREA POTENȚIALULUI CADRULUI NATURAL ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

Spatiile verzi vor fi amenajate, intr-un procent de 10% din suprafata totala a parcelei.

4.4 DEZVOLTAREA ECONOMICĂ A ZONEI

Solutia propusa integreaza functiuni specifice zonei centrale, de comerț, servicii, administrație, alimentație publică, locuire și funcțiuni complementare. Alaturarea unui mixaj de functiuni este benefica intregii zone, introducand activitate intr-o zona centrala a orasului.

4.5 CONFIGURAREA CĂILOR DE CIRCULAȚIE

Din punctul de vedere al accesibilității pe sit, strada Gheorghe Lazăr reprezintă singura cale de acces. Accesul pe parcela nr. cad. 411225 se va realiza prin intermediul parcelei nr. cad. 419537 fie direct (în situația din prezent, în care proprietarul rămâne același), fie prin dreptul de servitute acordat unui alt proprietar. Conform PUZ sit urban "Cetatea Timișoara", art. 34, este interzisă gararea autovehiculelor în spații situate la parterul sau subsolul clădirilor existente cu front către străzi sau folosind spații care pot avea destinație comercială sau de servicii. În acest caz, numărul de locuri de parcare necesar a fi prevăzut pe parcelă este 0.

4.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

ALIMENTARE CU APĂ

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

CANALIZARE MENAJERĂ

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

GAZE NATURALE

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

INSTALAȚII TERMICE

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ ȘI TELEFONIE

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

4.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu este cazul.

4.8 BILANȚ TERITORIAL

Zone funcționale	Situația existentă		Situația propusă			
	S mp	% din T	S mp	% din T	POT	CUT

Parcela nr. cad. 419537							
Suprafață construită	252,25	84,93	252,25	84,93	84,93%	3,40 Sd=1010,08 mp	S+P+2E+M
Circulații	44,75	15,07	44,75	5,07			
Spații verzi	0,00	0,00	29,7	10,00			
S teren total	297,00	100,00	297,00	100,00			
Parcela nr. cad. 411225							
Suprafață construită	325	100	325	100	100%	1,00 Sd=325,00 mp	S+P
Circulații	0,00	0,00	0,00	0,00			
Spații verzi	0,00	0,00	0,00	0,00			
S teren total	325	100	325	100			

1. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara, în vigoare;
- încadrarea în Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.
- servituțile trecute în "Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a de elaborare P.U.G. Timișoara" aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013.

Prezenta documentație are caracter de reglementare. Ea prezintă intenții referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal viitor se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Întocmit,
Arh. Mihai-Ionuț DANCIU

Specialist RUR:
Urb. dipl. Carmen FALNIȚĂ

Septembrie 2021