

PLAN URBANISTIC ZONAL

Zonă mixtă - locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică

cf. CU nr. 3543 din 07.10.2020, C.F. 400353, 417482, 426784, 426787

Cuprinsul documentului

VOLUMUL 1 - MEMORIU TEHNIC

VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

VOLUMUL 3 - PIESE DESENATE



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL 1 - MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

- a. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- b. OBIECTUL LUCRĂRII
- c. SURSE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- a. EVOLUTIA ZONEI
- b. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
- c. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- d. CIRCULATIA
- e. OCUPAREA TERENURILOR
- f. ECHIPARE EDILITARĂ
- g. PROBLEME DE MEDIU
- h. OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- a. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- b. PREVEDERI ALE PUG
- c. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- d. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- e. ZONIFICARE FUNCIONALĂ
- f. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- g. PROTECTIA MEDIULUI
- h. REȚELE URBANE
- i. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII SI MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE



VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
3. DOMENIUL DE APLICARE

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

11. UNITĂȚI SI SUBUNITĂȚI FUNCTIONALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

12. M - ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI SERVICII
13. Lc - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
14. SV- ZONĂ SPAȚII VERZI

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

B. VOLUMUL 3 - PIESE DESENATE

1. U.01.1 Încadrare în teritoriu
2. U.01.2 Situație existentă
3. U.01.3 Fotografii situație existentă
4. U.01.4 Extras PUZ Zonă mixtă 2009
5. U.01.5 Extras PUZ Malurile Canalului Bega 2010



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

6. U.01.6 Încadrare istorică
7. U.01.7 Încadrare Masterplan 1
8. U.01.8 Încadrare Masterplan 2
9. U.01.9 Studiu de cvartal
10. U.01.10 Reglementări urbanistice
11. U.01.11 Obiective de utilitate publică
12. U.01.12 Mobilare - varianta 1
13. U.01.13 Mobilare - varianta 2



VOLUMUL 1

MEMORIU TEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

str. Grozescu nr. 16 și Iorgovici nr. 3, Mun. Timișoara, Județul Timiș

1. INTRODUCERE

A. DATE DE IDENTIFICARE

Denumirea proiect: Plan Urbanistic Zonal "Zonă mixtă - locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică"

Obiectiv conform CU: Elaborare Plan Urbanistic Zonal "Zona mixta - locuinte, dotari, servicii, cazare, alimentatie publica", CU nr 3543/ 07.10.2020

Fază proiect: Plan Urbanistic Zonal

Amplasament: str. Grozescu nr. 16 și Iorgovici nr. 3, Mun. Timișoara, Județul Timiș

Beneficiar: SC Clamir SRL Timișoara

Proiectantul general: SC Andreescu & Gaivoronschi SRL

Număr proiect: 199/2020

Data elaborării: Septembrie 2020

B. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului SC Clamir SRL. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 3543/07.10.2020, eliberat de Primăria Municipiului Timișoara, pentru terenul situat pe străzile Grozescu nr.16 și Iorgovici nr.3, Timișoara, având o suprafață de **13.848 mp**, conform Extraselor CF nr. 426784, 417482, 426787, 400353.

Solicitări ale temei-program:

Prin tema-program se solicită reglementarea parcelelor studiate, având în prezent funcțiunea de *zonă de locuințe și funcțiuni complementare pentru maxim 2 familii (maxim 2 apartamente)*. Amplasamentul propus spre studiere în cadrul prezentei documentații se situează în UTR 41, fiind delimitat ca zonă cu interdicție de construire până la aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal. Funcțiunea zonei este mixtă,



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

conform PUZ aprobat prin HCL nr.70 din 24.02.2009 "Complex multifunctional, locuinte colective, spatii comerciale, servicii, parțial în zonă de protecție istorică, teren parțial afectat de circulației pietonal / promenada / traseu biciclete / spații verzi, ocazional carosabil.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:

Conform PUZ aprobat prin H.C.L. 27/2010, "Malurile Canalului Bega Timisoara", ansamblul se află în Zona E - Transformare, subzona EIX.8.b - Zonă mixtă. Funcțiunile permise sunt mixte: comerț, servicii, alimentație publică, locuire colectivă și servicii care nu generează poluare fonică sau de alt fel, facilități socio-culturale.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: clădiri cu funcțiune mixtă
- b) sistematizarea verticală a terenului
- c) dotări tehnico-edilitare
- d) realizarea parcarilor subterane
- e) drumuri și platforme de incintă
- f) împrejmuire teren
- g) amenajare zone verzi

C. 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 și HCL 131/24.04.2017;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara în curs de elaborare - Revizia 3 și Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) Timișoara;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Polului de Creștere Timișoara;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 70 din 24.02.2009 - "Complex multifunctional, locuinte colective, spatii comerciale, servicii" strada Iuliu Grozescu nr. 16, Timișoara, parțial zonă de protecție istorică, teren parțial afectat de circulației pietonal / promenada / traseu biciclete / spații verzi, ocazional carosabil, cu o valabilitate de 10 ani;
- Plan Urbanistic Zonal "Malurile Canalului Bega Timisoara", aprobat prin H.C.L. 27/2010 - Zona E transformare, subzona EIX.8.b - Zonă mixtă;
- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată.

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



- Certificat de Urbanism nr. 3543 din 07.10.2020
- 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;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

a. EVOLUTIA ZONEI

Zona care face obiectul prezentului studiu se află într-un areal aflat în permanență modificare, odată cu procedurile succesive de sistematizare a Canalului Bega și a tuturor parcelelor conexe. Arhitectura este specifică perioadei de a doua jumătate a secolului XX, cu reminiscențe anterioare punctuale. Volumetria de ansamblu urmărește un scop funcțional precis, determinat de funcțiunea sa industrială, fiind amplasată pe latura nordică adiacentă Canalului Bega. Către sud, ansamblu se deschide în puncte diverse spre strada Iulian Grozescu, rezultanta fluxurilor industriale specifice. Pe parcursul diverselor etape ale sistematizării sale, precum și în diversele propuneri de evoluție a țesutului urban al Timișoarei, zona a avut o destinație distinctă, conform planșei U01.13 - Etapizare istorică.

b. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Amplasamentul propus spre studiere în cadrul prezentei documentații se situează adiacent canalului Bega, la limita nordică a zonei istorice a cartierului Fabric. Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se află în UTR 41 conform PUG în vigoare.

Limitele zonei care face obiectul prezentului PUZ sunt:

- La sud: strada Iulian Grozescu;
- La est: strada Paul Iorgovici;
- La nord: canalul Bega;
- La vest: parcela Nr. top 5813, 5814, 5815, 5816, 5817, 5818, 5819/1, 5819/2, 5820, 5821, 5811/4;



c. ELEMENTE ALE CADRULUI 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, elementul natural predominant fiind Canalul Bega și spațiile sale verzi aflate în coridorul verde-albastru. Cele două strazi care bordeaza situl prezintă aliniamente de arbori înregistrați în cadrul Cadastrului Verde al Municipiului Timișoara.

d. CIRCULAȚIA

Accesul pe parcelele studiate se va realiza de pe străzile Iuliu Grozescu și Paul Iorgovici, străzi ce mărginesc zona de studiu la sud, respectiv est. Se vor amenaja accese atât auto, supra și sub-terane, cât și căi de acces pietonale.

e. OCUPAREA TERENURILOR

- CF 417482 – suprafață de 4,632 mp, fără sarcini, cu construcțiile de destinație „construcții industriale și edilitare”:

417482 - C1, 25 mp, casa poarta, P

417482 – C2, 285 mp, birou central P+1E

417482 – C3, 190 mp, corp C tăbăcărie, P+1E

417482 – C4, 239 mp, atelier, P

417482 – C5, 367 mp, corp B finisaj, P+1E

417482 – C6, 254 mp, atelier, P

417482 – C7, 227 mp, atelier casă cazan/ tăbăcărie, P+1E

417482 – C8, 1782 mp, corp A atelier tăbăcărie, P+2E

- CF 426787 – suprafață de 4,267 mp, fără sarcini, fără construcții, parcelă drum

- CF 400353 – suprafață de 3,388 mp, Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere auto si cu piciorul asupra 549 mp in favoarea parcelelor cu top. 5813, 5814, 5815, 5816, 5817, 5818, 5819/1, 5819/2, 5820, 5821, 5811/4 din cf.409713 Timisoara si in favoarea parcelei cu nr.top.

5813, 5814, 5815, 5816, 5817, 5818, 5819/1, 5819/2, 5820, 5821, 5811/6 din cf.417482 Timisoara, cu construcțiile destinate „construcții industriale și edilitare”:

400353 – C1, 32 mp, bazin

400353 – C2, 258 mp, stație de epurare, S+P

400353 – C3, 142 mp, post trafo, P

400353 – C4, 248 mp, magazie piei finite, P

400353 – C5, 894 mp, clădire birouri, magazie/garderobă, laborator, P+1E



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

- CF 426784 – suprafața de 1,561 mp, fără sarcini, cu construcția destinație „construcții de locuințe”

426784 – C1, S la sol 848, ateliere și magazii

În proximitate se află funcțiuni rezidențiale și complementare aferente unei zone de tranziție între zona centrală și cea periurbană a localității. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Tipologia de ocupare a parcelelor presupune păstrarea unei retrageri unitare în relație cu aliniamentul, și anume amplasarea construcțiilor la aliniament.

f. ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apă

Parcela este racordată la rețeaua publică de alimentare cu apă, cu racord existent și funcțional.

Canalizare menajeră

Parcela este racordată la rețeaua de canalizare publică existentă în zonă prin branșament existent și funcțional.

Canalizare pluvială

În zonă nu se realizează colectarea apelor pluviale, acestea fiind scurse pe amplasament.

Alimentarea cu gaze naturale

Parcela este racordată la rețeaua publică de gaz prin racord existent și funcțional

Alimentarea cu energie electrică

Parcela este racordată la rețeaua publică de energie electrică prin racord existent și funcțional.

g. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadrul natural - cadrul construit:

În zona studiată, cadrul natural domină mediul construit și face ca orice soluție să fie dependent de acesta. Astfel, orice soluție planimetrică trebuie să aibă o relație favorabilă de vizibilitate și adiacență cu coridorul verde-albastru al Canalului Bega.

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 stratificației naturale a terenului. Singura amenințare naturală cunoscută în istoria orașului o reprezenta pericolul inundațiilor datorat tocmai planeității reliefului din aceasta 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.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă:

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Parcelele studiate se află parțial în zona de protecție a obiectivului "Sinagogă" din Str. Caragiale I.L. 2, cod TM-II-m-B-06126 și a obiectivului "Situl urban "Fabric" (I)" aflat în străzile Str. Timocului - Str. Dacilor (ambele fronturi) - Str. Ștefan cel Mare (ambele fronturi) - Str. Școlii - Str. Comănești - Piața Suluțiu Sterca Al., mitropolit- Piața Vlaicu Aurel, Str. Neculuță Th. - Str. Negruzzi C. - Str. Ispirescu Petre, cod TM-II-s-B-06096. Față de acestea este necesară prevederea unei soluții volumetrice și arhitecturale adecvate, care să respecte principiile de conformare volumetrică și amplasare pe parcela în aliniament.

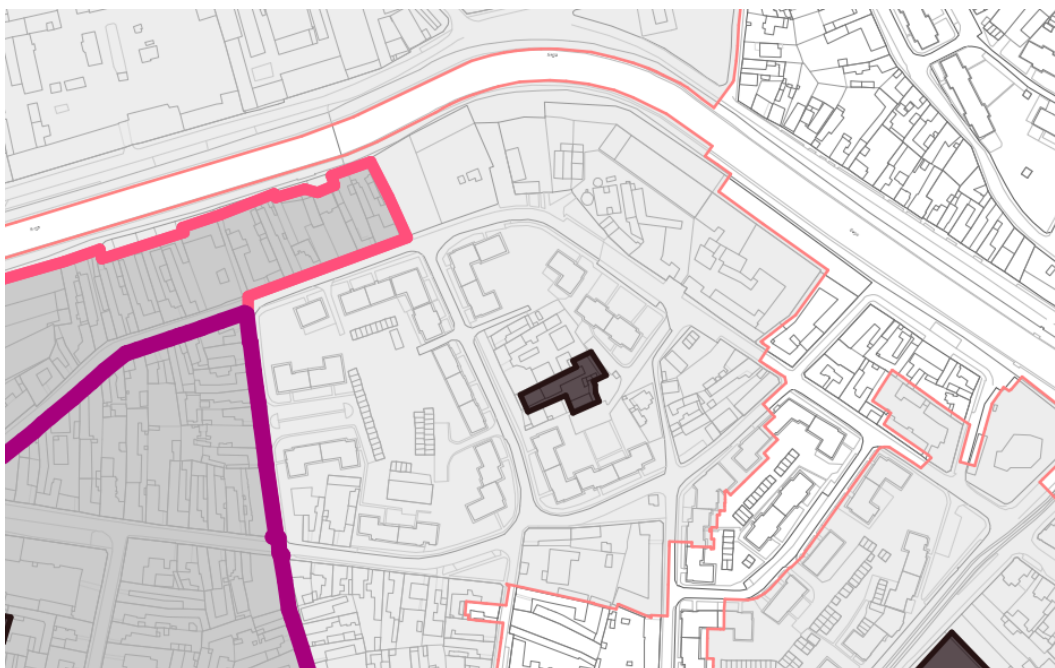


Fig. 1. Ansambluri și imobile clasate, transformate pe limitele de proprietate

Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz:



Nu este cazul.

h. 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

Ansamblul se află la o distanță pietonală de 150 m față de stația de vaporetto Mihai Viteazu și aproximativ 120 m față de stația de tramvai "Parcul Uzinei".

Rețeaua de străzi majore

Străzile adiacente sitului au o importanță minoră și nu se prevede realizarea unor străzi majore în zonă.

Rețeaua de învățământ

Cele mai apropiate instituții de învățământ se află la 400 m (Școala Generală nr. 6), 980 m (Liceul Teoretic William Shakespeare) sau 1000 m (Școala Generală nr. 1).

Rețeaua de spații comerciale

Rețeaua principală de spații comerciale se află la aproximativ 560 m pietonal, de-a lungul străzii Ștefan cel Mare, însă nu în relație directă cu situl studiat.

i. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Populația din zonă nu este afectată de realizarea construcțiilor ce ar rezulta din propunerile prezentului PUZ. Respectivul propuneri, reglementate prin Regulamentul local de Urbanism anexat prezentului memoriu, promovează dezvoltarea și revitalizarea zonei, crearea unor funcțiuni mixte și servicii benefice atât utilizatorilor direcți cât și a celor incidenti, vor contribui la redefinirea calității estetice a zonei și vor aduce un plus-valoare atât la nivel macro (ca și punct de interes pentru zonă și oraș) dar și la scara individului.

Soluția propusă integrează funcțiuni de alimentație publică, cazare, birouri și servicii, parcaje subterane și supraterane, comerț. Alăturarea unui mixaj de funcțiuni este benefică întregii zone, introducând activitate într-o zonă adiacentă unui ansamblu istoric al orașului

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ



În cadrul studiului se respectă solicitările temei program. Se propune valorificarea potențialului locației prin suplimentarea suprafețelor care permit dezvoltarea socio-economică a unei zone adiacente canalului Bega. Rezultatul scontat este regenerarea urbană a teritoriului, prin realizarea unei planimetrii urbanistice care presupune amplasare în aliniament, curți interioare și deschidere spre canalul Bega. Se va prevedea o zonă verde consistentă spre cursul de apă, care va prelua necesitatea de asigurare a unui spațiu verde compact care să presupună inclusiv deplasarea pietonală și velo, precum și accesul accidental al autoturismelor la imobilele amplasate spre Splaiul Morarilor.

Confortul ridicat de funcționare impune:

- realizarea acceselor rutiere din str. Iuliu Grozescu, la sud, și Paul Iorgovici la est;
- realizarea acceselor pietonale; realizarea rețelelor de apă potabilă, canalizare, preluare ape pluviale, gospodării de asigurare a apei pentru incendii, electrice, catv;
- realizarea de platforme bine definite pentru pubelele de gunoi pentru fiecare imobil;
- realizarea parcărilor subterane

a. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru fundamentarea soluției s-au realizat mai multe studii ce au urmărit atât evoluția istorică a sitului, relevanța sa de-a lungul timpului, cât și situația existentă la nivelul întregului cvartal. S-au studiat PUZ-urile aprobate în zonă, Masterplanul orașului Timișoara, prevederile în legătură cu malurile Begăi. Studiile au relevat poziția deosebit de importantă și potențialul pe care situl îl ocupă la nivelul zonei și a orașului, au confirmat nevoia unei intervenții cuprinzătoare, relevantă atât pentru investitorii pe prezentul sit, dar mai ales pentru utilizatorii cartierului și a întregii zone. Studiile de fundamentare au determinat regulile de urbanizare propuse și detaliate în continuare, modul de funcționare și utilizare a terenului, și au determinat și posibile scenarii de dezvoltare ulterioară., în timp, a zonei ce depășește limita parcelelor ce fac obiectul prezentului PUZ.

b. PREVEDERI ALE PUG APROBAT

Amplasamentul propus spre studiere în cadrul prezentei documentații se situează în UTR 41, fiind delimitat ca zonă cu interdicție de construire până la aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal. Funcțiunea zonei este mixtă, conform PUZ aprobat prin HCL nr.70 din 24.02.2009 "Complex multifuncțional, locuințe colective, spații comerciale, servicii, parțial în zonă de protecție istorică, teren parțial afectat de circulații pietonal / promenada / traseu biciclete / spații verzi, ocazional carosabil. Conform PUZ aprobat prin H.C.L. 27/2010, "Malurile Canalului Bega Timișoara", ansamblul se află în Zona E - Transformare, subzona EIX.8.b - Zonă mixtă. Funcțiunile permise sunt mixte: comerț, servicii, alimentație publică, locuire colectivă și servicii care nu generează poluare fonică sau de alt fel, facilități socio-culturale.



În conformitate cu prevederile noului PUG, zona studiată face parte din zona RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă. Caracterul actual este de unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație se propune POT maxim = 40% și CUT maxim = 1,5. Spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața totală. Din punct de vedere al înălțimii, la cornișă aceasta nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

c. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin propunerea unor suprafețe verzi de minim 25% din suprafața zone studiate, în poziții favorabile pentru asigurarea unui mediu plăcut între clădiri, respectiv în zona posterioară pentru a institui o suprafață verde continuă, fără a depinde de limitele de proprietate, de-a lungul Canalului Bega

d. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Conform HG 525/1996, art. 25, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Astfel, se va realiza un acces carosabil pe parcelă, cu o lățime de maxim 6,00 metri, cu dublu sens, pentru a permite staționarea vehiculelor conform prevederilor legale. Accesul pietonal va fi restricționat prin împrejmuiri și porți de acces. Este obligatorie parcare autovehiculelor pe parcelă, evitând situațiile în care acestea necesită ocuparea domeniului public.

Execuția lucrărilor: pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, în afara zonei de siguranță a drumului, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulația interioară: lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile către subsol;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare pietonale perimetrare clădirilor propuse, executate din pavaj. Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se realizează plantarea.



e. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Se propune valorificarea potențialului locației prin suplimentarea suprafețelor care permit dezvoltarea socio-economică a unei zone adiacente canalului Bega. Rezultatul scontat este regenerarea urbană a teritoriului, prin realizarea unei planimetrii urbanistice care presupune amplasare în aliniament, curți interioare și deschidere spre canalul Bega. Se va prevedea o zonă verde consistentă spre cursul de apă, care va prelua necesitatea de asigurare a unui spațiu verde compact care să presupună inclusiv deplasarea pietonală și velo, precum și accesul accidental al autoturismelor la imobilele amplasate spre Splaiul Morarilor.

Având în vedere premisele enunțate mai sus, se propune zonificarea amplasamentului studiat ca fiind o zonă cu funcțiuni mixte - locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică, parcaje și amenajări de sistematizare verticală. În interiorul zonei mixte se vor realiza subzone funcționale pentru zonă mixtă propriuzisă, locuințe colective și funcțiuni complementare, precum și spații verzi. Pentru această zonă se propune un CUT de 2,00, respectiv un POT de 40%. Indicatorii POT și CUT se aplica global, pe întreaga suprafață, fără o separare pe subzone funcționale. Înălțimea totală va fi de maxim 22,00 m, pentru subzona funcțională de locuințe colective și funcțiuni complementare, respectiv de 35,00 m pentru subzona mixtă.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

1. construcții noi: locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică S+P+10E, S+P+4E+2Er
2. dotări tehnico-edilitare
3. sistematizarea verticală a terenului
4. drumuri și platforme de incintă
5. împrejmuire teren
6. amenajare zone verzi.



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

Se propune următorul **bilanț teritorial**:

Parcelă	Supraf	Situația	Funcțiune	Regim înălțime	Înălțime maximă	POT	CUT
	mp	-	-	-	m	%	-
CF 400353, 417482, 426784, 426787	13.848	Existență	Zonă mixtă, conform locuinte colective, spații comerciale, servicii, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 70/24.02.2009.	S+P+5Er	18,00m	40%	2,00
			Zona E - Transformare, subzona EIX.8.b - Zonă mixt, conform PUZ aprobat prin HCL 27/2010.	accent 2S+P+6E	accent 22,00m		
		Propusă	Zonă mixtă - subzonă mixtă propriuzisă: locuinte, dotari, servicii, cazare, alimentatie publica	S+P+10E	35,00	5.539 mp	27.69 6 mp
			Zonă mixtă - subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare	S+P+4E+2E r	22,00		
Zonă mixtă - subzonă spații verzi	-	0,00					



FUNȚIUNI

În cadrul zonelor mixte se propune admiterea funcțiunilor de:

- Locuire colectivă
- Funcțiuni complementare, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc;

Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

De asemenea, se admit parcaje realizate în subteran sau realizate la sol, în aer liber sau în construcții în regim parter integrate în clădirile cu alte funcțiuni de pe parcelă sau detașat de tip carport (acoperire fără închideri orizontale, cu înălțimea mai mică decât 3,50 m și detașat cel puțin 60 cm față de limita de proprietate), sau lipit de acesta cu respectarea Codului Civil.

Sunt admise cu condiții:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau lateral); accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul;
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Sunt interzise următoarele funcțiuni:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

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



Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- Clădirile se vor amplasa în aliniament în fronturile amplasate de-a lungul străzilor cu caracter istoric și în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis), respectând o retragere de minim H/2.
- Pentru parcelele de colț, condițiile de amplasare se vor respecta față de ambele aliniamente.
- 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 aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Regimul de înălțime

Înălțimea totală va fi de maxim 22,00 m, pentru subzona funcțională de locuințe colective și funcțiuni complementare, respectiv de 35,00 m pentru subzona mixtă.

Modul de utilizare al terenului

Indicatorii propuși sunt următorii:

- Procentul maxim de ocupare a terenului: 40%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului: 2,00

Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire, într-un procent de minim 25,00% din suprafața terenului.

f. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de



bransament si contorizare va fi integrată imprejurii sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă al municipiului Timișoara.

Canalizare menajeră și pluvială

Ca urmare a existenței rețelei de canalizare ape uzate, canalizarea de ape uzate propusă împreună cu canalizarea de colectare ape pluviale se va racorda la rețeaua de canalizare existentă a orașului. Debiturile de ape uzate evacuate, conform STAS 1848/1990 sunt:

- $Q_{zimed} uzat = 0,8 \times Q_{zimed} = 104 \text{ mc/zi (1,21 l/s)}$;
- $Q_{zimax} uzat = 0,8 \times Q_{zimax} = 135 \text{ mc/zi (1,56 l/s)}$;
- $Q_{hmax} uzat = 0,8 \times Q_{hmax} = 11.83 \text{ mc/h (0,14 l/s)}$.

Rețeaua de canalizare ape menajere propusă va funcționa sistem gravitațional, modul de descărcare în canalul colector se va realiza gravitațional sau prin refluxare. Panta canalului este funcție de adâncimea de ieșire din clădire, astfel încât să se asigure viteza de autospalare. Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi PVC pentru canalizare SN4, Dext = 250mm. Materialul din care sunt realizate conductele au o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani). Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm, iar lateral de 20 cm. Rugozitatea conductelor este foarte mică ($\zeta = 0,03$) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etanșare absolută a rețelei realizate.

Fiecare clădire propusă va avea propriul racord la conducta de canalizare propusă, conducta pe care se vor monta și cămine de vizitare, iar distanța dintre acestea nu va depăși 60 m, conform STAS 3051-91.

Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor. Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor. Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448 – 82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă



carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum, iar la interior prin tencuire. Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de canalizare care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin modificarea bransamentului existent la gaze naturale. Soluția de alimentare cu gaze naturale va fi stabilită de către Del Gaz Grid care va elibera și cota de gaz aferentă obiectivului.

Alimentare cu energie electrică

În zona propusă vor apărea noi consumatori de energie electrică, după cum urmează: locuințe, servicii, utilități comune pt. zona, iluminat exterior de incintă. Distribuția energiei electrice de la postul de transformare la consumatori se propune să fie făcută în cablu (linii electrice subterane – LES JT) la tablourile generale ale consumatorilor industriali și tablourile aferente utilitatilor comune. Toți consumatorii aferenți utilitatilor comune vor fi contorizați individual. Toate lucrările se vor realiza de către firme specializate. Rețelele electrice se vor realiza respectând distanțele față de celelalte instalații, impuse de normativele aflate în vigoare.

Gospodărie comunală

Zona rezidențială propusă prin prezentul proiect se va supune regulilor aprobate de autoritățile locale pentru depozitarea și colectare selectivă a deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică abilitată. Astfel, fiecare imobil va avea o platformă pentru depozitarea deșeurilor, amenajată în incinta interioară sau la limita acesteia ceva fi dotată cu o sursă de apă potabilă. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport/salubritate la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

Transport în comun, parcaje

În zonă există transport în comun. Vor fi amenajate locuri parcare autoturisme locuri în incinta imobilelor, respectând raportul de 1,15 locuri de parcare / apartament, respectiv conform Regulamentului General de Urbanism pentru celelalte funcțiuni admise.

g. PROTECTIA MEDIULUI

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.



Poluarea solului și apei este improbabilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt colectate în sisteme inelare și deversate într-un bazin vidanjabil etanș;
- sursele de apă pluvială de pe platformele carosabile sunt colectate și trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate ca ape convențional curate în bazinul de retenție propus în estul incintei;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

Apele uzate

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în locuințe se va face gravitațional în rețeaua de canalizare centralizată existentă în zonă și funcțională.

Colectarea deșeurilor

În jud. Timiș colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru fiecare incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc. După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU.

Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

Perdele de protecție

Nu este cazul. În fiecare incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 25,00 % din suprafața terenului.

Bunuri de patrimoniu

Parcelele studiate se află parțial în zona de protecție a obiectivului "Sinagogă" din Str. Caragiale I.L. 2, cod TM-II-m-B-06126 și a obiectivului "Situl urban "Fabric" (I)" aflat în străzile Str. Timocului - Str. Dacilor (ambele fronturi) - Str. Ștefan cel Mare (ambele fronturi) - Str. Școlii - Str. Comănești - Piața Suluțiu Sterca Al., mitropolit- Piața Vlaicu Aurel, Str. Neculuță Th. - Str. Negruzzi C. - Str. Ispirescu Petre, cod TM-II-s-B-06096. Față de acestea este necesară prevederea unei soluții volumetrice și



arhitecturale adecvate, care să respecte principiile de conformare volumetrica și amplasare pe parcela în aliniament.

Încadrarea în prevederile noului PUG

În conformitate cu prevederile noului PUG, zona studiată face parte din zona RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă. Caracterul actual este de unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație se propune POT maxim = 40% și CUT maxim = 1,5. Spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața totală. Din punct de vedere al înălțimii, la cornișă aceasta nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

h. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național.

Circulația terenurilor

Pentru parcela CF 426787, în proprietatea SC Clamir SRL, se permite acordarea dreptului de servitute de trecere cu titlu gratuit în vederea asigurării accesului public pe suprafața trotuarului, pistă de biciclete etc. conform PUZ Malurile Canalului Bega Timișoara. Obiectivele de utilitate publică sunt prezente în planșa U01_11 Obiective de utilitate publică.



4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea în prevederile legale

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal a fost efectuată 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 au stat obiective principale:

- respectarea temei solicitate de beneficiar;
- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara și prevederile tranzitorii către Planul urbanistic general aflat în curs de elaborare;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

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

Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaboratori ai documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv municipiului Timișoara, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens. Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru etapele următoarele, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- avizarea și aprobarea PUZ prin HCL Timișoara;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a rețelelor de comunicații și a asigurării utilităților necesare pentru o bună funcționare a imobilului propus, după caz.

Întocmit:

prof. dr. arh. Vlad Gaivoronschi

drd. arh. Mihai Ionuț Danciu



VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

str. Grozescu nr. 16 și Iorgovici nr. 3, Mun. Timișoara, Județul Timiș

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

Articolul 1 |

Prin definiție P.U.Z.-ul este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone bine stabilite din cadrul teritoriului administrativ al unei localități, în cazul de față municipiul Timișoara.

Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față, pentru terenul cu o suprafață totală de 13.848 mp, situat în municipiul Timișoara, str. Grozescu nr. 16 și str. Iorgovici nr. 3, C.F. 400353, 417482, 426784, 426787. Conform legislației în vigoare autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată se face pe baza prezentei documentații aprobate.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Articolul 2 |

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

- Regulamentul General de Urbanism;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara
- ORDINUL nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației;



- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”. Indicativ:GM-007-2000;
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General”. Indicativ:GP038/99;
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal” Indicativ: GM-010-2000;
- LEGE nr. 289 din 7 iulie 2006 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- NOUL COD CIVIL – reglementări privind amplasamentul constructiilor;
- LEGEA nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor si unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile ulterioare, dar si Normele Metodologice aprobate în anul 2016;
- Ordonanta Guvernului nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350/2001 (aprobată prin Legea nr. 464/2004);
- HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Hotărârea Guvernului nr. 855/2001 privind modificarea HG 525/1996 si Anexa la HG 855/2001 cu Norma metodologică privind finanțarea elaborării si/sau actualizării Planurilor Urbanistice Generale ale localităților si a regulamentelor locale de urbanism;
- LEGEA FONDULUI FUNCJAR nr.18 / 1991, republicată;
- HOTĂRÂREA nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe.
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.



3. DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 3 |

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

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții: stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă mixtă- locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică– în concordanță cu funcțiunile admise zonei;

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea zonă mixtă- locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică aflată în interiorul zonei centrale a localității conform PUG Timișoara.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

Reguli generale cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit

Suprafața studiată nu se află sub incidența ariilor protejate: - SCI - arii speciale de conservare - SPA - arii de protecție specială avifaunistică - Rezervații naturale - Parcuri naționale. Sistemizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

Articolul 4 |

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic. Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pe teren natural nu mai puțin de 25,00% din suprafața totală a fiecărei parcele destinate locuirii și funcțiunilor complementare.

Articolul 5 |

Amplasarea spațiilor verzi se va realiza în conformitate cu principiul general al parcelelor din cvartal, și anume de a asigura un spațiu preponderent verde amplasat conform planșelor aferente PUZ. Modul de amplasare al spațiilor verzi se poate urmări în U01_10 Reglementări urbanistice.



Articolul 6 |

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

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

Articolul 7 |

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

Articolul 8 |

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

Articolul 9 |

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

3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 10 |

Se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); conform Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism, a Codului Civil și Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordinul 994/2018.

Articolul 11 |

Clădirile se vor amplasa în aliniament în fronturile amplasate de-a lungul străzilor cu caracter istoric și în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis), respectând o retragere de minim H/2.

Articolul 12 |

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



limitele laterale, clădirile fie se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egala cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m, conform planșei de reglementări.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13 |

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de clădiri și construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile. Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime.

Articolul 14 |

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

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Extinderile de rețele, după caz, se vor realiza pe terenuri aflate în domeniul public, conform planului de acțiune asumat și aprobat.

Articolul 15 |

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

Articolul 16 |

Autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare (după caz), odată cu realizarea lor: bransament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, bransament electric, bransament de gaz, suportate în întregime de către investitori sau beneficiari.



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR

Articolul 17 |

Terenul propus este compus din patru parcele ce vor fi tratate conform indicatorilor din tabelul următor:

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT- PROPUS

Parcelă	Supraf	Situația	Funcțiune	Regim înălțime	Înălțime maximă	POT	CUT
	mp	-	-	-	m	%	-
CF 400353, 417482, 426784, 426787	13.848	Existență	Zonă mixtă, locuințe colective, spații comerciale, servicii, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 70/24.02.2009.	S+P+5Er	18,00m	40%	2,00
			Zona E - Transformare, subzona EIX.8.b - Zonă mixt, conform PUZ aprobat prin HCL 27/2010.	accent 2S+P+6E	accent 22,00m		
	Propusă	Zonă mixtă - subzonă mixtă propriuzisă: locuințe, dotari, servicii, cazare, alimentatie publica	S+P+10E	35,00	40% 5.539 mp	2,00 27.69 6 mp	
		Zonă mixtă - subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare	S+P+4E+2E r	22,00			
Zonă mixtă - subzonă spații verzi	-	0,00					



7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Articolul 18 | Împrejmuiri

Nu sunt prevăzute împrejmuiri pe parcelele studiate.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Articolul 19 |

În cadrul zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal s-a definit o zonă mixtă alcătuită din trei subzone și anume:

- Subzonă M mixtă propriuzisă: locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică
- Subzonă Lc locuințe colective și funcțiuni complementare
- Subzonă SV spații verzi

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. M - ZONĂ MIXTĂ

1.1 Caracterul zonei

Articolul 20 |

Caracterul actual al zonei: clădiri industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, într-o poziție relevantă și importantă pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială a încetat sau s-a restrâns semnificativ. O parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Caracterul propus: se propune reglementarea unei funcțiuni mixte incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

1.2 Utilizarea funcțională



Articolul 21 | Utilizări admise:

În cadrul zonei mixte se propune admiterea funcțiunilor de:

- Locuire colectivă
- Activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc;

Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Se admit parcaje realizate la sol, în aer liber sau în construcții în regim parter integrate în clădirile cu alte funcțiuni de pe parcelă sau detașat de tip carport (acoperire fără închideri orizontale, cu înălțimea mai mică decât 3,50 m și detașat cel puțin 60 cm față de limita de proprietate), sau lipit de acesta cu respectarea Codului Civil.

Articolul 22 |

Utilizări admise cu condiții:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau lateral);
accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul;
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
să implice maximum 5 persoane
să aibă acces public limitat (ocazional) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Articolul 23 |

Utilizări interzise:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.



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

Condiții de amplasare, echipare și configurare

Articolul 24 | Amplasare față de aliniament

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- Clădirile se vor amplasa în aliniament în fronturile amplasate de-a lungul străzilor cu caracter istoric și în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis), respectând o retragere de minim H/2.
- Pentru parcelele de colț, condițiile de amplasare se vor respecta față de ambele aliniamente.
- 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 aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).



Articolul 25 | Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conformarea imobilelor este deschisă, cu retragere față de limitele de proprietate. Față de limitele laterale, clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egala cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m, conform planșei de reglementări.

Articolul 26 | Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire de locuit, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Articolul 27 | Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la locurile de parcare, conform normelor. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Articolul 28 | Staționarea autovehiculelor

Pentru parcare autovehiculelor se vor realiza parcări la nivel subteran sau în clădiri supraterane respectându-se necesarul de 1,5 locuri de parcare per unitate locativă. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Garajele publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate vor respecta următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau lateral);
- accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul;

Articolul 29 | Înălțimea maximă admisă

Înălțimea totală va fi de maxim 35,00 m pentru subzona mixtă.

Articolul 30 | Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.



Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent. Față de retragerea de la aliniament se permite o extindere a planului fațadei, prin logii sau balcoane, cu condiția ca lungimea totală a acestora, în plan, să fie mai mică de 50% din lungimea totală a fațadei. Acoperirea clădirilor va fi în terasă sau cu pante mai mici de 10%, respectiv cu șarpantă.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Pe fațadă vor putea fi amplasate firme luminoase sau neluminoase, comerciale sau necomerciale, cu condiția respectării principiilor compozitionale ale fațadei;

Articolul 31 | Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Apele pluviale vor fi eliminate în spațiul verde existent pe parcelă. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public. Pentru canalizarea menajeră se admite utilizarea bazinelor vidanjabile etanșe până la realizarea extinderii în zonă a sistemului de canalizare public.

Articolul 32 | Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).



Articolul 33 | Împrejmuiri

Nu sunt prevăzute împrejmuiri pe parcelele studiate.

Indici de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 34 | Procentul maxim de ocupare a terenului:

POT maxim: 40%.

Articolul 35 | Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

CUT maxim: 2,00.

2. Lc - ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Caracterul zonei

Articolul 36 |

Caracterul actual al zonei: clădiri industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, într-o poziție relevantă și importantă pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială a încetat sau s-a restrâns semnificativ. O parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Caracterul propus: se propune reglementarea unei funcțiuni predominant locuire colectivă cu spații dedicate funcțiilor complementare locuirii. Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni complementare.

Articolul 37 | Utilizări admise:

În cadrul zonei mixte se propune admiterea funcțiilor de:

- construirea de locuințe colective;
- este permisă conversia locuințelor în alte funcțiuni complementare ce nu deranjează zona de locuit, cu acordul vecinilor direct afectați;
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirilor de locuit pentru comerț, servicii sau activități de mică capacitate, ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), cu acordul vecinilor direct afectați;
- spații verzi amenajate în cadrul parcelei;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei (supraterane sau subterane);



- amenajări și construcții aferente locuințelor (anexe);
- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri la sol, parcuri la subsol,
- rastele pentru biciclete;
- trotuare, piste pentru biciclete, locuri de joacă;
- împrejmuiri;
- platforme colectare deșeuri menajere;

Articolul 38 | Utilizări admise cu condiții:

- Elemente aferente infrastructurii tehnicoedilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau lateral);
 - accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul;
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
 - să implice maximum 5 persoane
 - să aibă acces public limitat (ocazional) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Articolul 39 | Utilizări interzise:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiu public.
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale.



- Locuire de tip individual.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Condiții de amplasare, echipare și configurare

Articolul 40 | Amplasare față de aliniament

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- Clădirile se vor amplasa în aliniament în fronturile amplasate de-a lungul străzilor cu caracter istoric și în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis), respectând o retragere de minim H/2.
- Pentru parcelele de colț, condițiile de amplasare se vor respecta față de ambele aliniamente.
- 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 aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Articolul 41 | Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conformarea imobilelor este deschisă, cu retragere față de limitele de proprietate. Față de limitele laterale, clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt. Retragera față de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau egala cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m, conform plansei de reglementări.



Articolul 42 | Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire de locuit, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Articolul 43 | Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la locurile de parcare, conform normelor. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Articolul 44 | Staționarea autovehiculelor

Pentru parcare autovehiculelor se vor realiza parcări la nivel subteran sau în clădiri supraterane respectându-se necesarul de 1,5 locuri de parcare per unitate locativă. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Garajele publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate vor respecta următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau lateral);
- accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul;

Articolul 45 | Înălțimea maximă admisă

Înălțimea totală va fi de maxim 22,00 m, pentru subzona funcțională de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Articolul 46 | Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent. Față de retragerea de la aliniament se permite o extindere a planului



fațadei, prin logii sau balcoane, cu condiția ca lungimea totală a acestora, în plan, să fie mai mică de 50% din lungimea totală a fațadei. Acoperirea clădirilor va fi în terasă sau cu pante mai mici de 10%, respectiv cu șarpantă.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Pe fațadă vor putea fi amplasate firme luminoase sau neluminoase, comerciale sau necomerciale, cu condiția respectării principiilor compoziționale ale fațadei;

Articolul 47 | Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Apele pluviale vor fi eliminate în spațiul verde existent pe parcelă. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public. Pentru canalizarea menajeră se admite utilizarea bazinelor vidanjabile etanșe până la realizarea extinderii în zonă a sistemului de canalizare public.

Articolul 48 | Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Articolul 49 | Împrejurimi

Nu sunt prevăzute împrejurimi pe parcelele studiate.

Indici de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 50 | Procentul maxim de ocupare a terenului:

POT maxim: 40%.



Articolul 51 | Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

CUT maxim: 2,00.

3. SV - ZONĂ DE SPAȚII VERZI

Caracterul zonei

Zone constituite în culoare, în lungul cursurilor de apă, canalelor de desecare cu biodiversitate ridicată ce se pot coagula într-o rețea de trasee verzi destinate agrementului și mobilității alternative, neproducătoare de poluare fonică și a aerului, ideale pentru conectarea unor zone de oraș fără încărcarea suplimentară a rețelei stradale.

Utilizarea funcțională

Articolul 52 |

Utilizări admise

- plantații înalte, medii și joase
- sistem de alei și platforme cu stratificare permeabilă pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- amenajare hidrotehnică
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Articolul 53 |

Utilizări admise cu condiții:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiu respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură

Articolul 53 |

Utilizări interzise:

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare
- Amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor.



Condiții de amplasare, echipare și configurare

Articolul 54 | Spații libere și spații plantate

În întregul ansamblu, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Articolul 55 | Împrejmuiri

Nu sunt prevăzute împrejmuiri pe parcelele studiate.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

Articolul 56 | Plan Urbanistic Zonal "Zonă mixtă - locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică" reglementează terenul situat pe str. Grozescu nr. 16 și str. Iorgovici nr. 3 Timișoara, având o suprafață de 13.848 mp, conform Extraselor C.F. 400353, 417482, 426784, 426787.

Întocmit:

prof. dr. arh. Vlad Gaivoronschi

drd. arh. Danciu Mihai Ionuț