

Documentație întocmită pentru obținerea
Planului Urbanistic Zonal - PUZ

PUZ – ZONĂ MIXTĂ

Conform Aviz de Oportunitate 12 / 04.06.2015

Amplasament: **Timișoara, Calea Torontalului**

Beneficiari:

Butuza Claudiu și soția Butuza Antoaneta:

C.F. nr. 439162 nr. top 439162, 5005,00 mp
C.F. nr. 439091 nr. top 439091, 9.350,00 mp
C.F. nr. 441344 nr. top 441344, 1.291,00 mp

Cainelli Luca:

C.F. nr. 439161 nr. top 439161, 5005,00 mp

Parohia Ortodoxă Sârbă Mehala:

C.F. nr. 441330 nr. top 441330, 178.341,00 mp

Dragomir Gh. Doina; Păcurar M. Liviu și soția Păcurar A. Simona:

C.F. nr. 441345 nr. top 441345, 5.208,00 mp

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

PUZ – zonă mixtă

Beneficiar:

Cainelli Luca, Butuza Claudiu, Butuza Antoaneta, Parohia Ortodoxă Sârbă Mehala, Dragomir Gh. Doina, Păcurar M. Liviu și Păcurar A. Simona

Amplasament:

Timișoara, Calea Torontalului
Cf. nr: 439162, nr. top: 439162;
Cf. nr: 439161, nr. top: 439161;
Cf. nr: 439091, nr. top: 439091;
Cf. nr: 441330, nr. top: 441330;
Cf. nr: 441345, nr. top: 441345;
Cf. nr: 441344, nr. top: 441344;

Proiectant general:

S.c. Ac Tectura s.r.l.
str. Stejarul nr.7, Parter, ap. SAD 1
Timișoara
J35/54/2004, RO 16039449

Număr proiect: 188/2015

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

Proiectant general:

S.c. Ac Tectura s.r.l.
str. Stejarul nr.7, Parter, ap. SAD 1
Timișoara
J35/54/2004, RO 16039449

Arhitectură:

Mircea Crăculeac

Nenad Luchin

Edilitare:

sc Raully Nistor srl
ing. Nicolae Nistor

Lucrări rutiere:

sc Path's Rout srl
ing. Vasile Percec

Topografie:

sc Black Light srl
ing. Loredana Hodea

BORDEROU

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei, încadrare în localitate
- 2.2. Vecinătăți, limite
- 2.3. Situația juridică a terenului
- 2.4. Caracterul zonei, fondul construit
- 2.5. Elemente ale cadrului natural
- 2.6. Circulația
- 2.7. Ocuparea terenurilor
- 2.8. Echiparea tehnico edilitară
- 2.9. Disfuncționalități
- 2.10. Probleme de mediu
- 2.11. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG, înscrierea în programele PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii

5. Anexe

Extrase CF: Cf. nr: 439162, nr. top: 439162;
Cf. nr: 439161, nr. top: 439161;
Cf. nr: 439091, nr. top: 439091;
Cf. nr: 441330, nr. top: 441330;
Cf. nr: 441345, nr. top: 441345;
Cf. nr: 441344, nr. top: 441344;

Certificat de Urbanism nr. 2619/06.07.2015

6. Piese scrise:

- Foaie de capăt
- Colectiv de elaborare
- Borderou piese scrise și piese desenate
- Extrase CF: Cf. nr: 439162, nr. top: 439162;
Cf. nr: 439161, nr. top: 439161;
Cf. nr: 439091, nr. top: 439091;
Cf. nr: 441330, nr. top: 441330;
Cf. nr: 441345, nr. top: 441345;
Cf. nr: 441344, nr. top: 441344;
- Certificat de Urbanism nr. 2619 / 06.07.2015
- Memoriu explicativ

7. Piese desenate:

- Plan de încadrare în zonă sc. 1:500/1:5000.....01
- Plan situația existentă sc. 1:500002
- Plan reglementări sc. 1:2500.....03
- Plan reglementări – zonificare sc.1:2500.....04
- Plan mobilare – situație propusă sc. 1:2500.....05
- Circulația terenurilor, proprietăți sc.1:2500.....06
- Volumetrie propusă07

Întocmit: arh. Nenad Luchin, Timișoara 03. 2016

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a terenului

Denumirea proiectului: **PUZ – zonă mixtă**

Beneficiari: **Cainelli Luca, Butuza Claudiu, Butuza Antoaneta, Parohia Ortodoxă Sârbă Mehala, Dragomir Gh. Doina, Păcurar M. Liviu și Păcurar A. Simona**

Amplasament: **Timișoara, Calea Torontalului**

Număr proiect: **188/2015**

Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**

1.2 Obiectul lucrării

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2619 din data de 06.07.2015, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private, privind realizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pentru dezvoltarea unei **zone mixte**, conform Avizului de Oportunitate nr. 12/04.06.2015.

Tema de proiectare are ca obiect parcelarea unei suprafețe de teren de, **204.200,00 mp** în vederea organizării unui complex rezidențial cu locuințe colective, funcțiuni complementare și a unei zone verzi cu spații de agrement.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă
- reglementarea funcțiunii terenului
- modului de ocupare a terenurilor și condițiile de aliniere a construcțiilor
- trasarea drumurilor și a servitutilor în corelare cu situația existentă
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate
- amenajarea zonei în acord cu cadrul natural și cel construit existent

Documentația de față, în faza de PUZ „Zonă Mixtă” - Timișoara, Calea Torontalului, Cf. nr: 439162, nr. top: 439162; Cf. nr: 439161, nr. top: 439161; Cf. nr: 439091, nr. top: 439091; Cf. nr: 441330, nr. top: 441330; Cf. nr: 441345, nr. top: 441345; Cf. nr: 441344, nr. top: 441344; a fost elaborată la cererea beneficiarilor: Cainelli Luca, Butuza Claudiu, Butuza Antoaneta, Parohia Ortodoxă Sârbă, Dragomir Gh. Doina, Păcurar M. Liviu și Păcurar A. Simona.

1.3 Surse documentare

La întocmirea prezentului Plan Urbanistic Zonal au fost luate în considerare informațiile din studiile și planurile de urbanism aprobate în zona adiacentă amplasamentului, care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei, precum și studii cu caracter documentar

- Planul Urbanistic General al Timișoarei aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL

105/2012,

- Masterplanul, conceptul general de dezvoltare urbană
- Avizul de oportunitate nr. 12 / 04.06.2015;
- Studiul geotehnic întocmit la cererea beneficiarului;
- Suportul topografic actualizat, realizat pe terenurile aflate în studiu

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile următoarelor documente:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG
- Codul Civil
- Studiul de oportunitate aprobat conform Avizului de Oportunitate nr.12/04.06.2015, categoria funcțională fiind **zonă mixtă**.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/16.08.2000 al MLPAT.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată.
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr 119/2014 privind formele de igienă
- H.G 525/1996 privind aprobarea regulamentului General de Urbanism
- H.C.L. 140/2011 modif. prin H.C.L 138/2012
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire

Din studiile de fundamentare au rezultat următoarele concluzii:

Documentația de față propune reglementări și soluții în scopul realizării unei zone rezidențiale cu locuințe colective, funcțiuni complementare cu dotări și servicii pe terenurile proprietarilor.

Amplasamentul studiat se încadrează în Planul Urbanistic General al Timișoarei în curs de elaborare, având destinația – **Uls_A – zonă de urbanizare, zonă de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente**. Astfel, considerăm că propunerea de față, cu imobile de locuințe și servicii conexe propuse se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile noului Regulament Local de Urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei și încadrarea în localitate

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara HCL157/28.05.2002, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara HCL 105/24.04.2012, terenurile aflate în studiu sunt situate în extravilanul orașului într-o - **zonă cu caracter nedefinit**. Dar, pe zona respectivă au fost realizate numeroase studii urbanistice care au reglementat terenurile din punct de vedere funcțional încă din anul 2007, după cum rezultă din sursele documentare.

Amplasată în partea nordică a teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara, în zona Torontalului și dealungul Căii Torontalului, terenurile aflate în discuție fac parte dintr-o zonă rezidențială nouă, aflată în dezvoltare, care se conturează de-a lungul inelului IV de circulație. Este o dezvoltare preponderent rezidențială cu regim înalt, cu funcțiuni complementare aferente locuirii.

Delimitarea și încadrarea terenului studiat este conform planșelor anexate în partea desenată și coincide cu limita de proprietate.

2.2 Vecinătăți, limite

Amplasamentul face parte dintr-un cvartal delimitat astfel:

Nord-Vest

Parcelele analizate sunt delimitate de un drum de exploatare DE 514 și de terenuri exploatare agriloc, sere și terenuri cu caracter nedefinit.

Nord-Est

Limita de nord-est a parcelelor este delimitată de UTR 21 din care face parte complexul Universitar de Științe agricole și medicină și Facultatea de medicină veterinară, iar la nord de complexul universitar se întind terenuri situate în extravilan, needificate, cu caracter nedefinit.

Sud-Est

La sud est, amplasamentul este delimitat de un drum de exploatare DE 527/1/13; un canal HCn 526 și un complex de locuințe colective „Iris” și „The Ring” cu regim mediu de înălțime, care se întinde până la limita cu strada Grigore Alexandrescu.

La limita de sud, lângă complexul de locuințe colective, la limita cu Calea Torontalului se află sediul administrativ SC TOP CONSTRUCT SRL, depozit de materiale de construcții, la 17,00m.

Sud-Vest

Limita de sud vest este formată din strada Calea Torontalului, în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara și o limită de protecție la drum, zonă verde, formată din parcelele cu nr. cad. A521/1/1/2 și top. 418002.

2.3 Situația juridică a terenurilor

Parcelele se identifică după cum urmează :

În proprietatea domnului Butuza Claudiu și a soției Antoaneta Butuza:

C.F. nr. 439162 nr. top 439162, 5005,00 mp, terenul are formă pătrată și o latură paralelă cu Calea trontalului

C.F. nr. 439091 nr. top 439091, 9.350,00 mp, terenul are formă dreptunghiulară și pe latura vestică se învecinează cu Calea Trontalului

C.F. nr. 441344 nr. top 441344, 1.291,00 mp, terenul are formă dreptunghiulară și pe latura sud estică este delimitată de canalul HCn 526

În proprietatea domnului Cainelli Luca:

C.F. nr. 439161 nr. top 439161, 5005,00 mp, terenul are formă pătrată, latura vestică paralelă cu Calea Trontalului și latura sud estică este delimitată de canalul HCn 526

În proprietatea Parohiei Ortodoxe Sârbe Mehala:

C.F. nr. 441330 nr. top 441330, 178.341,00 mp terenul are formă neregulată pe latura vestică se învecinează cu Calea Torontalului iar latura sud estică este delimitată de canalul HCn 526

În proprietatea domnilor Dragomir Gh. Doina, Păcurar M. Liviu și Păcurar A. Simona:
C.F. nr. 441345 nr .top 441345, 5.208,00 mp terenul are formă dreptunghiulară și pe latura sud estică este delimitată de canalul HCn 526

Suprafața totală a terenurilor aflate în discuție este de **204.200,00 mp** extravilan conform C.F, extravilan cu caracter nedefinit conform CU. În prezent, terenurile sunt libere de construcții și fără interdicții de construire.

2.4 Caracterul zonei și fondul construit

Dezvoltarea rapidă a zonei din ultimii ani se datorează pe de o parte proximității inelului IV de circulație, pe de altă parte contextului urban existent în care aceste terenuri aflate în extravilanul orașului au rămas needificate sau clădirile industriale vechi care au funcționat pe ele au fost dezafectate. Zona este formată din parcele cu suprafețe generoase, adecvate implementării de clădiri cu regim mare de înălțime.

Această expansiune a proiectelor de dezvoltare pentru această zonă a conturat în nordul localității existența unui nucleu puternic de noi locuințe colective (în parte executate), cu un regim de înălțime variind de la P+5E+M; P+8E+Er pentru Strada Grigore Alexandrescu și Calea Torontalului.

La sud de terenurile studiate în documentația de față, se află un complex de clădiri de locuire colectivă cu regim de înălțime S+P+10E+Er.

Limita de nord-est a parcelelor este delimitată de UTR 21 din care face parte complexul Universitar de Științe agricole și medicină și Facultatea de medicină veterinară, iar la nord de complexul universitar se întind terenuri situate în extravilan, needificate, cu caracter nedefinit.

Zona rezidențială este destul de slab deservită cu servicii și funcțiuni complementare, acestea fiind asigurate cu precădere pe Calea Torontalului.

Toate ansamblurile rezidențiale edificate deja sau aflate în execuție vor primi un plus de valoare în momentul în care Inelul IV, intersecția acestuia cu Calea Torontalului și rețeaua secundară de drumuri vor fi realizate, odată cu toată infrastructura necesară. Existența infrastructurii va reprezenta impulsul necesar finalizării din punct de vedere urbanistic a zonei.

2.5 Elemente ale cadrului natural

Teritoriul din care face parte terenul studiat în P.U.Z. este situat în partea de nord a Municipiului Timișoara, în extravilan. Terenul este liber de construcții și plantații de orice fel.

Caracteristici ale reliefului zonei

Din punct de vedere morfologic, zona studiată, se încadrează în câmpia joasă a râurilor Timiș-Bega, în extravilanul Municipiului Timișoara. Terenul este plat, cu denivelări minore, ne fiind afectat de fenomene fizico-mecanice care să-l afecteze stabilitatea. Nu există în prezent spații verzi și nici spații cu plantații de protecție. Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți. În zonă nu sunt surse majore de poluare a mediului.

Caracteristici climatice ale zonei

- Clima este temperată, moderat continentală cu influențe mediteraneene și oceanice.
- temperatura medie anuală este între +10 °C și +11 °C.
 - media temperaturii lunii ianuarie este între 0 °C și -1 °C
 - media temperaturii lunii iulie între 20 °C și 21 °C
 - data medie a primului înghet 11 octombrie

- nr. mediu al zilelor tropicale (temp. max > 30 °C) 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Vânt, direcții predominante:

- Nord-Sud: 16% -Est-Vest: 13%
- vitezele medii ale vânturilor din sectorul vestic sunt de 3m/s...4m/s

Precipitațiile:

- media anuală a precipitațiilor are valori între 600 și 700 mm
- media lunară maximă 70-80 mm (iunie)
- numărul zilelor cu precipitații 120 zile/an
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare 28 zile/an
- numărul zilelor cu brumă 25 zile/an

2.6 Circulația

Parcela studiată are ca limită pe latura sud vestică magistrala Calea Torontalului - actual drum Național. Se preconizează modernizarea Căii Torontalului prin amenajarea ei ca stradă de categoria a II-a, cu 4 benzi de circulație, zone verzi, piste de biciclete și trotuare. De asemenea, accesul la parcelele cu front la calea Torontalului, se intenționează a fi asigurat prin intermediul drumurilor colectoare cu sens unic, propuse de o parte și de alta a Căii Torontalului.

Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Calea Torontalului – Inel IV (str. Gr. Alexandrescu), precum și girația de la Metro și cea de la intersecția Căii Torontalului cu strada Grigore Alexandrescu – toate acestea constituie factori ce vor fluidiza traficul în zonă.

2.7 Ocuparea terenurilor

În momentul actual, terenurile aflate în studiu în suprafață de 204.200,00 mp sunt alcătuite din terenuri needificate, fiind conform CU – zonă cu caracter nedefinit. Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți.

Prin prisma poziției în cadrul orașului, zona ce face obiectul studiului este favorizată, în primul rând datorită învecinării cu un areal consistent încă neconstruit și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă.

2.8 Echiparea tehnico – edilitară

Zona este echipată din punct de vedere edilitar doar la limita cu Calea Torontalului. Zona beneficiază de rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz și energie electrică.

Gabaritele și traseele rețelelor existente în zonă sunt precizate în cadrul avizelor eliberate de către deținătorii de utilități.

Alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații se va realiza prin branșamente și/ sau extinderi de branșamente existente în proximitate conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Lucrările hidroedilitare – realizarea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială nu prezintă riscuri pentru zonă. Realizarea acestor lucrări aduce un plus de valoare zonei în privința echipării hidroedilitare, ce în prezent există doar parțial.

2.9 Disfuncționalități

Fiind o zonă reconvertită din punct de vedere funcțional și în plină expansiune, inevitabil există și disfuncționalități în teren.

La nivel de circulație

- număr insuficient de locuri de parcare
- profilul stradal al Căii Torontalului nu este definitivat, proiectul fiind în curs de implementare
- necesitatea finalizării proiectului pentru intersecția dintre Calea Torontalului și traseul străzii Grigore Alexandrescu – inelul IV de circulație
- necesitatea reglementării obiectivelor de utilitate publică, respectiv necesitatea asigurării terenului pentru profilul stradal final al străzii Grigore Alexandrescu – inelul IV de circulație
- necesitatea reglementării bulevardului de 35,5m PTT 73 din anexa 6 din RLU și a intersecției acesteia cu Calea Torontalului și cu Calea Aradului în girația de la Selgros

La nivel de echipare edilitară

- lipsa echipării tehnico edilitare pentru funcțiunile propuse

La nivel de dotări și servicii

- lipsa unei dotări corespunzătoare cu servicii și funcțiuni complementare locuirii, funcțiunile aflate în zonă sunt grupate pe lângă arterele principate de circulație – Calea Torontalului

2.10 Probleme de mediu

Zona studiată precum și arealul limitrof nu deține spații verzi, fiind în prezent teren neutilizat. Pentru ansamblurile rezidențiale cu sau fără servicii aprobate sau edificate în baza documentațiilor de urbanism (faza PUD sau PUZ) aprobate, s-au reglementat suprafețele minime necesare de spații verzi raportat la numărul de locuitori, conform OMS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (2÷2,2mp/locuitor).

Pentru zona care face obiectul prezentei documentații, conform Avizului prealabil de Oportunitate nr. 12/04.06.2015, se propun următoarele spații verzi:

- V_s – zonă verde cu rol de complex sportive
- V_a – zonă verde, parc
- V_e – zonă verde, protecție canal, la limita cu canalul HCn 526

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în zona limitrofă sunt provocați de circulația rutieră de pe Calea Torontalului.

2.11 Opțiuni ale populației

Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt locuințe colective și funcțiuni complementare amplasate pe lot privat și dotări și servicii publice ce vor deservi locuințele. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Timișoara, Direcția de Urbanism.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

La finalizarea procedurilor de consultare și informare a populației se va întocmi „Raportul

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificatul de Urbanism nr.2619/06.07.2015 pentru terenurile aflate în studio, a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se propune categoria funcțională: **zonă mixtă**, adică de locuințe și funcțiuni complementare și instituții și servicii, în baza Avizului prealabil de Oportunitate nr.12/04.06.2015.

În urma solicitării proprietarilor terenurilor studiate, se propune realizarea unui complex de locuințe colective cu funcțiuni complementare, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată parcela. Reglementări și zonificări propuse prin documentația în urma căruia a fost emis avizul de oportunitate.

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă. Conform documentației enumerate la punctul 1.3, zona din care face parte ansamblul studiat este în mare parte reglementat din punct de vedere urbanistic. Astfel, considerăm că propunerea de față, cu cele două imobile de locuințe colective și servicii conexe propuse se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile noului Plan Urbanistic General și ale Regulamentului Local de Urbanism.

Considerăm că realizarea complexului ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un pas important în folosirea optimă a spațiului și a dezvoltării zonei.

3.2 Prevederi ale PUG, înscrierea în programele PUG

Încadrarea în Masterplan etapa 2 – concept general de dezvoltare urbană

Proiectul propus se înscrie în următoarele politici și programe:

Politica 4 – asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare lt.

Programul 1 și 2 – creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale

Programul urmărește creșterea calității structurii burbane prin completarea rețelelor de alimentare cu apă și completarea rețelelor de canalizare, mai precis asigurarea infrastructurii edilitare.

Programul 3 și 4 – transport motorizat individual și trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale

Scopul programului este:

dezvoltarea infrastructurii rutiere necesare protejării mediului urban de traficul de tranzit
îmbunătățirea/realizarea legăturilor rutiere cu și între localitățile periurbane
asigurarea condițiilor necesare pentru deservirea eficientă a transportului de marfă și de călători către și dinspre centrele de servicii și locurile de muncă.

Creșterea activității transportului public urban de călători și implicit a ponderii deplasărilor de persoane cu transportul public prin dezvoltarea dotărilor și reconfigurarea sistemului de transport public urban

creșterea ponderii mobilității alternative

diminuarea traficului auto în zone rezidențiale și traficului auto de penetrație

Politica 5 – îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public

Programul 1 – creșterea calității spațiului public urban

Programul urmărește:

- asigurarea accesibilității pentru toate grupele de vârstă și a persoanelor cu dizabilități
- asigurarea spațiului public necesar pe cartiere
- creșterea activității străzilor comerciale

Programul 2 – creșterea calității rețelei de spații verzi

Scopul programului este:

- asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi pe cartiere
- asigurarea continuității rețelei de spații verzi și conectarea la mediul periurban
- asigurarea proximității față de centre de cartier, dotări publice, fond locativ
- asigurarea necesarului de spații verzi pentru dezvoltările ulterioare

Politica 6 – mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii

Programul 3 – crearea de zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare / reconversie

Programul urmărește:

- delimitarea suprafețelor de dezvoltare imobiliară pe tipuri și densități locative
- concentrarea pe zone bine deservite cu utilități și servicii publice
- reconversia unor suprafețe din zone industriale în zone mixte
- asigurarea, prin implementarea sistemului de reparcelare, unei structuri teritoriale și funcționale coerente, cu desemnarea suprafețelor pentru dotări comunitare și a spațiilor verzi, în cadrul unor planuri urbanistice zonale

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, de un teren relativ plat, fără interdicții cu repercursiuni asupra valorificării cadrului natural. Pe teren nu există plantații de protecție sau valoroase care să pună problema menținerii acestora. În condițiile date, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu prevederea unui procent minim de:

- 20% de spații verzi pe parcelă pentru zonele de locuințe colective cu instituții și servicii publice, respectiv cele dedicate activităților economice cu caracter terțiar.
- 80% de spații verzi pentru zonele cu rol de complex sportiv.
- dealungul canalului HCn 526 se propune lărgirea zonei de protecție a canalului cu spații verzi plantate.

De asemenea, se are în vedere reglementarea unei suprafețe – zonă verde de tip parc cu acces public nelimitat.

3.4 Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a viitorului ansamblu de locuințe cu funcțiuni complementare, comerț și servicii, se va face în mare măsură de pe Calea Torontalului, principala cale de acces în zonă.

Pentru o cât mai bună accesibilitate pe terenul studiat și, pentru asigurarea unei fluente a traficului generat în proximitate, prezenta documentație de urbanism prevede extinderea și modernizarea infrastructurii rutiere.

Se propun următoarele:

- patru accese directe din Calea Torontalului, dintre care 3 drumuri cu prospect de 16,00m și unul cu prospect de 35,50m propus prin noul Plan Urbanistic General
- două drumuri cu prospect de 16,00m paralele cu Calea Torontalului în interiorul terenului studiat.
- Modernizarea Căii Torontalului conform noului Plan Urbanistic General, prin amenajarea unui prospect de 64,00 m lățime cu 4 benzi de circulație, zonă verde, pistă de biciclete, trotuar și prelungirea infrastructurii de transport public călători cu o linie de tramvai.

- la limita canalului HCn 526 se propune lărgirea zonei de protecție cu suprafață de zonă verde, pistă de biciclete și trotuar, pe un prospect de 8,00m lățime.

Profilele de drum se vor executa conform planșei de lucrări rutiere elaborate de firma Path's Route, avizată spre neschimbare de Direcția Tehnică, serviciul transport și siguranța circulației; compartiment siguranța circulației, aviz nr DT2016-001691/09.06.2016

Disponerea drumurilor și profilelor de drum propuse apare în planșa de lucrări rutiere anexată documentației.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația rutieră pe domeniul public s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe arterele principale.

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute între bordură și marginea părții carosabile și direcționate spre rețeaua de canalizare existentă.

Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări. Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție, întocmirea procesului verbal cu deținătorii de rețele tehnico – edilitare și obținerea aprobărilor de la Primaria Municipiului Timișoara.

Pentru perioada execuției lucrărilor, 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.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin avizul de oportunitate se propune urbanizarea zonei conform regulamentului UM3 din Regulamentul Local de Urbanism. Caracterul propus - zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

Se dorește reconsiderarea și eficientizarea mobilității, reorganizarea spațiului public, dezvoltarea serviciilor publice și comerciale, reabilitarea infrastructurii, creșterea gradului de mixitate funcțională prin integrarea de noi activități, creșterea gradului de coerență a structurii urbane și ameliorarea condițiilor de mediu.

Ca și utilizări admise se dorește o structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, financiar bancare, comerciale, culturale, de învățământ, etc. Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor, iar la imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes public.

Suprafața terenului studiat va fi zonificată astfel:

Bilanț teritorial:

Bilanț teritorial	Situatie existentă mp	Situatie propusă	
		mp	%
Teren studiat	204.200,00	204.200,00	100
Suprafața construită	0	136.502,00	66,84

		din care	
		M3 - 117.550,00	57,56
		Is_a - 13.814,00	6,76
		Is - 2.386,00	1,17
		V_s - 2.752,00	1,35
Zone verzi amenajate	0	22.131,00	10,84
		din care	
		V_a - 20.444,00	10,01
		V_e - 1.687,00	0,83
Circulații (drumuri, accese)	0	45.567,00	22,32

Indici urbanistici:

P.O.T. (procent de ocupare teren)	M3	55%
	Is_a	55%
	Is	70%
	Vs	10%
	Va	5%
C.U.T. (coeficient de utilizare teren)	M3	2.5
	Is_a	2.5
	Is	2.8
	Vs	0.2
	Va	0.1
Regim de înălțime	M3	S+P+13 E
	Is_a	S+P+4E+Er
	Is	S+P+4E+Er
	Vs	S+P+1E
	Va	P

Raportat la întreaga zonă studiată prin PUZ, de 204.200,00 mp, din care parcelele aflate în avem următorul bilanț teritorial propus:

Suprafață parcelă – 204.200,00 mp – 100%

Circulații (drumuri, accese) – 45.567,00 mp – 22,32%

M3 – zonă mixtă locuie și funcțiuni complementare S+P+13E – 117.550,00 mp - 57,56%

Is_a – instituții publice, servicii S+P+4E+Er – 13.814,00 mp – 6,76%

Is – instituții publice, servicii S+P+4E+Er – 2.386,00 mp – 1,17%

V_s – zonă verde, complex sportiv S+P+1E – 2.752,00 mp – 1,35%

V_a – zonă verde, parc – 20.444,00 mp – 10,01%

V_e – zonă verde, protecție canal – 1.687,00 mp – 0,83%

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Se va asigura alimentarea cu apă a parcelei prin realizarea unor proiecte de extindere a rețelei de apă existente în zonă.

Canalizarea

Canalizarea menajeră se va realiza după un proiect de extindere a rețelei de canalizare menajeră existente în zonă.

Canalizarea pluvială

Pe zona verde **Va**, se propune o amenajare peisageră cu un luciul de apă. Această acumulare de apă va funcționa și ca bazin de retenție ape pluviale în caz de ploi abundente și acumulări mari de apă într-un timp scurt. Bazinul va fi legat la canalul de desecare HCn526 și în caz de supraplin, deversează apa în acesta.

Apele pluviale se vor colecta și se vor descărca controlat în canalul de desecare HCn526, existent în vecinătate – prin bazin de retenție, separator de hidrocarburi, stație de pompare și gură de vărsare.

Alimentarea cu energie electrică

În zonă vor apărea noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz casnic. Se va asigura racordarea obiectivelor la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă. Aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alți proiectanți autorizați și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

Avizul de amplasament favorabil nr. 164724144/11.08.2016 impune următoarele condiții: La stâlpii de curent existenți pe parcelă se va respecta zona de siguranță și protecție în care este interzisă executarea oricărei construcții sau împrejurimi.

LEA 20kV – zonă de protecție **5,00m** stânga – dreapta.

LEA 110kV – zonă de protecție **18,50m** stânga – dreapta.

Telecomunicații

Pentru viitoarea zonă se preconizează că operatorii de specialitate, la comanda beneficiarului, vor dezvolta rețeaua de telecomunicații și internet. Soluția propusă este realizarea unor canalizații subterane tip fibră optică care să preia noii abonați.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2011; NTE 007/08/00; P 118-1999).

Alimentarea cu gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la E-ON GAZ Distribuție Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Blocurile de locuințe pot fi prevăzute cu centrale termice proprii comune (câte una pentru fiecare bloc) sau individuale (câte una pe apartament) ce vor funcționa pe combustibil gaze naturale.

3.7 Protecția mediului

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Documentația se referă la delimitarea unui contur în care se va putea dezvolta un complex rezidențial cu locuințe individuale, semicolective și colective mici, respectiv regulamentul în care acesta se va putea amplasa.

Pe amplasamentul studiat nu se întrevide dezvoltarea activităților cu impact asupra mediului. Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelelor, etc.)

Gradul în care planul sau P.U.Z.-ul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele;

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de specificatiile Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 12/04.06.2015, Regulamentului Local de Urbanism aferent, precum și ale Certificatului de Urbanism nr.2619 din 06.07.2015, eliberat în baza acestuia. În concluzie, prezentul plan concordă funcțional și peisagistic cu celelalte studii, planuri și programe din zonă, se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a localității Timișoara, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea urbana.

Relația cadru natural/cadru construit:

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural / mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

În cadrul prezentului studiu se prevăd măsuri cu implicații referitoare la impactul asupra mediului:

- recomandarea inserării de spații verzi la nivelul solului
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi conforme cu legislația în vigoare.

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție:

Pe parcursul execuției construcțiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavații și transport de materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei. Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe imobile învecinate. Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens.

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu se necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Pentru protecția mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul documentației se prevăd măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de construcții în general, pe perioada execuției și exploatării. Toate măsurile luate sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95, Ordinul 863/2002 privind procedura de evaluare a impactului asupra mediului și a Ordinului 860/2002 și completările ulterioare. Din punct de vedere al protecției mediului materialele folosite în execuție sunt fiabile, cu durata normală de viață, rezistente la acțiunea corozivă a agenților chimici din apă subterană și din solul înconjurător.

Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

Apa

-se vor verifica, și dacă va fi cazul, se vor goli canalele și conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltratiilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freatice

-deșeurile se vor preda, conform avizului eliberat Aquatim SA, către agenți economici autorizați, contractați în acest scop

Aerul

-se va evita efectuarea de lucrări de dezafectare generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale

-se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster”

-deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora

-nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deșeurilor

Solul

-se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții și demolări

-la decopertare se vor respecta prevederile din autorizația de demolare

-containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientelor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

Radiațiile

Lucrările prevăzute în prezenta documentație nu produc și nu folosec radiații, astfel încât luarea măsurilor împotriva eventualelor radiații nu este necesară.

Managementul deșeurilor

Se va întocmi, pentru faza DTAC, planul de eliminare de deșeuri din construcții și demolări, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor. Celelalte măsuri au fost descrise mai sus.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Conform HG 856-2002 următoarele deșeuri, posibil a se identifica pe amplasament pe parcursul lucrărilor propuse, sunt clasificate ca periculoase:

- 17 01 06* amestecuri sau fracții separate de beton, cărămizi, țigle sau contaminate cu substanțe periculoase
- 17 02 04* sticlă, materiale plastice sau lemn cu conținut de sau contaminate cu substanțe periculoase
- 17 03 01* asfalturi cu conținut de gudron de ulei
- 17 04 09* deșeuri metalice contaminate cu substanțe periculoase
- 17 05 03* pământ și pietre cu conținut de substanțe periculoase
- 17 05 07* resturi de balast cu conținut de substanțe periculoase
- 17 09 03* alte deșeuri de la construcții și demolări (inclusiv amestecuri de deșeuri) cu conținut de substanțe periculoase

În cazul identificării acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare – nu este permisă scurgerea de lichide din recipiente în timpul manipulării (stocării) și al transportului.
- este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații
- este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate

Protecția calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din februarie 2002.

Protecția calității aerului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile rutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Protecția solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate. Conform HG 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evacuare a poluării solului și subsolului, detinătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

Protecția valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Realizarea tramei stradale împreună cu întreaga infrastructură, va însemna pentru zonă, momentul în care se vor putea executa și corela toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul drumurilor și plantearea și amenajarea zonei de protecție a canalului HCn 526.

Tot atunci va putea fi amenajat (plantat, amenajat peisager și dotat cu mobilier urban) și

parcul cu acces public nelimitat pe o suprafață de 20.420,00 mp.

3.8 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public.
Listarea obiectivelor de utilitate publică:

- asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat
- obligativitatea ca drumurile de acces, pistele de biciclete, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public;

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt necesare schimburi de teren: **45.567,00 mp (22,32%) se cedează pentru drumuri și accese**. Cei 45.567,00 mp destinați realizării drumurilor și rețelelor edilitare vor trebui să treacă din proprietatea privată a beneficiarilor, în proprietatea publică a orașului Timișoara.

De asemenea se va realiza un **parc public cu acces nelimitat pe 20.444,00 mp (10,01%)**, parc care va trece în proprietatea publică a orașului Timișoara.

Zonele verzi de protecție a canalului HCn 526 în suprafață totală de **1.687,0 mp (0,83%)**, de asemenea trec în proprietatea publică a orașului.

45.567,00 mp (22,32%)

20.444,00 mp (10,01%)

1.687,0 mp (0,83%)

67.698,00 mp (33,16%) se cedează în total

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu 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 și prevederile legale în vigoare.

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Timișoarei
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă
- zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile 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 Timișoarei.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z. ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Acest proiect și informațiile cuprinse în el nu pot fi modificate, copiate, reproduse sau utilizate, total sau parțial, decât cu acordul scris al S.C. AC TECTURA S.R.L. și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

Prezenta documentație, în faza de PUZ, a fost elaborată cu respectarea prevederilor RLU, precum și a altor Legi și Normative tehnice în vigoare.

Întocmit: arh. Nenad Luchin,

Verificat: Mircea Crăculeac, specialist RUR

Timișoara 03. 2016

Volumul II

**REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM**

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

PUZ – zonă mixtă

Beneficiar:

Luca Cainelli, Butuza Claudiu, Butuza Antoaneta Parohia Ortodoxă Sârbă Mehala,
Dragomir Gh. Doina, Păcurar M. Liviu și Păcurar A. Simona

Amplasament:

Timișoara, Calea Torontalului
Cf. nr: 439162, nr. top: 439162;
Cf. nr: 439161, nr. top: 439161;
Cf. nr: 439091, nr. top: 439091;
Cf. nr: 441330, nr. top: 441330;
Cf. nr: 441345, nr. top: 441345;
Cf. nr: 441344, nr. top: 441344;

Proiectant general:

S.c. Ac Tectura s.r.l.
str. Stejarul nr.7, Parter, ap. SAD 1
Timișoara
J35/54/2004, RO 16039449

Număr proiect: 188/2015

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

Proiectant general:

S.c. Ac Tectura s.r.l.
str. Stejarul nr.7, Parter, ap. SAD 1
Timișoara
J35/54/2004, RO 16039449

Arhitectură:

Mircea Crăculeac

Nenad Luchin

Edilitare:

sc Raully Nistor srl
ing. Nicolae Nistor

Lucrări rutiere:

sc Path's Rout srl
ing. Vasile Percec

Topografie:

sc Black Light srl
ing. Loredana Hodea

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificarea funcțională
4. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință - UTR
5. Concluzii

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru – **Zonă mixtă**, conf. Aviz de Oportunitate
12/04.06.2015

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru „**P.U.Z – Zonă mixtă, conf. Aviz de Oportunitate 12/04.06.2015**”, cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

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 la terenurile următoare:

În proprietatea domnului Butuza Claudiu și a soției Antoaneta Butuza:

C.F. nr. 439162 nr. top 439162, 5005,00 mp, terenul are formă pătrată și o latură paralelă cu Calea Trontalului

C.F. nr. 439091 nr. top 439091, 9.350,00 mp, terenul are formă dreptunghiulară și pe latura vestică se învecinează cu Calea Trontalului

C.F. nr. 441344 nr. top 441344, 1.291,00 mp, terenul are formă dreptunghiulară și pe latura sud estică este delimitată de canalul HCn 526

În proprietatea domnului Cainelli Luca:

C.F. nr. 439161 nr. top 439161, 5005,00 mp, terenul are formă pătrată, latura vestică paralelă cu Calea Trontalului și latura sud estică este delimitată de canalul HCn 526

În proprietatea Parohiei Ortodoxe Sârbe Mehala:

C.F. nr. 441330 nr. top 441330, 178.341,00 mp terenul are formă neregulată pe latura vestică se învecinează cu Calea Trontalului iar latura sud estică este delimitată de canalul HCn 526

În proprietatea domnilor Dragomir Gh. Doina, Păcurar M. Liviu și Păcurar A. Simona:

C.F. nr. 441345 nr. top 441345, 5.208,00 mp terenul are formă dreptunghiulară și pe latura sud estică este delimitată de canalul HCn 526

Suprafața totală a terenurilor aflate în discuție este de **204.200,00 mp** extravilan conform C.F., extravilan cu caracter nedefinit conform CU. În prezent, terenurile sunt libere de construcții și fără interdicții de construire.

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

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

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal- **Zonă mixtă, conf. Aviz de Oportunitate 12/04.06.2015** stau:

- Legea fondului funciar nr 18/1991, republicată
 - Legea administrației publice locale nr. 215/2001
 - Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998
 - Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994
 - Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998
 - Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
 - Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată
 - Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată
 - Codul Civil
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației
 - Regulaamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/27 iunie 1996
 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000
 - Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului
 - Ordinul Ministerului sănătății nr 119/2014 privind normele de igienă
 - Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD)
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelelor reglementate :

- Cf. nr: 439162, nr. top: 439162;
- Cf. nr: 439161, nr. top: 439161;
- Cf. nr: 439091, nr. top: 439091;
- Cf. nr: 441330, nr. top: 441330;
- Cf. nr: 441345, nr. top: 441345;
- Cf. nr: 441344, nr. top: 441344;

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal și a fost reglementată prin aviz prealabil de oportunitate nr.12/04.06.2015.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o valabilitate de 10 ani.

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Suprafața care face obiectul prezentului PUZ nu deține fond construit și nici patrimoniul natural.

2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate lucrările de construire pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.

2.1.Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea obiectivului propus și a instalațiilor aferente, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

2.2.Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Alimentarea cu apă

Se va asigura alimentarea cu apă a parcelei prin realizarea unor proiecte de extindere a rețelei de apă existente în zonă.

Canalizarea

Canalizarea menajeră se va realiza după un proiect de extindere a rețelei de canalizare menajeră existente în zonă.

Canalizarea pluvială

Pe zona verde **V_a**, se propune o amenajare peisageră cu un luciul de apă. Această acumulare de apă va funcționa și ca bazin de retenție ape pluviale în caz de ploi abundente și acumulări mari de apă într-un timp scurt. Bazinul va fi legat la canalul de desecare HCn526 și în caz de supraplin, deversează apa în acesta.

Apele pluviale se vor colecta și se vor descărca controlat în canalul de desecare HCn526, existent în vecinătate – prin bazin de retenție, separator de hidrocarburi, stație de pompare și gură de vărsare.

Alimentarea cu energie electrică

În zonă vor apărea noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz casnic. Se va asigura racordarea obiectivelor la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă. Aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alți proiectanți autorizați și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

Avizul de amplasament favorabil nr. 164724144/11.08.2016 impune următoarele condiții: La stâlpii de curent existenți pe parcelă se va respecta zona de siguranță și protecție în care este

interzisă executarea oricărei construcții sau împrejmuii.

LEA 20kV – zonă de protecție **5,00m** stânga – dreapta.

LEA 110kV – zonă de protecție **18,50m** stânga – dreapta.

Telecomunicații

Pentru viitoarea zonă se preconizează că operatorii de specialitate, la comanda beneficiarului, vor dezvolta rețeaua de telecomunicații și internet. Soluția propusă este realizarea unor canalizații subterane tip fibră optică care să preia noii abonați.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2011; NTE 007/08/00; P 118-1999).

Alimentarea cu gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la E-ON GAZ Distribuție Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Blocurile de locuințe pot fi prevăzute cu centrale termice proprii comune (câte una pentru fiecare bloc) sau individuale (câte una pe apartament) ce vor funcționa pe combustibil gaze naturale.

2.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z.

III. UTILIZĂRI FUNCIONALE

Reglementări

CertIFICATELE DE URBANISM ȘI AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVUL PROPUȘ PE ACEST TEREN NU SE VOR ELIBERA DECÂT DUPĂ AVIZAREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivului propus.

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- reglementarea caracterului terenului studiat
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- realizarea lucrărilor rutiere, dezvoltarea tramei stradale pentru a asigura accesul la clădiri
- echiparea tehnico-edilitară, necesară asigurării unei infrastructuri adecvate
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Amplasată în partea nordică a teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara, în zona Torontalului și dealungul Căii Torontalului, terenurile aflate în discuție fac parte dintr-o zonă rezidențială nouă, aflată în dezvoltare, care se conturează de-a lungul inelului IV de circulație.

Este o dezvoltare preponderent rezidențială cu regim înalt, cu funcțiuni complementare, dotări și servicii aferente locuirii.

M3 – zonă mixtă, locuințe colective și funcțiuni complementare Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță majoră. 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.

Is_a – instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente Instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri individuale dedicate situate în afara zonei centrale și în afara unor ansambluri dedicate.

Is – instituții și servicii publice constituite în clădiri individuale dedicate învățământului Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice. Funcțiunile sunt de tip administrativ medical sau educațional.

V_s – zonă verde cu rol de complex sportiv Spații verzi cu acces public limitat după un orar prestabilit, pe bază de taxă: parcuri, baze sportive publice sau private.

V_a – zonă verde, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

V_e – zonă verde, de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic 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.

2.2.Utilizări și funcțiuni permise

Conform planului de Reglementări anexat documentației, funcțiunile permise sunt următoarele:

M3 –zonă mixtă, locuințe colective și funcțiuni complementare S+P+13E

- structură funcțională mixtă 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.
- la imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public, care nu vor afecta activitatea de locuire de la etajele superioare, fiind necesar acordul vecinilor direct afectați

Is_a – instituții și servicii publice în ansambluri S+P+4E+Er

- instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri individuale dedicate situate în afara zonei centrale și în afara unor ansambluri dedicate
- funcțiunile propuse sunt de tip comerț cu amănuntul, servicii bancare, poștă, instituții școlare, creșe, grădinițe



I_s – instituții și servicii publice în clădiri individuale dedicate S+P+4E+Er

- zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice
- funcțiunile propuse sunt de tip educațional

V_s – zonă verde cu rol de complex sportiv S+P+1E

- 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
- construcții pentru activități culturale
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere terenuri de sport în aer liber
- tribune pentru spectatori
- construcții pentru activități sportive vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare și întreținere
- unități de alimentație publică, cu suprafața de maxim 120mp (cafeterie, cafenea, bufet etc)
- parcări aferente activităților desfășurate

V_a – zonă verde, parc

- 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
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 120mp (cafeterie, cafenea, bufet etc) și construcții temporare pe structuri ușoare
- sunt admise amenajări pentru expoziții și activități culturale
- parcări înierbate

V_e – zonă verde, protecție canal

- 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

2.3. Utilizări cu condiții

M3 –zonă mixtă, locuințe colective și funcțiuni complementare S+P+13E

- 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 supraterrane 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); accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul



Is_a – instituții și servicii publice în ansambluri S+P+4E+Er

Is – instituții și servicii publice în clădiri individuale dedicate S+P+4E+Er

- locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 (21) facilități de cazare cu condiția ca ele să aparțină și să fie administrate de instituțiile de învățământ și cercetare localizate în UTR
- garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri cu condiția ca ele să nu ocupe frontul spre spațiul public, iar accesul auto să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
- elemente de infrastructură tehnico-edilitară, în subteran sau în afara spațiului public

V_s – zonă verde cu rol de complex sportiv S+P+1E

- conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

V_a – zonă verde, parc

V_e – zonă verde, protecție canal

- acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

2.4.Utilizări interzise

M3 – zonă mixtă locuințe colective și funcțiuni complementare S+P+13E

- activități / servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare, comerț en gros
- depozitare de materiale re folosibile
- supermarket, hypermarket, mall etc
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre
- garaje în clădiri provizorii sau permanente independente, amplasate în interiorul parcelelor
- elemente supraterane 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.

Is_a – instituții și servicii publice în ansambluri S+P+4E+Er

Is – instituții și servicii publice în clădiri individuale dedicate S+P+4E+Er

- conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- construcții provizorii de orice natură
- instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare
- orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare
- împrejurări de orice fel cu excepția situațiilor prevăzute de lege
- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

V_s – zonă verde, complex sportiv S+P+1E

V_a – zonă verde, parc

V_e – zonă verde, protecție canal

- 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
- amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor

2.5. Lucrări de utilitate publică

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și / sau juridice, cu schimbarea funcțiunii acestora, fiind necesară instituirea unor servituți de utilitate publică. Aceste terenuri se stabilesc prin proiecte și documentații tehnice iar autorizarea executării lucrărilor se face conform legii.

3. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

3.1. Amplasarea față de drumuri publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform profilului stradal transversal prezentat în planșele anexate. În zona drumurilor publice se pot autoriza construcții și instalații aferente acestora, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, cu condiția ca lucrările menționate să nu afecteze aspectul urbanistic, arhitectural și coerența fluxului funcțional.

3.2. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de Reglementări urbanistice, 6,00 metri.

3.3. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Zona de implantare a clădirilor față de aliniament are o retragere de minim 6,00m față de limita de proprietate, respectiv 6,00m față de limita de protecție propusă dealungul canalului HCn 526, conform planșei de Reglementări anexată documentației.

Distanța între 2 clădiri de pe aceeași parcelă este minim $H/2$, iar distanța dintre 2 clădiri de pe parcele învecinate este de minim $H/2$.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităților teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza cu condiția să nu stânjenească însoțirea pe parcela vecină. Nu se admit calcane spre vecini.

Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supaterane, putând coincide cu limitele de proprietate.

3.4. Orientarea față de punctele cardinale

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor clădiri cu locuințe și funcțiunilor propuse respectarea normelor sanitare cu privire la însoțirea minimă obligatorie. Se vor respecta prevederile ordinului pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997 și normativul 119/2014.

Se va evita orientarea exclusiv nord a clădirilor de locuit.

Amplasarea construcțiilor de locuit va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minima de însoțire de 1,5 h la solstițiul de iarnă.

Se recomandă ca în toate spațiile în care se desfășoară activități zilnice (comercială, de învățământ, birouri) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Accese carosabile

- autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare de pe parcelă, cu posibilitatea de întoarcere sau ieșire de pe parcelă.
- drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- clădirile vor avea accese prevăzute pentru mașinile colectoare de deșeuri
- toate lucrările de execuție a drumurilor se vor face respectând normele și normativele în vigoare.

4.2. Accese pietonale

- autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces pietonal la obiectivul propus.
- este obligatorie asigurarea acceselor pietonale din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în clădire.
- în cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se delimitează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora.
- în cazul parcelelor **V_a** și **V_s** aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc)

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

5.1. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual, în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

5.2. Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a orașului.

5.4. Alimentarea cu apă, canal

Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețeaua de serviciu, de pe strada Calea Torontalului.

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare.

În vederea alimentării cu apă a obiectivului propus se va elabora un proiect de extindere, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere și branșament furnizat de S.C. Aquatim S.A.

5.5. Alimentarea cu energie termică

Se propune pentru obiectivul nou propus independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin centrale proprii. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan, furnizat prin racordul la rețeaua urbană existentă în zonă.

5.6. Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

5.7. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform unui proiect de specialitate.

5.8. Telecomunicații

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet și cablare, printr-un racord la rețelele existente. Dotarea zonei se va realiza de S.C. TELEKOM S.A, în baza proiectului elaborat de acesta. Racordul se va asigura

într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor obiective.

5.9. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canal, drumurile publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

6.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect PUZ.

Parcelarea se va realiza conform planșelor anexate documentației scrise cu condiția asigurării accesului auto la fiecare parcelă și clădire.

Respectarea prevederilor prezentului PUZ (păstrarea funcțiunii, înălțimii maxime, POT și CUT) va fi obligatorie și în situația reparcelărilor.

6.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este după cum urmează:

M3 – zonă mixtă locuințe și funcțiuni complementare

- S+P+13E;
- H maxim nu va depăși 44,40m
- se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la coamă / totală reglementată.

Pe planșa de Reglementări anexată documentației sunt delimitate zonele cu regimul maxim de înălțime.

Is_a – instituții și servicii publice în ansambluri

Is – instituții și servicii publice în clădiri individuale dedicate

- S+P+4E+Er
- H maxim nu va depăși 22,00m
- H maxim la clădirile de colț nu va depăși 25,00m
- 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 25,00 m în punctul cel mai înalt.
- se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
- înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.

V_s – zonă verde cu rol de complex sportiv

- S+P+1E
- H maxim nu va depăși 7,00m

V_a – zonă verde, parc

- P
- H maxim nu va depăși 5,00m

6.3.Aspectul exterior al construcțiilor

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, Arhitectura clădirilor 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 realizarea de balcoane, bowwindow-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișăși să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

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.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice și imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alese din paletarul de culori al „Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara”

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările în vigoare.

6.4.Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

P.O.T. (procent de ocupare teren)	M3	55%
	Is_a	55%
	Is	70%
	Vs	10%
	Va	5%
C.U.T. (coeficient de utilizare teren)	M3	2.5
	Is_a	2.5
	Is	2.8

	Vs	0.2
	Va	0.1

Unde:

M3 – zonă mixtă locuințe colective și funcțiuni complementare

Is_a – instituții publice, servicii în ansambluri

Is – instituții publice, servicii în clădiri independente

V_s – zonă verde, cu rol de complex sportiv

V_a – zonă verde, parcuri

7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje , spații verzi și împrejuriri

7.1.Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile art.33 R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate. Se recomandă comasarea parcajelor la nivelul solului sau în subteran, în cazul clădirilor de locuințe colective și servicii.

Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

7.2.Suprafața spațiilor verzi și plantate

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde aferentă zonei rezidențiale, respectiv amenajarea unui loc de joacă pentru copii.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

7.3.Împrejuriri

Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejuririle pe toate laturile terenului sunt optionale.

În cazul realizării unor împrejuriri, acestea se vor realiza din materiale transparente, cu soclu opac de maxim 60cm. Este posibilă realizarea pe anumite porțiuni a unor panouri opace, până la înălțimea maximă de 1,80m, pentru realizarea de reclame sau signalistica pentru ansamblul rezidențial, atâta timp cât lungimea acestor panouri nu depășește 2m.

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T.(procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (S_c) și suprafața terenului (S_t) pe care se amplasează construcția supusă autorizării.

$$POT = S_c (mp) / S_t (mp) \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}$$

Raportat la întreaga zonă studiată prin PUZ, de 204.200,00 mp, din care parcelele aflate în avem următorul bilanț teritorial propus:

- Suprafață parcelă – 204.200,00 mp – 100%**
- Circulații (drumuri, accese) – 45.567,00 mp – 22,32%**
- M3 – zonă mixtă locuite și funcțiuni complementare S+P+13E – 117.550,00 mp - 57,56%**
- Is_a – instituții publice, servicii S+P+4E+Er – 13.814,00 mp – 6,76%**
- Is – instituții publice, servicii S+P+4E+Er – 2.386,00 mp – 1,17%**
- V_s – zonă verde, cu rol de complex sportiv S+P+1E – 2.752,00 mp – 1,35%**
- V_a – zonă verde, parc – 20.444,00 mp – 10,01%**
- V_e – zonă verde, protecție canal – 1.687,00 mp – 0,83%**

Regimul de înălțime propus:

Regim de înălțime	M3	S+P+13 E maxim 44,40m
	Is_a	S+P+4E+Er maxim 25,00m
	Is	S+P+4E+Er maxim 25,00m
	Vs	S+P+1E maxim 7,00m
	Va	P maxim 5,00m

Bilanț teritorial:

Bilanț teritorial	Situatie existentă mp	Situatie propusă	
		mp	%
Teren studiat	204.200,00	204.200,00	100
Suprafața construită	0	135.914,00	66,60
		din care	
		M3 - 117.550,00	57,56
		Is_a - 13.814,00	6,76
		Is - 2.386,00	1,17
		V_s - 2.752,00	1,35
Zone verzi amenajate	0	22.131,00	10,84

		din care	
		V_a – 20.444,00	10,01
		V_e – 1.687,00	0,83
Circulații (drumuri, accese)	0	45.567,00	22,32

V.CONCLUZII - măsuri în continuare

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism ce se va elibera, va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit: arh. Nenad Luchin,

Verificat: Mircea Crăculeac, specialist RUR

Timișoara 03. 2016