



PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. – Complex rezidențial TAGOR

**STR. CONSTRUCTORILOR-ALBINELOR
TIMIȘOARA**



01. FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA PROIECTULUI : P.U.Z. – Complex rezidențial TAGOR

NUMĂR PROIECT : 87/2011

FAZA : PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR : S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.
BUCUREȘTI

AMPLASAMENT : Str. CONSTRUCTORILOR - ALBINELOR
TIMISOARA, Jud. TIMIȘ

PROIECTANT ARHITECTURĂ: S.C. AC TECTURA S.R.L.
RO-300092, Str. Dr. Gheroghe Marinescu,
Nr.1, Ap. 9
J35/54/2004, RO16039449

02. COLECTIV DE ELABORARE

■ ARHITECTURĂ

ȘEF PROIECT : ARHITECT MIRCEA CRĂCULEAC

PROIECTANT : ARHITECT NENAD LUCHIN

DESENAT : ARHITECT NENAD LUCHIN

■ STUDIU GEOTEHNIC

ÎNTOCMIT : S.C. B&P PROJECT S.R.L.

■ MĂSURATORI TOPO

ÎNTOCMIT : INGINER C. CRASOVEANU

03. BORDEROU

■ PIESE SCRISE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Stadiul actual al dezvoltării
- 1.3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

2. Stadiul actual al dezvoltării

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale 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

Extras C.F. nr. 404572; 406355; 421655; 421649; 421648; 421661; 421660;
 421659; 421658; 421656; 421654; 421653; 421652; 421650.
 Certificat de Urbanism nr. 4974 / 15.11.2010

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

■ PIESE DESENATE

1. Încadrare în localitate	0.0
2. Situația existentă	1.0
3. Reglementări urbanistice – zonificare – situația propusă	2.1
4. Reglementări urbanistice – zonificare - propunere mobilare	2.2
5. Reglementări - echipare edilitară	3.0
6. Proprietatea asupra terenurilor	4.0

04. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Complex rezidențial Tagor
- Beneficiar : S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.
- Amplasament: Timisoara, str. Constructorilor – Albinelor
- Număr proiect: 87 / 2011
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z.
- Data elaborării: Februarie 2011

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul pentru care se întocmește **PLANUL URBANISTIC ZONAL** reprezintă realizarea unui complex rezidențial pe o suprafața de 61.825,00 mp amplasat pe strada Constructorilor, Albinelor, în Timișoara, județul Timiș.

Obiectul lucrării constă în rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă, pentru realizarea unui complex de cladiri de apartamente S+P+12E, față de propunerile și recomandările din Planul Urbanistic General al Timișoarei.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- utilizare funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă
- reglementarea funcțiunii terenului
- modului de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor

1.3. Surse documentare

Baza topografică folosită este formată din planuri scară 1:2000 și 1:1000.

Planul de Urbanism General și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Timișoara.

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

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată.
 - H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
 - Studiu geotehnic întocmit la comanda beneficiarului
 - suport topografic actualizat, realizat pe terenul studiat
- În timpul elaborării documentației s-au solicitat:
- avize de la toți deținătorii de rețele care pot afecta amplasamentul (aviz unic)
 - aviz prealabil de oportunitate aprobat cu aviz nr. 06/21.10.2010

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul analizat în P.U.Z. este situat în partea de nord-est a Municipiului Timișoara, la sud de padurea verde, în mijlocul unei zone industriale parțial funcționale.

Zona studiată în cadrul P.U.Z., în prezent zonă industrială dezafectată, este cuprinsă între: strada Constructorilor (inelul IV) la nord, strada Albinelor și continuarea acesteia așa cum este prevăzut în PUZ I.I. de la Brad, aprobat cu HCL 186/2003, strada I.I. de la Brad la sud și la vest până la primele terenuri reglementate prin documentații de urbanism aprobate.

Zona învecinată terenului luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă industrială.

Terenul reglementat face parte dintr-o zonă încă nedefinită urbanistic. În vecinătate nu sunt prezente clădiri cu funcțiunea de locuințe colective dar poziționarea sitului studiat, la liziera Pădurii Verzi îi conferă calități speciale.

2.2. Încadrarea în localitate(Pl. 0.0)

Terenul analizat în P.U.Z. este situat în partea de nord-est a Municipiului Timișoara, la sud de padurea verde, în mijlocul unei zone industriale parțial funcționale. Situl studiat are ca limite strada Constructorilor (inelul IV) la nord, strada Albinelor, strada I.I. de la Brad la sud și la vest până la primele terenuri reglementate prin documentații de urbanism aprobate.

2.3. Vecinătăți și limite

Zona studiată, Conform Studiului de Oportunitate aprobat prin aviz nr.06/21.10.2010, este delimitată astfel:

Nord – situl se învecinează cu Padurea verde

Vest – zonă industrială

Sud – zonă industrială nefuncțională și rezidențială cu regim mic de înălțime

Est – zona industrială parțial funcțională

Terenul studiat și reglementat prin prezenta documentație este situat pe str. Constructorilor, în mijlocul zonei sus menționate

Nord – situl se învecinează cu Padurea verde și strada Constructorilor (inelul IV)

Vest – zona industrială și strada Constructorilor

Sud – zona industrială și strada I.I. de la Brad

Est – zona industrială parțial funcțională și strada Albinelor

2.4. Situația juridică a terenului

Date de identificare C.F.

-terenul studiat are suprafața de 61.825,00 mp

-Carte Funciara Nr. 404572; 406355; 421655; 421649; 421648; 421661; 421660;
421659; 421658; 421656; 421654; 421653; 421652; 421650.

-Certificat de Urbanism nr. 4974 / 15.11.2010

2.5. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul din care face parte terenul studiat în P.U.Z. este situat în partea de nord-est a Municipiului Timișoara, la sud de Pădurea verde. Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente ale cadrului natural. Nu există vegetație ce necesită a fi păstrate sau protejate.

Caracteristici ale reliefului zonei

Din punct de vedere morfologic, zona studiată, se încadrează în cîmpia joasă a raurilor Timiș-Bega, în intravilanul Municipiului Timișoara.

Caracteristici climatice ale zonei

Clima este temperată, moderat continentală cu influențe mediteraneene și oceanice.

- temperatura medie anuală este între 10° și 11°C.
- media temperaturii lunii ianuarie este între 0° și -1°C
- media temperaturii lunii iulie între 20° și 21°C
- data medie a primului înghet 11 octombrie
- nr. Mediu al zilelor tropicale (t. max > 30 gr. C) 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Vânt, directii predominante:

- Nord-Sud: 16%
- Est-Vest: 13%

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

Solul și subsolul

Amplasamentul aproximativ plan orizontal este la momentul prezent liber, fără construcții. Terenul este plan (cu diferențe de nivel ne semnificative), având stabilitatea generală asigurată, adică nu prezintă potențial de alunecare.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri, cu extindere la peste 200m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400 – 1700 m adâncime și este străbatut de o rețea densă de microfoclii (fracturi). Conform codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$; a spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona BANAT și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$.

Adâncimea maximă de înghet este stabilită conform STAS 6054 – 77 de 0,70m. Pe baza datelor informative și a investigațiilor geotehnice, terenul de fundare este apreciat pentru zona de fundare între cotele 3,50 – 9,00m, ca fiind un teren **mediu** format din argilă prăfoasă spre bază argilă prăfoasă, argilă.

Cu ocazia realizării sondajelor de adâncime s-a constatat că nivelul apelor subterane apare la cota de -2,80m față de cota terenului natural. Nivelul apelor subterane poate varia cu circa (0,5 – 1,00m) în funcție de anotimpuri și de cantitatea de precipitații. Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri și de cantitatea de precipitații).

2.6. Circulația

În prezent accesul pe sit (în incintă) se face din strada Constructorilor si Albinelor.

2.7. Ocuparea terenurilor

În momentul actual, terenul este în proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L, conform C.F. nr. 404572; 406355; 421655; 421649; 421648; 421661; 421660; 421659; 421658; 421656; 421654; 421653; 421652; 421650;

Suprafața de 61.825,00 mp a teritoriului analizat în P.U.Z., este alcătuită din teren viran neconstruit.

Nu sunt riscuri naturale în zonă studiată și nici în vecinătăți. În zonă nu sunt surse majore de poluare a mediului.

2.8. Echiparea edilitară

- Alimentarea cu apă si canalizare menajeră

În prezent pe terenul analizat nu există instalații de alimentare cu apă. Conform avizului S.C. Aquatim S.A. nr.24168 / 07.12.2010, există rețele de apă si canalizare pe strada Constructorilor.

- Alimentarea cu energie termica

Conform avizului de amplasament favorabil din 03.12.2010. emis de S.C. COLTERM S.A. în zona nu există rețea de distribuție a energiei termice.

- Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului favorabil eliberat de S.C. E.ON Gaz Distribuție S.A, regia nu detine rețele de alimentare cu gaze naturale în zona afectată.

- Alimentarea cu energie electrică si telefonie

Conform avizului de amplasament favorabil (cu conditii), emis de S.C. Enel Distribuție Banat S.A., în zona de apariție a noului complex rezidențial există rețea electrică de distribuție.

Se va respecta distanțele față de LEA 20KV existentă, respectiv 12m de o parte si de cealaltă față de axul LEA 20kV si 6m față de P.T. existente în care este interzisă executarea oricărei construcții sau amenajări.

Conform avizului de amplasament favorabil, emis de S.C. Romtelecom S.A. în zona analizată regia nu are amplasate cabluri telefonice instalate.

- Transportul în comun

Conform avizului de amplasament favorabil, pe amplasament regia nu detine gospodărie subterană de cabluri electrice.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.Z. va fi stabilit în urma realizării Proiectului Tehnic si se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda si în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

2.9. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit:

Terenul studiat a avut o vreme îndelungată folosință industrială. S-au înregistrat cazuri de poluare a aerului datorită activității desfășurate în incintă.

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factori de poluare în zona limitrofă sunt provocați de circulația rutieră si de zona industrială din vecinătatea estică.

În acest moment si în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare în acord cu funcțiunile urbane si implicit industriale, este în continuă creștere.

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

Dezvoltarea obiectivului, creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la realizarea sistemului de canalizare ape menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare ecologică Timișoara.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

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:

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Nu este cazul.

2.10. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, zona studiată are funcțiune preponderent industrială, parțial dezafectată, cu funcțiuni complementare de servicii și comerț.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

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 urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

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

Aspectul și funcționarea întregii zone se vor îmbunătăți odată cu realizarea obiectivului propus (crearea de noi spații locative, spații cu funcțiuni publice care vor deservi și vecinătățile, organizarea circulațiilor auto și pietonale, parcuri, spații verzi, etc.)

Se propune realizarea unui traseu cu circulații publice pietonale și piste de biciclete la liziera pădurii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă.

În urma solicițării proprietarului terenului studiat, se propune realizarea unei zone pentru locuințe colective și funcțiuni complementare (comerț și servicii), în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată parcela.

Realizarea imobilului ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un pas important de revitalizare, în viitor putându-se dezvolta și refuncționaliza întreaga zonă.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timisoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara si Regulamentul Local de Urbanism.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantatii înalte, masive, care să pună problema mentinerii acestora.

Planul Urbanistic Zonal pentru amplasarea obiectivului s-a elaborat pe acest teren având în vedere urmatoarele avantaje:

- Terenul în discutie are un potential evident fiind amplasat la limita unei artere importante de circulatie care urmează a fi construite – INEV IV si la sud de Pădurea Verde.
- Zona este relativ plană și orizontală, panta maximă între extremele nord-vest și sud-est este de 1,5‰.
- Fundarea obiectivelor propuse se va putea face direct, începând de la adâncimea minimă de 3,50m față de nivelul actual al terenului.
- Apa subterană are $NH_{max} = -2,80m$; nu prezintă agresivitate față de betoane și nu trebuiesc măsuri speciale de hidroizolare.

În aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a teritoriului, cu prevederea unui procent minim de 25% spatii verzi.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, în suprafață de 61.825,00 mp este situat în intravilanul Municipiului Timișoara și este delimitat de strada Constructorilor (inelul IV) la nord, strada Albinelor, strada I.I. de la Brad la sud si la vest pana la primele terenuri reglementate prin documentatii de urbanism aprobate.

Pentru deservirea rutieră din incinta viitorului complex rezidential, se propune amenajarea unei străzi prin zona mediană a pateului studiat, care va lega strada Albinelor cu strada Constructorilor.

Prospectul stradal proiectat este în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998), fiind alcătuit din:

- străzi cu caracter de deservire locală (2 benzi de circulație), având un prospect stradal de 12 m, din care 7,0m parte carosabilă, mărginite de borduri din beton, cu 1,0m zona verde de o parte și alta și trotuar de 1,5m latime.
- strazi secundare de acces la parcarri (2 benzi de circulație), având un prospect stradal de 5,0 m respectiv 6,0 m.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin guri de scurgere racordate la rețeaua de canalizare viitoare si bazine de retentie.

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă ușoară.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Indici urbanistici teren studiat conform Aviz Prealabil de Oportunitate nr.06/21.10.2010:

ZONĂ MIXTĂ - locuinte si functiuni complementare

-POT max. 20%

-CUT max. 3

-spatiu verde min. 25%

Elemente de temă:

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu proprietarul terenului ce compune situl analizat, prevede zonificarea teritoriului analizat în vederea realizării unui complex rezidențial cu funcțiuni complementare – comerț, servicii. Funcțiunile publice vor fi amplasate la parterul imobilelor, cu acces pietonal direct din spațiile publice dintre clădiri.

Ansamblul va fi format din mai multe corpuri de clădire cu regim maxim de înălțime S+P+12E. Între clădiri se formează zone semiprivatizate, amenajate cu spații verzi, drumuri de incintă locuri de joacă pentru copii, locuri de odihnă de folosință generală, platforme pentru colectarea deșeurilor menajere. Parcățile se vor amenaja la nivelul solului, și vor avea suprafața înierbată.

Criteriile de organizare urbanistică a zonei au fost următoarele :

Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare obiectivelor prevăzute prin temă.

Organizarea circulației în interiorul pătului studiat s-a realizat ținând seama de zonificare, de implantarea propusă și amenajarea acceselor pentru circulația propusă.

Funcțiunea propusă: zonă mixtă, locuire și funcțiuni complementare (comerț și servicii)

Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

- zona de implantare a construcției – clădire de locuințe cu funcțiuni complementare la parter
- zona de acces auto, pietonal și de parcaj auto
- zona de spații verzi
- platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a deșeurilor menajere.

Bilanț teritorial la nivel de parcelă propus:

Suprafață parcelă	61.825,00mp - 100,00%
Suprafață clădiri propusă	9.547,25mp - 15,44%
Suprafață zonă verde	25.552,27mp - 41,33%
Suprafață alei și pietonale	1.793,23mp - 2,90%
Suprafață drumuri de incintă	9.245,02mp - 14,95%
Suprafață parcări înierbate	8.968,70mp - 14,51%
Suprafață teren care trece din domeniul privat în domeniul public	6.718,53mp - 10,87%

Se va asigura procentul minim de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, respectiv min 2mp/locuitor.

Indici urbanistici propusi:

Indicii urbanistici de utilizare a terenului propusi sunt:

- procent de ocupare a terenului POT 20%
- coeficient de utilizare a terenului CUT 3

Regimul de înălțime al construcțiilor:

Zona studiată în cadrul P.U.Z. prezintă în momentul de față construcții în regim maxim de P+4E (P+8E din documentațiile de urbanism de pe loturile învecinate). Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit funcție de :

Beneficiar	SC NOVA MARKET GRUP SRL
Amplasament	Str Constructorilor – Albinelor, Timișoara
P r o i e c t	n r 87 / 2011

-necesități funcționale: rezultate din datele de temă

-necesități compoziționale: prin marcarea unor puncte de interes

Construcțiile vor avea înălțimea maximă la cornisă coordonată cu retragerea față de limitele laterale astfel încât să existe raportul de H/2 la retragerile laterale.

Regimul de aliniere al construcțiilor

În sensul Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită „la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă de la aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu aceasta.

Regimul de aliniere al construcțiilor din prezentul P.U.Z. este indicat în planșa 2.1-2.2 și a fost determinat în funcție de - profilul transversal caracteristic al străzii interioare propuse

Astfel, aliniamentul propus pentru construcții este la 5.00m de la limita domeniului privat.

Terenul liber de construcții rezultat prin retragerea aliniamentului, va fi amenajat cu spații verzi, și parcuri după caz.

Regimul de aliniere al construcțiilor din prezentul P.U.Z. este indicat în planșa 2.1-2.2

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr.536/1997 al ministerului Sănătății.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului P118/1998.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală și a necesarului de parcare.

Reglementări – configurare spațială

Prezenta documentație studiază terenul cuprinsă între: strada Constructorilor (inelul IV) la nord, strada Albinelor și continuarea acesteia așa cum este prevăzut în PUZ I.I. de la Brad, aprobat cu HCL 186/2003, strada I.I. de la Brad la sud și la vest până la primele terenuri reglementate prin documentații de urbanism aprobate. stabilind unele principii de urbanizare cu caracter de recomandare.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Situația existentă:

În prezent pe terenul analizat nu există instalații de alimentare cu apă.

Situația propusă:

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile la obiectivele propuse, va fi rețeaua de apă extinsă a Municipiului Timișoara.

Pentru satisfacerea nevoilor de apă a imobilului de apartamente se impune realizarea unei rețele de apă atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Necesarul de apă potabilă necesar pentru nevoile gospodărești și publice ale locuitorilor s-a determinat conform SR 1343-1/2006 considerând o normă de consum de 120 l/om.zi pentru nevoi gospodărești și nevoi publice și 20 l/om. zi pentru funcțiuni complementare .

Cerința de apă:

Q.zi.med. = 212,956 mc/zi = 2,491 l/sec.

$$Q.zi.max. = 276,843 mc/zi = 3,238 l/sec.$$

$$Q.h.max. = 23,308 mc/h = 6,474 l/sec.$$

Alimentarea cu apă se va asigura din sistemul centralizat de alimentare cu apă a municipiului Timișoara, din conducta de alimentare cu apă existentă De 275 mm - pe Calea Sever Bocu, prin extindere de rețea de apă pe strada Constructorilor (din Calea Sever Bocu și până la amplasament) din țevă PE-HD PE 100 PN10 cu Dext 200 mm, în lungime de cca. L= 1200 m.

Debitul de dimensionare a extinderii de rețea de apă potabilă este:
 $Q = Q_{hmax} + Q_{inc} = 16,474 l/sec.$

De la rețeaua de apă stradală extinsă cu Dext 200 mm, se va realiza alimentarea cu apă a zonei rezidențiale, prin căminul de apometru principal CA. Rețelele de apă din incinta Zonei rezidențiale se propun din țevă PEHD PE 100 Pn 10 cu Dext 160mm, Dext 125 mm, Dext 110 mm și Dext 90 mm – conform Planului de propuneri edilitare. Rețeaua din incintă se va echipa cu hidranți de incendiu subterani și cămine de vane de sectorizare.

Canalizarea

Debitul de ape uzate menajere evacuat s-a determinat conform SR 1846/1-2006:

Debite de ape uzate totale :

$$Q.zi.med. = 204,438 mc/zi = 2,391 l/sec.$$

$$Q.zi.max. = 265,769 mc/zi = 3,108 l/sec.$$

$$Q.h.max. = 22,376 mc/h = 6,215 l/sec.$$

Suprafața totală de teren aferent PUZ-ului este 6,1825 ha.

Debitul de ape pluviale s-a calculat conform prevederilor SR 1846/2 - 2006 pentru suprafața de teren aferent construcției $S_c = 9572,50 mp$, străzi – drumuri de incintă și alei pietonale $S_d = 21.518 mp$, parcări înierbate $S_p = 15.250,50 mp$ diferența fiind zonă verde $S_{zv} = 15.484,00 mp$.

$$Q_{pl} = m \times \Phi \times i \times S$$

unde :

m = coef. de reducere pentru $t > 40$ minute, egal cu 0,80

Φ = coeficient de scurgere, se ia media ponderată la construcții, drumuri, parcări înierbate și zonă verde $\Phi_{mediu} = 0,472$, din care rezultă :

$$Q_{pl} = 280,15 l/sec = 0,280 m^3/s$$

Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

Din incintă se va face în sistem unitar, urmând ca în bazinul de retenție să intre numai apele pluviale din preaplinul căminelor de canalizare, care apoi să fie pompate prin intermediul stației de pompare în rețeaua de canalizare propusă în sistem gravitațional. Canalizarea stradală propusă cu De 500 mm și lungime $L = 1300 m$, pornește de la zona studiată și are traseul pe str. Albinelor – Lotusului și până în colectorul existent Dn 1200 mm pe str. Holdelor.

Rețeaua de canalizare din incintă este propusă în sistem unitar, apele pluviale se colectează prin guri de scurgere. Apele pluviale se stochează într-un bazin de retenție cu $V = 220$ mc, cuplat cu o stație de pompare – calculat la timp de retenție de 60 de minute. Rețele de canalizare din incintă se prevăd din țevă PVC cu Dext 315, 250 și 200 mm.

După stația de pompare se prevede un cămin de liniștire. Pe racordul de canalizare se prevede un cămin de racord, care se amplasează pe domeniul public.

Debitul de ape pluviale evacuat prin pompare va fi 5 l/s, astfel bazinul de retenție se golește în 12 ore. Debitul de ape uzate se evacuează gravitațional și va fi $Q_{hmax} = 6,215$ l/s. Debitele cumulate ce se evacuează la canalizare sunt: 11,215 l/s.

Materialul din care sunt realizate conductele are o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50ani).

Reteaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15cm iar lateral de 20cm.

Rugozitatea conductelor este foarte mică ($\zeta=0,03$) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etansare absolută a rețelei realizate.

Pentru realizarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare, 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 1,5m și $H=2,0$ 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.

Alimentarea cu căldură

Se prevede pentru complexul rezidențial nou propus independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrală termică proprie, având combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de la rețeaua de distribuție a orașului.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, rețelele de gaze naturale se vor executa de preferință prin zonele cu spații verzi. Soluția de amplasare a rețelei de gaze naturale nou proiectată se va stabili împreună cu Sucursala Timișoara, Sectorul de Distribuție a gazelor naturale S.C. E.ON Gaz Distribuție S.A, care va stabili toate condițiile proiectării, execuției și exploatareii conductelor de gaze naturale existente și propuse.

Alimentarea cu energie electrică

Retelele de alimentare cu energie electrică, cât și cele de distribuție de joasă tensiune se vor executa în cabluri subterane în săpătură. Iluminatul exterior al drumurilor, aleilor și parcurilor se va asigura cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur-sodiu pe stâlpi metalici sau beton, alimentați prin cabluri subterane.

Beneficiarul va comanda la S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A. studiu de fezabilitate pentru alimentarea cu energie electrică a zonei.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A. sau alți proiectanți autorizați și se vor executa de către firme atestate A.N.R.E. pentru acest gen de lucrări.

Telecomunicații

Obiectivele se pot racorda la rețele de telefonie a S.C. ROMTELECOM S.A, pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta sau la rețelele altor furnizori de servicii similare.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

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 un regim maxim S+P+12E, respectiv regulamentul în care acesta se va putea amplasa. Pe amplasamentul studiat nu se întrevide dezvoltarea activităților cu caracter industrial, sau obiective care să desfășoare activități cu impact asupra mediului, ci se referă la construcția de locuințe colective, realizate sistematizat, cu o arhitectură modernă și unitară și care dispun de servicii centralizate în concordanță cu dezvoltarea durabilă, impactul fiind nesemnificativ, corespunzător unei zone cu locuințe colective.

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 specificațiile Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 06/21.10.2010, Regulamentului Local de Urbanism aferent, precum și ale Certificatului de Urbanism nr.4974 din 15.11.2010, eliberat în baza acestuia.

În concluzie, prezentul plan concordă funcțional și peisagistic cu celelalte studii, planuri și programe din zonă.

Relatia 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. Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. privind ocuparea terenului studiat cu funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare locuirii (comert, servicii, căi de acces și comunicații, rețele tehnico edilitare-alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, energie electrică, rețele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural în mediu antropocentric, cu toate caracteristicile aferente.

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.

Aria studiată în cadrul documentației este situată în partea de nord-est a Municipiului Timișoara, la sud de pădurea verde, în mijlocul unei zone industriale parțial funcționale.

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

- recomandarea înserării de spații verzi la nivelul solului
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi în proporție de minim 25% din suprafața terenului studiat

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 locuințe învecinate.

Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. 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 infiltrațiilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freatice

-deseurile se vor preda, conform avizului eliberat de Primăria Municipiului Timișoara, 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”

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

-nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deseurilor

Solul

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

-la decopertare se vor respecta prevederile din autorizația de demolare

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

Managementul deseurilor

Se va întocmi, pentru faza PAC, planul de eliminare de deseuri din construcții și demolări, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile din avizul PMT pentru gestionarea deseurilor generate pe parcursul lucrărilor.

Celelalte măsuri au fost descrise mai sus.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

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

- 17 01 06* amestecuri sau fractii separate de beton, cărămizi, tigle sau contaminate cu substanțe periculoase
- 17 02 04* sticla, materiale plastice sau lemn cu continut de sau contaminate cu substanțe periculoase
- 17 03 01* asfalturi cu continut de gudron de huiță
- 17 04 09* deseuri metalice contaminate cu substanțe periculoase
- 17 05 03* pământ și pietre cu continut de substanțe periculoase
- 17 05 07* resturi de balast cu continut de substanțe periculoase
- 17 09 03* alte deseuri de la construcții și demolări (inclusiv amestecuri de deseuri) cu continut de substanțe periculoase

În cazul identificării acestora prin responsabilul de santier, 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

Protectia 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.

Protectia 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.

Proectia 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, deținătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

3.8.Obiective de utilitate publică

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

Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare și energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Regimul juridic

În planșă sunt analizate terenurile situate pe amplasamentul studiat, sub aspectul categoriilor de proprietate.

Situația actuală arată astfel :

Beneficiar	C.F. Nr.	Suprafața mp	Descriere
S.C.NOVA MARKET GRUP S.R.L.	404572; 406355; 421655; 421649; 421648; 421661; 421660; 421659; 421658; 421656; 421654; 421653; 421652; 421650.	61.825,00	teren liber de constructii

Circulația terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt necesare schimburi de teren: **6718,53 mp se cedează pentru inelul IV, respectiv realizarea de drumuri** Cei 6718,53 mp destinați realizării drumului și rețelelor edilitare vor trebui să treacă din proprietatea privată a beneficiarului, în proprietatea publică a statului.

4.Concluzii

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Complex rezidențial TAGOR” 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 municipiului Timișoara
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu

Certificatul de Urbanism care va fi eliberat va cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

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 Municipiului Timișoara.

Întocmit: arh. Nenad Luchin



Volumul II

**R E G U L A M E N T L O C A L D E
U R B A N I S M**

**FOAIE DE CAPĂT**

Denumirea lucrării : P.U.Z. – Complex rezidential TAGOR

Volumul II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Amplasament : str. Constructorilor – Albinelor
Timisoara, Jud. Timis

Beneficiari : S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.
Bucuresti

Proiect nr.: 87/2011

Proiectant de specialitate: S.C. AC TECTURA S.R.L.
RO-300092, Str. Dr. Gheroghe Marinescu,
Nr.1, Ap. 9
J35/54/2004, RO16039449

Proiectant: URBANISM arhitect Crăculeac Mircea
arhitect Nenad Luchin

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 COMPLEX REZIDENTIAL TAGOR

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 afereant **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru „**Complex rezidențial TAGOR**” în regim maxim **S+P+12E**, 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 afereant cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 61.825,00 mp, având Cf. nr. 404572; 406355; 421655; 421649; 421648; 421661; 421660; 421659; 421658; 421656; 421654; 421653; 421652; 421650, situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Constructorilor - Albinelor.

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 Regulamentului Local de Urbanism afereant Planului Urbanistic Zonal-complex rezidențial Tagor stau în principal:

- 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
 - Regulamentul 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
 - 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 afereant, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelei reglementate: C.F.

nr. 404572; 406355; 421655; 421649; 421648; 421661; 421660; 421659; 421658; 421656; 421654; 421653; 421652; 421650.

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal și a fost reglementată prin aviz prealabil de oportunitate nr.06/21.10.2010.

Zonifierea 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, odată 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

Terenul care face obiectul prezentului PUZ nu detine fond construit și nici patrimoniu 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, 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.

2.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

2.4. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului cu construcții să nu depășească 20% și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească 3.

3.Reguli de amplasare si 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.

3.2.Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor fata de aliniament se va face cu o retragere minimă obligatorie de 5,00m față de limita de proprietate.

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

Clădirile se vor amplasa la minim 5,00m față de strada nou propusa. Retragerile construcțiilor față de limitele laterale vor fi la o distanță mai mare sau cel puțin egală cu jumătatea înălțimii la cornișă .

3.4.Amplasarea față de punctele cardinale

Pentru locuințele colective, se va evita amplasarea pe direcția nord sud sau în caz contrar se vor prevedea apartamente cu dublă orientare.

3.5.Amplasarea față de drumurile 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.

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.

Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a astisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor si protecției civile.

Se prevde un acces auto pentru public si personal.

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 accesese pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se marchează cu vopsea pe suprafetele de platforme si drumuri, care trebuie să includă si gabaritele acestora.

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 existentei posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalatiile de canalizare si de energie electrică sau în cazul

realizării de solutii de echipare în sistem individual, în care beneficiarul se obligă să racordeze constructia 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 apa, canalizare și energie electrică.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, partial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare si bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicatii 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 municipiului.

5.4.Alimentarea cu apă, canal

Asigurarea alimentării cu apă si canalizare se va realiza prin bransarea la rețeaua de serviciu, de pe strada Constructorilor.

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

În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extinderi, bransament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere si bransament furnizat de S.C. Aquatim S.A.

5.5.Alimentarea cu energie termică

Se propune pentru obiectivul nou propus independenta energetică privind furnizarea căldurii si a apei calde de consum prin centrală proprie. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan, furnizat prin racordul la rețeaua urbană.

5.6.Retea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la statia de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste statii 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 bransarea la rețeaua publică existentă.

5.8.Telecomunicatii

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicatii, internet si cablare, printr-un racord la rețelele existente. Dotarea zonei se va realiza de S.C. ROMTELECOM 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 noului obiectiv.

La proiectare si executie se respectă prevederile tuturor normativelor si legislatia în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

6.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor

6.1.Parcelarea

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

6.2.Înălțimea constructiilor

Regimul de înălțime maxim propus este de S+P+12E, respectiv 41m.

6.3.Aspectul exterior al constructiilor

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

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Construcțiile, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei si nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi deschise, pastel, armonizate.

6.4.Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului este de max. 20% din suprafata totală a terenului.

7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje , spatii verzi si împrejuriri

7.1.Parcaje

Parcajele si garajele sunt spatii amenajate la sol sau în constructii pentru stationarea, 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 si conform proiectelor întocmite de proiectantii de specialitate.

Construcțiile pentru locuinte colective vor asigura în interiorul parcelei minim cîte un loc de parcare pentru fiecare apartament în parte, iar la suma totală se adaugă 15%.

Se recomandă comasarea parcajelor la nivelul solului, suprafața parcajelor de la nivelul solului va fi înierbată.

Este interzisă executarea, în cadrul terenului, a constructiilor destinate garajelor individuale.

7.2.Suprafata spatiilor verzi si plantate

Suprafata spatiilor verzi conform cu legislatia în vigoare, s-a stabilit prin Avizul Prealabil de Oportunitate nr,06/21.10.2010.

Este obligatorie amenajarea si plantarea zonei destinate spatiului verde si plantarea a cel puțin 3 arbori de talie înaltă și 5 de talie medie.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile.

Parcajele înierbate pot fi cuantificate în procentul spatiilor verzi, dar nu mai mult de 5%.

7.3.Împrejuriri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate pînă la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejuriri de gard viu de înălțime max.1.20 m.

III.ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

Caracteristici

Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare studiată în prezentul P.U.Z. va cuprinde construcții cu regim de înălțime maxim S+P+12E.

Trama stradală cuprinde un drum principal cu prospect stradal de 12m, și străzi secundare care deservește parcările din incintă cu carosabil de 5,0m respectiv 6,0m.

Reglementări

CertIFICATELE DE Urbanism și Autorizația de Construire pentru obiectivul propus 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 si 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 și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent

2.Utilizări functionale

2.1.Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă pentru zonă este – locuințe colective, servicii și comerț.

2.2.Utilizări permise

- construirea de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter

2.3.Utilizări permise cu condiții

- realizarea de ateliere sau unități de prestări de servicii mici, cu maximum zece angajați, cu condiția netransformării lor într-o activitate mijlocie, cu un personal mai numeros care să deranjeze zona de locuit

2.3.Utilizări interzise

- este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat
- este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deseuri
- este interzisă desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu funcțiunea de locuire

2.4.Interdicții temporare

- necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente:

Beneficiar
Amplasament
Proiect

SC NOVA MARKET GRUP SRL
Str Constructorilor – Albinelor, Timișoara
nr 87 / 2011

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 amplaseaza 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 cladirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului

$$CUT = S_d (mp) / S_t (mp)$$

1.Bilant teritorial zona studiată

Pentru teritoriul studiat conform Avizului Prealabil de Oportunitate nr.06/21.10.2010, se recomandă o funcțiune de zonă mixtă cu:

- POT maxim 20%
- CUT maxim 3
- regim maxim de înălțime S+P+12E
- spatiu verde minim 25%

REGLEMENTĂRI – COMPLEX REZIDENTIAL TAGOR

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă : locuinte colective
- servicii si comert pe parcela destinata dotarilor

Funcții interzise:

- construcții pentru activități de productie industrială sau agrozootehnică și de depozitare care prin activitățile lor stânjenesc locuirea prin poluare olfactivă, zgomot, substanțe toxice, etc.
- parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi.

Regim de înălțime

Se vor autoriza construcții cu un regim maxim de S+P+12E cu înălțimea maximă a cornișei 41m.

Regim de aliniere

Aliniamentul stradal propus pentru construcții este la 5.00 m față de limita de proprietate.

Parcarea autovehiculelor

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare necesare în interiorul parcelei, subteran sau suprateran. Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

Plantații

- plantații de aliniament spre stradă din tei
- plantații de protecție salcîm, conifere, forziția

**Indicatori de utilizare a terenului**

POT = 20% ; CUT = 3

V.CONCLUZII - măsuri în continuare

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 mentinerii la zi a situației din zonă.

Întocmit: arhitect Nenad Luchin