

PLAN URBANISTIC ZONAL

Locuințe colective S+P+3E, Parcaje și
Funcțiuni Complementare,
Timișoara, str. Stuparilor nr.6

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a P.U.Z.

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL** Locuințe colective S+P+3E, Parcaje și Funcțiuni Complementare Timișoara, str. Stuparilor nr.6

Beneficiar: Heubach Invest Gmbh & Co KG Grossgmain,
Sucursala Bucuresti, Str. Sf. Voievozi, nr. 20-22, sector 1,
Bucuresti

Faza de proiectare: elaborare PUZ

Proiectant general: **s.c. ADN Birou de Arhitectură s.r.l.**
București, Intrarea Ion Voicu nr. 3, tel.+4.0726.333.865

Proiectant urbanism: **SC ATELIER 21 SRL**
Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 6, ap. 6
Tel: 0722-718802

Data: FEBRUARIE 2019

Nr. proiect: 270 / 2019

1.2 Obiectul PUZ

Obiectul documentației de față îl constituie o parcelă de teren aflată în zona central-nordică a intravilanului municipiului Timișoara.

Regimul juridic al terenurilor luate în studiu se prezintă astfel:

- parcela studiată este înscrisă în **CF 445880** și a rezultat din unificarea parcelelor cu nr. **cad. 422062,435208,435209**;
- Suprafața totală a terenului este de **7 131 mp**;
- Numarul cadastral al parcelei este **445880**;
- Parcela este liberă de sarcini.

Regimul economic al terenului îl încadrează în folosință **curți construcții intravilan**.

Lucrarea are drept scop reconversia acestui teren - cu destinația inițială de autobază, actualmente parțial în paragină - într-o zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Documentația prevede:

- detalierea accesului și a circulațiilor interioare;
- stabilirea unui perimetru constructibil, fixarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- stabilirea distanțelor minime între clădirile propuse;
- regimul maxim de înălțime;
- stabilirea valorilor maxime ale POT și CUT;
- stabilirea funcțiilor, a parcajelor și a spațiilor verzi;
- reguli generale de concepție arhitecturală;
- stabilirea soluțiilor de principiu a echipării cu utilități;
- ambientarea zonei, soluții de principiu.

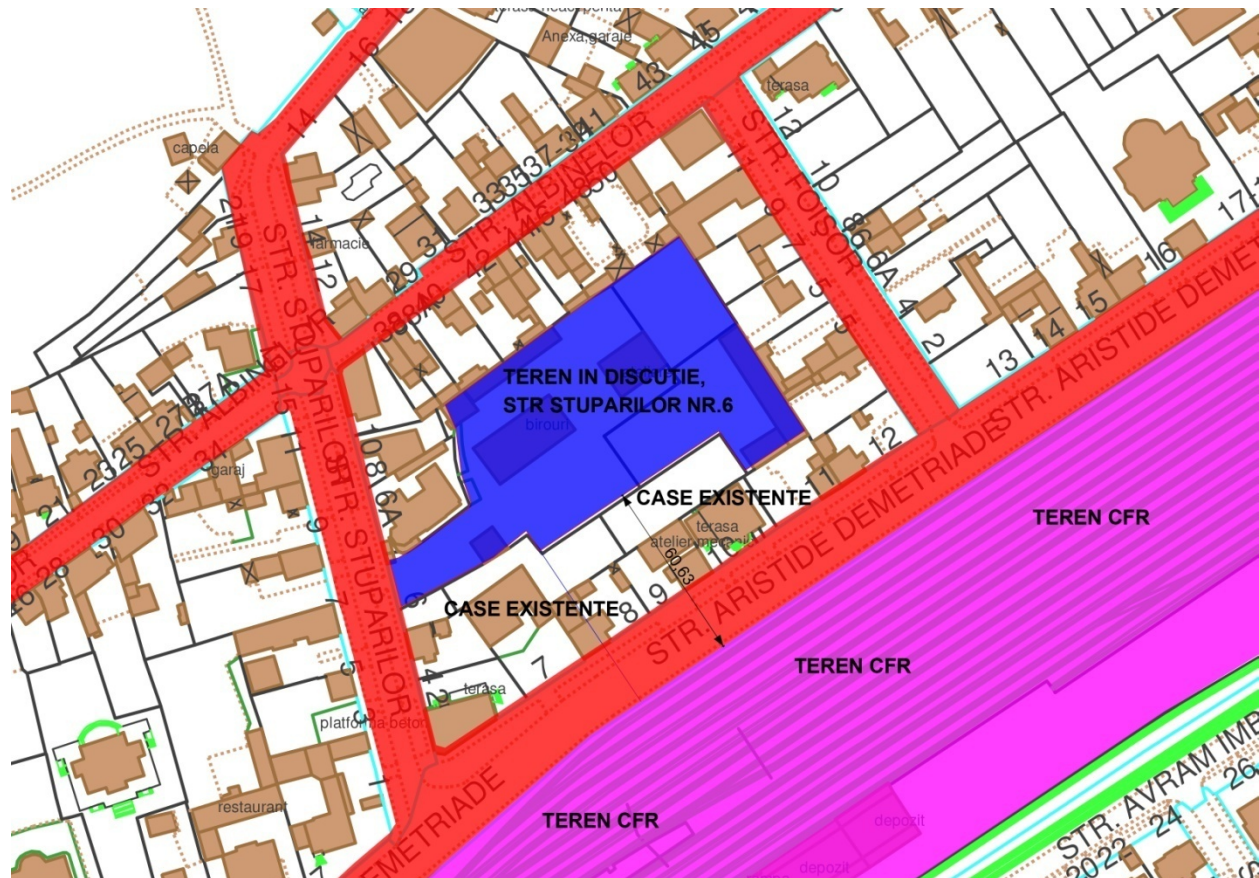
În urma elaborării PUZ-ului de față, va rezulta o parcelă, destinată locuirii și funcțiilor complementare acesteia, circulațiilor interioare, parcajelor și zonelor verzi.

Planul Urbanistic Zonal cuprins în prezenta documentație este întocmit în conformitate cu Legea nr.50/1991 republicată și Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 privind Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal, ținând cont și de Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea “Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației”.

Odată cu aprobarea sa, Planul Urbanistic Zonal devine un instrument de lucru la îndemâna factorilor de decizie locali și care poate sta la baza elaborării și aprobării tuturor proiectelor de dezvoltare propuse de diferiți beneficiari cum ar fi colectivități sau persoane particulare, administrație centrală și locală, agenți economici, etc.

RELAȚIA CU CFR

Terenul în discuție se află la aprox. 110m nord de clădirea gării de est, peste calea ferată. Distanța minimă dintre teren și cea mai apropiată cale de rulare este de aprox. 50m, între teren și proprietatea CFR fiind situate str. Aristide Demetriade și un rînd de case.



1.3. Surse documentare

1.3.1. Studii și proiecte elaborate anterior PUZ-ului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, prelungit prin HCL 107/2014;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, Revizia 3 în curs de elaborare;
- planșe cadastrale cu intravilanul municipiului Timișoara.

1.3.2. Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu PUZ-ul:

- date topografice și cadastrale, sc. 1:1000.

1.3.3. Date statistice:

La ora actuală terenul adăpostește niște spații comerciale (vînzarea materialelor de construcție), care ocupă însă o suprafață restrînsă; marea parte a terenului este în paragină. Propunerea aduce un număr de aproximativ 350 de locuitori.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul face parte din intravilanul municipiului Timișoara, cu destinație curți construcții.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul ce face obiectul acestui proiect este situat în UTR24, zona central-nordică a municipiului Timișoara, ocupînd mijlocul unui cvartal situat între străzile Aristide Demetriade (sud-est), Stuparilor (vest), Albinelor (nord-vest) și Foișor (nord-est).

Dintre obiectivele cunoscute în proximitatea amplasamentului, amintim:

- **Gara de Est, aflată la aprox. 110 m sud;**
- Cimitirul Stuparilor, aflat la aprox. 100 m nord;
- Hotelul-restaurant Larissa, situat la aprox. 150 m vest.

Amplasamentul care face obiectul PUZ-ului este înconjurat cu parcele de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara - în curs de elaborare - întregul cvartal în care terenul studiat este inclus, face parte dintr-o zonă mai amplă de funcțiuni mixte - locuințe și comerț.

Limitele terenului sunt:

- **la Vest:** strada Stuparilor, respectiv parcele destinate locuințelor și funcțiilor complementare;
- **la Nord:** parcele destinate locuințelor și funcțiilor complementare;
- **la Est:** parcele destinate locuințelor și funcțiilor complementare;
- **la Sud:** parcele destinate locuințelor și funcțiilor complementare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Timișoara face parte din Câmpia Banato-Crișană, subunitatea Câmpia de interfluviu Timiș-Bega (Câmpia Timișoarei), ce apare ca o suprafață relativ plană și monotonă. Zona studiată se încadrează în caracteristicile generale specifice municipiului. Terenul în discuție este relativ plat, fără pericol de bălțire sau de alunecări de teren.

Timișoara se încadrează în climatul temperat continental moderat, cu influențe submediteraneene. Clima este marcată de diversitatea și neregularitatea proceselor atmosferice. Masele de aer dominante, în timpul primăverii și verii, sunt cele temperate, de proveniență oceanică, care aduc precipitații semnificative.

Temperatura medie anuală este de 10,6°C, luna cea mai caldă fiind iulie (21,1°C), rezultând o amplitudine termică medie de 22,7°C. Din punct de vedere practic, numărul zilelor cu temperaturi favorabile dezvoltării optime a culturilor, adică cele care au medii de peste 15°C, este de 143/an, cuprinse între 7 mai și 26 septembrie.

Pe amplasamentul în discuție nu există vegetație semnificativă sau arbori de orice fel.

Nu există în proximitatea imediată a amplasamentului elemente semnificative ale cadrului natural, demne de a fi luate în seamă și care să influențeze în orice fel soluția de urbanism. Totuși, spațiul verde ce se prevede în interiorul suprafeței studiate va fi astfel amplasat încât să aibe vizibilitate maximă și să confere astfel un confort psihologic sporit viitorilor locuitori.

Vecinătățile, precum și orientareaterenului față de punctele cardinale, permit noilor funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

2.4. Circulația

În proximitatea amplasamentului există strada Aristide Demetriade, singura de categoria I, celelalte străzi (Stuparilor, Albinelor și Foișor) care mărginesc cvartalul din care face parte terenul fiind de categoria a III-a.

Situat în apropierea Gării de Est, terenul are acces facil la infrastructura de transport public care o deservește pe aceasta. Astfel, cele mai apropiate linii de transport în comun sunt E2 (autobus expres) și A40 (autobus), ce trec pe strada Aristide Demetriade și au cea mai apropiată stație la aprox. 150 m de amplasament.

Accesul auto cât și cel pietonal se realizează din str. Stuparilor, de pe latura vestică a terenului.

Zona nu are prevăzute parcaje.

2.5. Ocuparea terenurilor.

2.5.1. Funcțiunile care ocupă zona studiată

La ora actuală, folosința terenului este curți construcții. Pe amplasament există câteva construcții (hale, depozite) și instalații tehnologice (rezervoare, conducte) în stări diferite de degradare, care au deservit funcțiunea inițială, de autobază; actualmente, o firmă care comercializează materiale de construcții își desfășoară activitatea aici, ocupînd parțial o clădire. Construcțiile existente însumează 962mp, rezultînd un POT de 13.48%.

Relaționări între funcțiuni

Toate terenurile învecinate sunt destinate locuirii și funcțiunilor complementare, clădirile avînd următoarele caracteristici:

- regim de înălțime de maxim S+P+1E+M, cu înălțimi la cornișă de 3.30 - 6.10m și înălțimi la coamă de 5.50 - 14.30m; de remarcat că mansardele sunt (în general) false, ele avînd caracteristicile structurale ale unor etaje;
- POT-uri cuprinse între 15.30% și 62.90%, (12 cazuri de POT peste 40%, dintre care 5 peste 50%, dintr-un număr total de 25 de parcele edificate);
- în majoritatea cazurilor (13 din 25), latura din spate a parcelelor este construită, parțial (8 cazuri) sau total (5 cazuri), fiind ocupată de construcții cu calcan.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

În cvartalul studiat s-au identificat trei funcțiuni:

- s.c. Miriana s.r.l., producție de tîmplărie termopan;
- s.c. Pred SMY s.r.l., comercializare de covoare/mochete;
- s.c. Gil Style s.r.l., coafură, frizerie.

Extinzînd aria de cercetare, includem Strada Divizia 9 Cavalerie, aflată la aprox. 300m de amplasament, care adăpostește o serie de spații comerciale de toate categoriile - de la magazine de tip mall (Terra, Kappa, Galeria 1) pînă la cele mai mici, de tipul ABC-urilor de cartier. Relația de proximitate a amplasamentului cu centrul comercial Iulius Mall, aflat la 1.5km, face locația extrem de atractivă pentru viitorii săi locuitori.

2.5.5. Asigurarea cu spații verzi

Pe amplasament nu există vegetație semnificativă, demnă de a fi pusă în valoare, sau arbori de orice fel. Suprafața de spațiu verde ce se va detalia în fazele viitoare de proiectare va fi amenajată peisager și plantată cu arbori de talie medie. Se recomandă plantarea unui arbore sau arbust pentru fiecare 150mp de teren.

2.5.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Stabilitatea terenului este asigurată. Nu există alte riscuri naturale în zonă.

2.5.7. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate rezultă din cele de mai sus și pot fi rezumate în următoarele:

- terenul studiat este în paragină;
- funcțiunea inițială - autobază - nu se încadrează în prevederile PUG-ului în curs de aprobare și, în același timp, intră în conflict cu funcțiunea principală de pe parcelele învecinate - locuirea;
- nu se utilizează potențialul terenului, avînd în vedere vecinătățile și poziția în cadrul localității.

Pe lîngă aceste disfuncționalități, pe care PUZ-ul dorește să le rezolve, mai există cîteva ce țin de vecinătăți:

- ocuparea limitei posterioare de proprietate, în cazul multor parcele din cvartal;
- cazuri de POT de peste 50%;
- mansarde false.

2.6. Echipare edilitară

Prin PUZ se propune echiparea cu utilitățile existente în localitate.

Alimentarea cu apă potabilă: se va detalia în memoriul de specialitate.

Rețeaua de canalizare menajeră: se va detalia în memoriul de specialitate.

Rețeaua de canalizare pluvială: se va detalia în memoriul de specialitate.

Rețelele de transport energie electrică: se va detalia în memoriul de specialitate.

Încălzire: se va detalia în memoriul de specialitate.

Alimentare cu gaz metan: se va detalia în memoriul de specialitate.

Telefonie, alte instalații: rețelele de telefonie, cablu TV, fibră optică nu există.

2.7. Probleme de mediu

La ora actuală, terenul luat în studiu este - în cea mai mare parte - în paragină, neexistând vreun micro-ecosistem valoros, cum, de altfel, nu există vegetație semnificativă. Fondul construit se află în stări diferite de degradare, riscând să colapseze.

Terenul este relativ plan și orizontal, avînd stabilitatea generală asigurată, neexistînd vreun risc natural sau antropic.

Nu există în zonă valori de patrimoniu ce necesită protecție; nu există potențial balnear sau turistic.

Evaluarea impactului pe care îl produce aplicarea P.U.Z. este neglijabil din punctul de vedere al mediului, avînd în vedere următoarele:

- nu sunt prevăzute implantări de surse de poluanți sau care ar putea modifica condițiile de mediu existente caracterizate prin încadrarea într-o atmosferă urbană în devenire;
- nu sunt evidențiate riscuri naturale existente;
- sistemul căilor de comunicații și echipare edilitară - existente și proiectate - nu prezintă riscuri pentru zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

La nivelul municipiului Timișoara și a zonelor învecinate, se manifestă următoarele tendințe:

- creșterea numărului de locuitori, prin aport de populație ce vine din zona sud-vestică a țării, în special tineri cu studii universitare;
- nevoia constantă, în ultimii 15 ani, de locuințe noi;
- cererea în creștere pentru locuirea de tip urban, în detrimentul celei semirurale, de periferie.

Majoritatea dezvoltărilor rezidențiale de acest tip - locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de redus înălțime și confort sporit - apar în zonele periurbane din mai multe motive:

- PUG-ul (în curs de aprobare) al municipiului nu a prevăzut multe zone pentru așa ceva;
- prețul ridicat al terenurilor din municipiu dictează un regim mai mare de înălțime;
- comunele învecinate, sesizând tendința generală a pieței, își modifică regulamentele locale de urbanism, pentru a permite atragerea acestor investiții.

Tema de proiectare propusă de către beneficiar se suprapune peste reglementările PUG-ului (în curs de elaborare) și este în concordanță cu Hotărârile Consiliului Local Timișoara.

Această tendință de a da suprafețelor de teren cu destinația inițială de terenuri industriale o altă funcțiune, se manifestă extrem de puternic și este necesar ca documentațiile ce vor structura evoluția viitoare municipiului să țină seama de aceste intenții.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru nevoile prezentului PUZ a fost considerată necesară întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a lucrării „Date topografice și cadastrale sc.1:1000” prin care în afara suportului topo au fost evidențiate datele principale privind situația parculară și a proprietăților.

Concluzia principală a studiului a fost aceea că lucrările preconizate prin PUZ au în vedere numai terenuri ce se află proprietatea beneficiarului.

3.2. Prevederi ale PUG. Prevederi ale C.L.Timișoara. Prevederi ale C.J.Timiș.

Conform PUG-ului în curs de aprobare (etapa a III-a), terenul face parte dintr-o zonă mai amplă de Funcțiuni mixte - locuințe și servicii/comerț. Pentru zona studiată, Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului, prevede următoarele:

- Zonă de Funcțiuni mixte - locuințe și servicii/comerț;*
- Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor fi reglementate în mod obligatoriu prin PUD și vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană.**

- c) **Se recomandă elaborarea de PUZ** pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul.
- d) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
- e) Funcțiuni:
- 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. Prezența locuirii nu este obligatorie.
 - La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.
- f) Retrageri:
- In cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură) de pe parcelele vecine.
 - **Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.**
 - In cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.
 - **Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.**
 - In cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 9 m.
 - In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, **între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m** (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).
- g) regim de înălțime: înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative: pentru clădirile comune **înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m**, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+4+1R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei spre spațiul public de minimum 1,80 m.
- h) spații verzi: pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 50% și minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

i) POT:

- P.O.T. Maxim = 40%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- Pentru parcelele de colț: POT maxim =50%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: POT maxim = 60%
- In cazul în care în cadrul unei parcele se organizează parcaje la sol, suprafața ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafața de referință pentru calculul POT.

j) CUT:

- C.U.T. Maxim = 2,1
- Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,4

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe zona studiată nu există elemente semnificative ale cadrului natural, care să trebuiască a fi menținute sau puse în valoare.

Se propune plantarea unui arbore de talie medie la fiecare 150 mp de teren.

Se propune amenajarea unui loc de joacă pentru copii, în aer liber.

Se interzice forarea de noi puțuri fără avizul A.N.-Apele Române.

3.4. Modernizarea circulației

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare asigurării traficului auto și pietonal al teritoriului studiat.

Accesul auto și cel pietonal se realizează din str. Stuparilor, prin remodelarea accesului actual. Dimensiunea minimă a degajamentelor destinate circulației auto din interiorul ansamblului va fi de 5.50m, pentru sens dublu de circulație, o bandă pe sens. Se va avea în vedere asigurarea accesului autospecialelor de intervenție, prin intermediul circulațiilor auto și, la nevoie, peste circulațiile pietonale și peste spațiile verzi, acolo unde se impune. Se va asigura accesul mașinilor de aprovizionare pentru spațiile destinate funcțiunilor complementare.

Numărul total al locurilor de parcare va respecta normele în vigoare. **Se recomandă ca locurile de parcare sa fie amplasate preponderent in subsol.**

3.4.1. Transportul în comun.

Situat în apropierea Gării de Est, terenul are acces facil la infrastructura de transport public care o deservește pe aceasta. Astfel, cele mai apropiate linii de transport în comun sunt E2

(autobus expres) și A40 (autobus), ce trec pe strada Aristide Demetriade și au cea mai apropiată stație la aprox.150 m de amplasament.

3.4.2. Circulațiile auto

Circulațiile auto se rezumă la:

- modernizarea accesului pe parcelă;
- realizarea circulațiilor interioare și a accesului la parcaje;
- prevederea unui numărului necesar de locuri de parcare;
- asigurarea accesului pentru mașinile de intervenție.

Noile prospecte obținute și propuse vor respecta normele P.S.I. în vigoare.

Problematica va detalia în proiectul de specialitate.

3.4.3. Circulația pietonală, ciclistă, handicapați.

Căile de acces fiind de importanță locală și deserving doar dezvoltarea în discuție, circulațiile vor fi de următoarele tipuri:

- circulații mixte, pentru autoturisme, pietoni, bicicliști;
- circulații pietonale;
- accese, degajamente pentru intervenții în caz de urgență.

Accesul în toate instituțiile publice cât și serviciile către populație a persoanelor cu handicap va fi cerut prin Certificatul de Urbanism. De asemenea trecerile de pietoni vor fi adaptate și persoanelor cu handicap. (coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore ,etc.)

Se vor consulta și planșele cu profile stradale.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial

3.5.1. Zonificare, principii de rezolvare urbanistică

Potrivit temei lansate de către beneficiar obiectul principal al studiului îl constituie reglementarea terenului în conformitate cu prevederile R.G.U. ale R.L.U. și P.U.G.-ul municipiului Timișoara, prevederile C.L. Timiș, și celelalte norme în vigoare din domeniu, în vederea locuirii.

Ansamblul propus va cuprinde locuințe colective, funcțiuni complementare locuirii, parcaje, circulații interioare și spații verzi.

Principiul care a stat la baza concepției a fost maximizarea utilizării terenului, păstrînd totuși un grad sporit de confort pentru viitorii utilizatori și nederanjînd vecinii. Retragerile minime de la limitele de proprietate sunt de 4.50m, conform studiului de însorire.

3.5.2. Propuneri de intervenții privind fondul construit.

Terenul se va igieniza, prin demolarea construcțiilor existente și demontarea instalațiilor tehnologice.

3.5.3. Reglementări

Reglementările sunt prezentate în planșele cuprinse în documentație și în Regulamentul Local de Urbanism care însoțește partea scrisă a acesteia.

3.5.4. Bilanț teritorial

SUPRAFEȚE	mp.	%
Total zonă studiată-inscris in C.F.	7 131	100,00
Total zonă studiată-măsurat în teren	7 131	100,00
Servicii către populație	356	5.00
Locuințe	2 496	35.00
Spații verzi	1 070	15.00
Drumuri, parcaje, terase	3 209	45.00

Circulația terenurilor.

SUPRAFEȚE	mp.	%
Total zonă studiată-inscris in C.F.	7 131	100,00
Total zonă studiată-măsurat în teren	7 131	100,00
Suprafața de parcelat	7 131	100,00
Suprafață care trece în domeniul public	0	0

3.5.5. Indici Urbanistici

Procentul de ocupare a terenului propus în zonă respectă anexa 2 din R.G.U.

Procentul de ocupare a terenului s-a calculat pentru zonă rezidențială, în conformitate cu prevederile PUG-ului și specificațiile CU. Spațiul verde e particular.

POT maxim admis este de 40%.

CUT maxim admis este de 1.6.

3.5.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă: Se va studia memoriul tehnic pentru edilitare, anexat.

Canalizare menajeră: Se va studia memoriul tehnic pentru edilitare, anexat.

Canalizare pluvială: Se va studia memoriul tehnic pentru edilitare, anexat.

Rețea de curent electric: Se va bransa la rețeaua existenta pe str. Stuparilor, respectand conditiile din avizul unic.

Rețea de gaz metan: Se va bransa la rețeaua existenta pe str. Stuparilor, respectand conditiile din avizul unic.

Telecomunicații: Se va bransa la rețeaua existenta pe str. Stuparilor, respectand conditiile din avizul unic.

Alimentare cu căldură: Datorită inexistenței unei rețele centralizate de alimentare cu căldură, se propune ca alimentarea cu căldură să se realizeze prin centrale proprii cu gaz metan, varianta cea mai practică și mai plauzibilă.

Gospodărie comunală: Deșeurile rezultate în urma aplicării P.U.Z.ului rămân la nivelul celor menajere și vor fi selectate la producător și eliminate prin întreprinderea de salubritate orășenească după depozitarea lor intermediară în recipiente și spații controlate organizate corespunzător, sarcină ce revine întreprinderii.

La fazele următoare de proiectare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă privind racordarea la utilități edilitare, apă-canal, gaze, electrice, etc.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI.

Date generale.

1) Așa cum s-a precizat, documentația de față propune transformarea unei zone cu destinația inițială de autobază, într-o zonă cu caracter rezidențial.

2) Din punctul de vedere al mediului, zona se află în paragină, neavând nici un fond construit adecvat care să deservească activitatea inițială. Terenul este relativ plan și are stabilitatea asigurată, neexistând oportunitatea vreunui risc natural.

Evoluția probabilă, în cazul neimplementării Planului Urbanistic Zonal a zonei poate avea următorul scenariu: zona va rămâne în starea actuală până în momentul în care presiunea investitorului sau a vecinilor va fi suficient de mare încât să se va schimba destinația.

3) există o caracteristică a terenului neconstruit și anume absorbția apei în sol, pe care existența unei zone rezidențiale o reduce cu până la 50 %, cantitate de apă ce necesită să fie preluată și evacuată corespunzător, prin soluția de rezolvare a apelor pluviale. O altă caracteristică a acestei transformări o constituie ridicarea temperaturii microclimatului, cu 1-2 gd.Celsius, datorită suprafețelor betonate, asfaltate sau acoperișurilor. Acest aspect poate fi contracarat prin impunerea unor plantații de aliniament pe arterele de circulație , precum și prin obligativitatea ca min 15 % din suprafața unei parcele de teren să fie destinată plantării cu arbori de talie medie. Aceste prevederi sunt cuprinse în regulamentul de urbanism anexă la prezenta documentați.

Totuși aceste aspecte au un caracter minor din punct de vedere al impactului asupra mediului și au un rol de adaptare a mediului natural la o atmosferă normală, civilizată a unei zone rezidențiale.

4) nu există în zonă arii de protecție specială sau arii speciale de conservare, în termenii O.G. 236/2000, și completări prin L.462/2001.

5) obiective de protecție a mediului stabilite la nivel național, comunitar sau internațional, precum și modul în care s-a ținut cont de ele: nu există.

6) potențialele efecte (secundare, cumulative, sinergetice) semnificative asupra mediului, pe termen scurt mediu și lung pot fi sintetizați astfel:

- pe termen scurt și mediu factorii biodiversitatea, populația, sănătatea umană, flora, și valorile materiale vor crește, iar fauna (păsări, rozătoare) și solul vor suferi mici diminuări calitative și cantitative (datorate acțiunii de construire);

- pe termen lung, factorii biodiversitate, populație, sănătatea umană, flora, aerul, valorile materiale, patrimoniul cultural arhitectonic, peisajul, vor avea un progres simțitor, iar factorul apă freatică se va diminua într-un ritm nesemnificativ; factorii climatici nu vor avea modificări semnificative datorate implementării Planului Urbanistic Zonal.

7) in context transfrontieră implementarea P.U.Z.-ului este practic nesemnificativă.

8) efectele produse asupra mediului prin implementarea P.U.Z.-ului pot fi concluzionate sub următoarele aspecte: rămânerea la suprafața solului pentru un timp relativ mai îndelungat a apelor pluviale, încălzirea microclimatului cu 1-2 gd. Celsius, datorată suprafețelor reflectante betonate, asfaltate sau a acoperișurilor (înclinate sau plane), reducerea florei datorate acțiunii de construire, și implicit a umidificării aerului, epuizarea însă într-un ritm foarte lent a resurselor de apă freatică, apariția unei cantități de deșeuri menajere în cea mai mare parte.

Soluțiile pentru reducerea, prevenirea și compensarea efectelor asupra mediului sunt următoarele:

- realizarea unui sistem gravitațional de preluare și evacuare a apelor pluviale adecvat noii situații propuse și anume apele pluviale de pe traseele de circulație, vor fi preluate gravitațional prin panta carosabilului spre rigolele prevăzute de-a lungul tuturor traseelor de circulație și direcționate gravitațional, prin sistematizarea verticală a rigolelor spre bazinele de retenție. Apele pluviale de pe fiecare parcelă în parte se vor menține în interiorul fiecărei parcele, în bazine speciale, impuse prin C.U. la faza de edificare. Această apă stocată poate fi utilizată pentru udarea spațiilor verzi, sau ca apă nepotabilă, casnică (la toalete, etc.).
- se impun de-a lungul limitelor de proprietate plantații de aliniament cu arbori de talie medie, și zone verzi plane, precum și o suprafață de min 15% din parcelă destinată zonelor verzi și arborilor de talie medie (min. un arbore de talie medie la 150 mp) prin regulamentul de urbanism. Această măsură va reduce cantitatea de apă ce ajunge simultan pe sol, scade temperatura microclimatului, și umidifică aerul. S-au propus și zone verzi publice compacte, destinate loisirului, locurilor de joacă pentru copii, etc, precum și zone verzi compacte afiliate noilor Instituții-Servicii.

Pentru epuizarea cât mai îndepărtată a resurselor apei freactice se recomandă folosirea apei de ploaie, pentru activități ce nu necesită apă potabilă (toalete, udatul zonelor verzi, etc.)

Deșeurile menajere vor fi selectate la producător, în recipiente separate, și preluate în această formă de către Instituția de Salubritate. De asemenea sunt prevăzute în spațiul urban locuri de depozitare special amenajate pentru depozitarea deșeurilor, segregate pe materiale (aluminiiu,

sticlă, hârtie, plasticuri), în vederea preluării spre reciclare a acestora de către Organismele specializate (Adam –Muller Guttenbrun Recycling, etc.)

9) rețeaua interioară de apă pluvială se va racorda la sistemul centralizat al municipiului.

10) programul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului și deci nu este nevoie de monitorizare a efectelor implementării P.U.Z.-ului.

11) Realizarea lucrărilor prevăzute în PUZ nu produc un impact negativ asupra condițiilor de mediu existente în sensul că nu amplifică sursele de poluare existente care rămân la nivelul actual respectiv ne semnificative, ci încearcă să prevină, să reducă și să contracareze influențele negative asupra mediului, rezultând dintr-un mod de locuire urban, nu sunt de presupus riscuri naturale majorate ca urmare a execuției lucrărilor prevăzute de PUZ.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Căile de acces, circulațiile interioare, parcajele, spațiile verzi și rețelele edilitare se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului și vor rămâne proprietatea acestuia.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Se apreciază că propunerile prezentate se înscriu în prevederile Planului Urbanistic General, eforturile proiectantului fiind îndreptate către realizarea în condiții cât mai normale a funcțiunii principale: locuirea.

Regulamentul urban aferent PUZ preia și dezvoltă regulamentul aferent PUG, și prescripțiile la nivel județean și local cu măsuri detaliate avînd ca obiect conformarea întregului ansamblu rezidențial nou creat.

4.2. Categori și priorități de intervenție.

Se vor stabili în funcție de solicitările ulterioare.

4.3. Lucrări în continuare

Pentru dezvoltarea acțiunilor modernizare și ambientare a spațiului urban nou constituit este apreciată ca necesară întocmirea următoarelor lucrări care pot condiționa aplicarea prezentului PUZ:

- întocmirea proiectelor de execuție pentru extinderea tuturor rețelelor din zonă;

- întocmirea proiectelor pentru realizarea circulațiilor și a elementelor de ambientare.

4.5. În atenția autorităților locale

Se amintesc următoarele principii rezultate din “La Charte urbaine europeene” – CPLRE Stasbourg 17 – 19 martie 1992:

- Autoritățile publice trebuie să asigure dezvoltarea economică a localității;
- Dezvoltarea economică și dezvoltarea socială sunt indispensabile;
- Colaborarea între sectorul public și sectorul particular este o componentă importantă a creșterii și dezvoltării economice a localității.

Strategia realizării obiectivelor cuprinde:

- ordonarea prioritară justă și logică a proiectelor de care este nevoie;
- identificarea surselor și a structurilor de finanțare necesare pentru elaborarea și execuția proiectelor;
- implicarea resurselor umane (populație localnică, sezonieră, factori interesați), mass media, în acțiunea complexă de implementare a proiectelor propuse;
- examinarea periodică a stadiilor și dezvoltarea capacității de neadaptare la condițiile schimbate pe parcurs;
- cetățenii au dreptul de a fi consultați asupra oricărui proiect major care afectează viitorul colectivității;
- deciziile politice locale trebuie să se bazeze pe o planificare locală și regională condusă de echipe de profesioniști;
- alegerea soluțiilor politice trebuie să conducă la procesul decizional.

5. ANEXE

Se anexează următoarele documente:

- Certificat de urbanism nr.165/16.01.2017, eliberat de PMT;
- Certificat de urbanism nr.134/15.01.2019, eliberat de PMT;
- Aviz de Oportunitate nr. 22/14.07.2017;
- Studiu insorire.

Întocmit, arh. Radu Botis

Specialist RUR, arh. Silvia CRISAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexa la

PLAN URBANISTIC ZONAL Locuințe colective S+P+3E, Parcaje și Funcțiuni Complementare
Timișoara, str. Stuparilor nr.6

I DISPOZIȚII GENERALE

1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului;
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în același timp cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

2. Baza legală a elaborării

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Conținutul documentației este conform cu reglementarea “Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM – 007 – 2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10 04 2000

În aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept completare a celor din anexă și vor fi respectate potrivit prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescripții legale în vigoare la eliberarea unei Autorizații de Construire nu poate fi justificată prin prevederi diferite ale regulamentului.

3. Domeniu de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, constituită din parcelele cadastrale cu nr.cad.: **445880**, intravilan, în suprafață totală de **7 131 mp**, identificate prin **CF nr. 445880 Timișoara**.

Prevederile PUZ-ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Timișoara preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în PUG, pentru realizarea unei politici urbanistice unitare la nivelul întregii zone.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Art.1 Terenuri agricole din extravilan.

Nu este cazul. Terenul ce face obiectul prezentei documentații, este în intravilanul municipiului Timișoara.

Art.2 Terenuri agricole din intravilan.

Nu este cazul. Terenul ce face obiectul prezentei documentații, are funcțiunea de curți constructii.

Art.3 Resursele subsolului.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Județean Timiș sau Consiliul Local Timișoara, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

Art.4 Resursele de apă și platforme meteorologice.

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Art.5 Zonele cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

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

Consiliul Județean Timiș va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Art.6 Zonele construite protejate.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**Art.7.** Siguranța în construcții.

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerate ca prioritare fără ca enumerarea să fi limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcții.

Art.8 Expunerea la riscuri naturale.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Art.9 Expunerea la riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor

de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

Art.10 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministrului Industriei și Comerțului nr.1587 din 12 septembrie 1997.

Art.11 Asigurarea echipării edilitare.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor 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.

Art.12 Asigurarea compatibilității funcțiunilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.3 a prezentului Regulament.

Reguli de amplasare, retrageri minime obligatorii, stilistica arhitecturală

Art.13. Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare al terenului pentru această zonă de locuințe și funcțiuni complementare este **P.O.T.= max.40%**.

Art.14. Coeficientul de utilizare al terenului

Pentru această zonă **C.U.T.=max. 1.6**.

Art.15. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Regimul de înălțime al construcțiilor este de maxim **S+P+2E** pana la **S+P+3E**, cu o înălțime maximă la cornișă de 13.00m și o înălțime maximă la coamă de 16.00m.

Art.16. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. 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.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice. Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocră, culori armonizate în general.

Art.17. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, pct.3.9.:

- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art.18. Amplasarea față de aliniament

Retragerea celui mai apropiat corp de clădire este de **37.00 m** de la aliniament str. Stuparilor, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Se acceptă ieșiri sau intrânduri din regimul de aliniere care să nu depășească ca pondere 25% din lățimea fațadei și nu și să nu aibă o adâncime mai mare de 1,50 m.

La nivelele superioare, pot fi admise balcoane care depășesc aliniamentul pe maxim 60% din lungimea fațadei și cu o lățime de maxim 1,50 m.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, etc. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Art.19. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 4,50 m de limitele laterale ale parcelei, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii, conform studiului de însorire anexat.

Pentru o bună însorire a clădirilor ce fac obiectul dezvoltării, precum și pentru o bună însorire a clădirilor de pe parcelele învecinate, se recomandă amplasarea clădirilor mai înalte (S+P+3) spre sudul și spre centrul terenului reglementat.

Construcțiile se vor amplasa la minim 4.50 m (conform planșei de reglementări urbanistice) de limita din spate a parcelei.

Între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m. În cazurile în care aceste distanțe sunt diminuate, din motive obiective, se va încerca, prin partiul de arhitectură, evitarea amplasării camerelor de zi sau a sufrageriilor față în față.

Este permisă construirea de imobile cu un număr maxim total de 120 unități de locuit.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.20. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art.21. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art.22. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după avizarea și asumarea de către beneficiar a Planului de Acțiune pentru implementarea investițiilor propuse.

Art.23. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele publice, realizate pe proprietatea beneficiarului, care să deservească investiția propusă se realizează conform Planului de Acțiune pentru implementarea investițiilor propuse.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiar. Beneficiarul nu își asumă extinderea rețelelor publice în afara proprietății acestuia.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza recomadabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție prevăzute în proiectul tehnic al echipărilor edilitare. Apa stocată va putea fi folosită pentru udarea spațiilor verzi și la circuite casnice care nu necesită apă potabilă.

Art.24. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**Art.25.** Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții: front la stradă de

minimum 12 m; suprafața minimă a parcelei obținute în urma dezmembrărilor va fi de 600 m, conform cerințelor CL Timișoara; adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii.

Art.26.Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Este recomandată plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie sau înaltă pentru fiecare 150 mp de teren.

Este recomandată amenajarea și plantarea a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Se va avea în vedere amenajarea unei zone verzi compacte în spațiul liber rămas în interiorul parcelei.

Art.27. Împrejurii

La limita de proprietate dinspre stradă, împrejurirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 2,00 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm.

Sunt permise elemente opace în planul împrejuririi dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeti de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.

Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.

Se recomandă dublarea împrejuririi cu gard viu.

Pe limitele laterale, începînd de la aliniamentul clădirii și pînă la limita de proprietate din spate și pe limita de proprietate din spate sunt permise și împrejuriri opace, cu înălțimea maximă de 2,20 m. In cazurile în care sunt prezente calcane pe proprietățile învecinate, înălțimea împrejuririlor poate fi egală cu înălțimea maximă a calcanelor.

Se recomandă plantarea de vegetație de-a lungul limitelor laterale și din spate de proprietate.

Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Reguli cu privire la parcaje, garaje, anexe

Art.28. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină conform legislației în vigoare, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Se stabilește prin C.U., avîndu-se în vedere funcțiunea și amploarea investiției numărul parcărilor/garajelor în cazul altor funcțiuni.

Se recomandă ca locurile de parcare sa fie amenajate preponderent in subsol.

Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi doar folosindu-se pavaje permeabile și numai afectând pînă la 20% din totalul de zonă verde.

Parcărilor pentru autoturisme amenajate pe spațiul public sau în zonele verzi vor fi realizate din pardoseli absorbante.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale

Terenul studiat face parte, dintr-o zonă mai amplă cu caracter rezidențial.

În zona studiată sunt propuse următoarele unități și subunități funcționale:

1. **L.C.** – Zona pentru locuințe colective;
2. **C.** – Zona pentru căi comunicație rutieră
3. **S.P.** – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție

1 L.C. – Zona pentru locuințe colective

1.1 Delimitare.

Zona pentru locuințe colective constituie principala zonă funcțională a prezentului proiect și este delimitată de perimetrul constructibil, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

1.2 Caracteristici.

Constituie obiectul principal al prezentei documentații și este destinată construirii de imobile pentru locuințe colective, în regim de maxim S+P+3E și un număr de maxim 120 unități de locuit în total.

1.3 Reglementări.

Funcțiunea dominantă a zonei.

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de locuire în regim colectiv.

Funcțiunile complementare admise ale zonei.

Este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirilor de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: centru de zi pentru copii, cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, alimentație publică, sport-loisir, etc.).

La subsolul/parterul clădirilor se pot amenaja locuri de parcare.

Funcțiunile nepermise în zonă.

Este interzisă amplasarea unităților cu caracter industrial sau depozitelor, a atelierelor, a dotărilor de comerț și a unităților de prestări servicii, ferme, depozități de deșeuri ect cu excepția celor mai sus menționate, sau care să intre în contradicție cu funcțiunea de locuire.

Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală.

Este obligatorie și cade în sarcina asociației de proprietari amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Este interzisă orice intervenție a proprietarilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.

3 C.– Zona pentru căi comunicație rutieră.

3.1 Delimitare.

Zona se rezumă la terenul destinat căilor de acces auto și pietonale, precum și parcajelor.

3.2 Caracteristici.

Zona este destinată asigurării accesului auto și pietonal la toate clădirile propuse.

3.3 Reglementări.

Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deserveșc.

Este permisă amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces, cu condiția ca acestea să nu împieteze în vreun fel desfășurarea traficului, sau accesul la vreo parcelă din drumul public. Acestea se vor realiza din fondurile investitorilor interesați.

Pentru toate căile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;
- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:
 - categoria traseului carosabil;
 - zona funcțională pe care o străbate;
 - dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
 - realizarea fâșiilor de protecție.

3. S.P. – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție

4.1 Delimitare.

Zona verde este formată din suprafețe disparate, de genul celor figurate pe planșa Propuneri de Mobilare.

4.2 Caracteristici.

Zonele verzi sunt de 3 categorii:

- zone verzi cu acces liber, pentru toți rezidenții ansamblului și vizitatorii acestuia;
- zone verzi private, atribuite prin contract rezidenților unităților de locuit de la nivelul parterului;
- zone de joacă pentru copii sau amenajări sportive de mici dimensiuni.

4.3 Reglementări.

Este permisă amplasarea de mobilier urban specific, elemente urbane pentru publicitate și altele asemenea.

Este permisă amplasarea de rețele tehnico-edilitare și construcții edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (stații pompare, posturi de transformare, firide electrice și de telecomunicații, cabine de portar, bariere, etc) cu condiția ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi amenajate.

Sunt permise amenajări peisagere de orice fel.

Sunt interzise orice alt tip de construcții.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile 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.

IV. DISPOZIȚII FINALE

Art. 25. Prezentul regulament, parte integrantă a PUZ “Locuințe colective S+P+3E, Parcaje și Funcțiuni Complementare Timișoara, str. Stuparilor nr.6” intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

Întocmit, arh. Radu Botis

Specialist RUR, arh. Silvia CRISAN