

Zona predominant rezidentiala - LOCUINTE COLECTIVE

AMPLASAMENT:

Timisoara, str. Tristan Tzara

C.F. nr. 442123 Timisoara, nr. cad. 442123

BENEFICIAR:

ORLESCU Constantin Robert Cristian

FAZA DE PROIECTARE:

PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA ELABORARII:

FEBRUARIE 2018

Pr. Nr. 16-TRZ-17

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	Zona predominant rezidentiala - LOCUINTE COLECTIVE
Amplasament	Timisoara, str. Tristan Tzara C.F. nr. 442123 Timisora, nr. cad. 442123
Beneficiar	ORLESCU Constantin Robert Cristian
Proiectant general	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos
Numar de proiect	16-TRZ-17
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborarii	FEBRUARIE 2018

Pr. Nr. 16-TRZ-17

LISTA DE SEMNATURI

Urbanism

arh. urb. FOLEA Doru

arh. BAIA Dragos

arh. ONET Alexandra

ing. ORLESCU C-tin R. Cristian

Pr. Nr. 16-TRZ-17

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

DENUMIREA INVESTITIEI: **Zona predominant rezidentiala - LOCUINTE COLECTIVE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Tristan Tzara**

C.F. nr. 442123 Timisora, nr. cad. 442123

BENEFICIAR: **ORLESCU Constantin Robert Cristian**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. 5U STAMP S.R.L.**

FAZA DE PROIECTARE: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

DATA ELABORARII: **FEBRUARIE 2018**

1.1. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 4832 mp a unui proiect in faza Plan Urbanistic Zonal care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unor constructii pentru locuinte colective si dotari aferente.

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in corelare cu documentatia de urbanism – PUZ in lucru – pr. nr. 07-SER-17, proiectant S.C. 5U STAMP S.R.L. si in relatie cu functiunile din zona;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

1.2. SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL Timisoara nr. 131/24.04.2017 privind modificarea Art. 1 din HCL Timisoara nr. 105/27.03.2012 - privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/28.05.2002, modificată;
- Plan Urbanistic Zonal - Extindere zona rezidentiala cu functiuni complementare si servicii, Calea Aradului - SERE aprobat prin HCL Timisoara nr. 613/2006;

- Plan Urbanistic de Detaliu – Construire imobil P+1E+M Spatii de depozitare si apartamente de serviciu aprobat prin HCL Timisoara nr. 350/2013;
- Plan Urbanistic de Detaliu – Hala presatri servicii si depozitare aprobat prin HCL Timisoara nr. 365/2014;
- Plan Urbanistic Zonal – Construire centru comercial DECATHLON, servicii si birouri aferente aprobat prin HCL Timisoara nr. 323/2010;
- Plan Urbanistic Zonal – Zona SERE II aprobat prin HCL Timisoara nr. 42/2004;
- Plan Urbanistic Zonal – Calea Aradului Zona SERE II aprobat prin HCL Timisoara nr. 358/2008;
- Plan Urbanistic de Detaliu – Reconfigurare zona rezidentiala cu functiuni complementare aprobat prin HCL Dumbravita nr. 27/2013.
- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, Revizia 3;
- Aviz de Oportunitate nr. 45 din 26.10.2017;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.

Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 modificata prin OUG nr. 100/2016, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

In prezent, situl studiat, aflat in zona nordica a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara este reglementat prin **PUZ - Extindere zona rezidentiala cu functiuni complementare si servicii, Calea Aradului - SERE aprobat prin HCL Timisoara nr. 613/2006**, ca ***zona propusa de servicii pentru care s-a instituit obligativitatea întocmirii de documentatii de urbanism, prin care se vor reglementa Coeficientul de Utilizare al Terenului, Regimul de inaltime si Functiunea finala. Teren afectat de sistematizarea zonei (largire drumuri existente).***

POT_{max.} = 50%; Spatii verzi_{min.} = 20% .

Aspectul arhitectural al zonei este specific ariilor urbane, nou constituite la periferia marilor aglomeratii urbane. Zonele de locuit, compacte sunt interpatrunse cu zone de servicii. Incepand cu 2004 si continuand pana in prezent pentru zona limitrofa strazilor Marginii si Stefan Procopiu s-au elaborat si aprobat o serie de planuri urbanistice care au definit caracterul zonei: **locuinte individuale/colective** cu regim de inaltime variabil de la P+1E+Er – S+P+Er+Er atingand punctual regim de inaltime de S+P+9E+Er si **servicii/comert** (centrele comerciale HORNBACK, SELGROS CASH & CARRY, AUCHAN NORD Timisoara, DECATHLON). Mare parte din ele s-au concretizat prin constructii aflate in exploatare sau in diferite stadii de executie.

De asemenea aceasta expansiune a proiectelor de dezvoltare pentru aceasta zona a conturat adiacent str. Marginii si str. Grigore Alexandrescu (Inel IV) un puternic nucleu de noi locuinte colective (in parte executate) cu regim de inaltime variabil de la D+P+5E+Er la P+10E+Er.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata în prezenta documentație se află situata in partea de nord a orașului Timișoara, între str. Tristan Tzara si str. Marginii.

Terenul este delimitat astfel:

- Nord-Vest: parcele proprietate privata, libere de constructii, avand reglementata prin PUD aprobat prin HCL Timisoara nr. 365/2014, functiunea de servicii respectiv PUD aprobat HCL Timisoara nr. 350/2013, functiunea depozitare si apartamente de serviciu;

- Sud-Vest: teren extravilan neinscris in Cartea Funciara, care nu a fost atribuit in baza Legii Fondului Funciar persoanelor indreptatite cu titlu de proprietate si nu face parte din rezerva Comisiei Locale de Fond Funciar, afectat de modernizarea str. Marginii (PTT70) conf. Noului PUG, Etapa 3, Revizia 3;
- Nord-Est: str. Tristan Tzara, drum cu imbracaminte asfaltica de cca. 7 m (reglementat prin PUZ aprobat prin HCL Timisoara nr. 613/2006 la profil de 12 m);
- Sud-Est: drum de pamant DE 491 (reglementat prin PUZ aprobat prin HCL Timisoara nr. 613/2006 la profil de 12 m);

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni in modul de organizare urbanistica sau care ar trebui puse in valoare.

Date climatologice

Sub aspect climatic localitatea Timisoara prezintă următoarele date mai importante:

- Temperatura aerului : - media lunară maximă : $+(21-22)^{\circ}\text{C}$ - iulie
 - media lunară minimă : $-(1-2)^{\circ}\text{C}$ - ianuarie
 - maxima absolută : $+40^{\circ}\text{C}$
 - minima absolută : -35°C
- Precipitații : - media anuală: 600-700 mm
- Adâncimea de îngheț - 0,70 m.

2.4. CIRCULATIA RUTIERA - situatie existentă

In prezent, accesul rutier la parcela este asigurat din str. Tristan Tzara, drum racordat la rețeaua majora de circulație (Calea Aradului si Inel IV de circulatie – str. Gr. Alexandrescu) prin intermediul str. Stefan Procopiu si str. Marginii.

Zona este deservita de mijloace de transport in comun, care asigura legatura cu centrul si cu alte arii ale orașului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categoria de folosinta a imobilului reglementat conform cartii funciare este cea de curti constructii in intravilanul extins al Municipiului Timisoara.

Imobilul liber de sarcini, consta in teren in suprafata de 4832 mp, inscris in C.F. nr. 442123 Timisoara, nr. cad. 442123, aflat in proprietatea S.C. 5U SEROR S.R.L.

Terenul este acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic.

Relationari intre functiuni

In prezent zona studiata se afla intr-o zona de conflenta functionala, functiunea predominant de locuire este interpatrunsa spre nord-vest si sud-vest de zona de servicii/comert.

Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit

Terenul studiat este liber de constructii. În situatia actuala, procentul de ocupare al terenului (POT) este de 0,00%, coeficientul de utilizare al terenului (CUT) fiind de 0,00.

Asigurarea cu spatii verzi

In stadiul actual, nu exista zone de spațiu verde amenajat. Nu exista riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati:

a) de circulație: configurarea precara a structurilor rutiere in zona. Desi au fost propuse si aprobate prin documentatii de urbanism, modernizari ale tramelor stradale existente, pana in prezent acestea nu au fost realizate fizic.

b) functionale: zona aflata la limita administrativa a Municipiului Timisoara si existenta in sud-vestul parcelei studiate a unor terenuri nescrise in Cartea Funciara.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Gabaritele si traseul retelelor existente in zona sunt precizate in cadrul avizelor eliberate de catre detinatorii/furnizorii de utilitati.

2.6.1. Alimentarea cu apa - situatia existenta

Conform avizului tehnic de amplasament emis de S.C. Aquatim S.A., in zona exista retea de alimentare cu apa in sistem centralizat, pe str. Stefan Procopiu (Ø125 mm).

2.6.2. Canalizare - situatia existenta

In zona studiata exista canalizare publica, pe str. Stefan Procopiu (Dn 400 mm), fapt confirmat de avizului tehnic de amplasament emis de S.C. Aquatim S.A.

2.6.3. Alimentarea cu caldura - situatia existenta

Conform avizului de amplasament, S.C. Colterm S.A. nu detine in zona amplasamentului retele termice si de apa rece hidrofor.

2.6.4. Alimentare cu gaze naturale - situatia existenta

Exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale in zona studiata, pe str. Tristan Tzara, conform aviz S.C. DELGAZ Grid S.A.

2.6.5. Telefonie - situatia existenta

In zona aflata in studiu, TELEKOM nu are amplasate retele de comunicatii electronice.

2.6.6. Alimentarea cu energie electrica - situatia existenta

Exista in exploatare retea electrica de distributie LES MT 20kV in zona, pe str. Tristan Tzara, conform aviz S.C. ENEL Distributie Banat S.A.

2.7. PROBLEME DE MEDIU - situatia existenta

Pana in 1990, terenurile aflate in zona studiata aveau un caracter agricol. Explozia investitiilor dupa 2000 a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone rezidentiale si servicii la periferia orasului, ceea ce a condus la un proces firesc de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de documentatii urbanistice. Terenurile extravilane cu destinatie agricola au fost introduse in intravilan si au devenit construibile.

In consecinta, nu se poate vorbi despre valoarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim intre suprafetele construite si zonele cu spatii verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si cu spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii.

La nord de str. Tristan Tzara, pe terenul administrativ al Comunei Dumbravita sunt aprobate parcelari noi, avand edificate predominant locuinte colective si izolat locuinte unifamiliale, cu regim de inaltime P+M/P+1E+Er/P+2E. La sud si sud-vest sunt edificate imobile cu functiune de servicii/comert (centrele comerciale HORNBACH, SELGROS CASH & CARRY, AUCHAN NORD Timisoara, DECATHLON).

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. In vecinatate nu exista agenti economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu functiunea propusa prin PUZ. Nu exista un micro-ecosistem valoros pe suprafata studiata. In perimetrul studiat nu se regasesc monumente ale naturii.

In vederea depistarii surselor de poluare existente in zona s-a impus relevarea modului si tipului de poluare pentru fiecare componenta a mediului: apa, aer, sol, zgomot etc.

Calitatea aerului este in general satisfacatoare, surse de poluare majore nu exista.

In privinta calitatii solului nu exista surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decat intr-o masura neglijabila.

Calitatea apei nu este influentata de nici un factor poluant. Apa potabila furnizata in sistem centralizat este salubra din punct de vedere fizic, chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonica este generata de zgomotul produs de circulatia de pe str. Marginii si str. Stefan Procopiu.

Efectele poluarii in zona studiata pot fi atenuate prin luarea unor masuri de protectie riguroase, respectiv plantatii arbori, extinderea conductelor de canalizare pluviala si ape uzate menajere, igienizare si salubritate.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Prezenta documentatie propune solutii si reglementari in scopul acomodarii unor constructii cu functiune predominanta pentru locuire colectiva. Initiativa de promovare a PUZ a fost adusa la cunostinta publicului prin afisarea informatiilor pe siteul Primariei Municipiului Timisoara si pe amplasament, precum si publicarea in presa locala, in ziarul Renasterea Banateana.

Astfel publicul a trimis observatii si sugetii initiatorului PUZ, a participat la intalnirea cu proiectantul si la dezbaterea publica organizata la Primaria Municipiului Timisoara, conform Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE - elemente de temă

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de studierea si actualizarea elementelor operate in ultimii ani in zona.

In principal, zona este destinata functiunii de locuire colectiva si functiuni complementare, asa cum atesta documentatiile de urbanism aprobate in proximitatea amplasamentului:

- *Plan Urbanistic Zonal - Extindere zona rezidentiala cu functiuni complementare si servicii, Calea Aradului - SERE aprobat prin HCL Timisoara nr. 613/2006;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu – Construire imobil P+1E+M Spatii de depozitare si apartamente de serviciu aprobat prin HCL Timisoara nr. 350/2013;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu – Hala presatri servicii si depozitare aprobat prin HCL Timisoara nr. 365/2014;*
- *Plan Urbanistic Zonal – Construire centru comercial DECATHLON, servicii si birouri aferente aprobat prin HCL Timisoara nr. 323/2010;*
- *Plan Urbanistic Zonal – Zona SERE II aprobat prin HCL Timisoara nr. 42/2004;*
- *Plan Urbanistic Zonal – Calea Aradului Zona SERE II aprobat prin HCL Timisoara nr. 358/2008;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu – Reconfigurare zona rezidentiala cu functiuni complementare aprobat prin HCL Dumbravita nr. 27/2013;*
- *Locuinte colective si functiuni complementare, aprobat prin HCL Timisoara nr. 360/2008;*
- *Aviz de Oportunitate nr. 23/08.12.2016 Locuinte colective, comert si servicii.*

In conformitate cu prevederile noului PUG, zona este de tip ULiu – zona de urbanizare, locuinte cu regim redus de inaltime dipuse pe un parcelar de tip urban.

Prin configurarea si functiunile propuse, solutia creeaza legaturi cu vecinatatile, stimuland dezvoltarea partii de nord a Municipiului Timisoara.

Avand in vedere cele prezentate, consideram ca solutia propusa se integreaza perfect in functiunea zonei si poate satisface cerintele actuale ale investitorilor din zona.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

In prezent, situl studiat, aflat in zona nordica a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara este reglementata prin **PUZ - Extindere zona rezidentiala cu functiuni complementare si servicii, Calea Aradului - SERE aprobat prin HCL nr. 613/2006**, ca **zona propusa de servicii pentru care s-a instituit obligativitatea întocmirii de documentatii de urbanism, prin care se vor reglementa Coeficientul de Utilizare al Terenului, Regimul de inaltime si Functiunea finala. Teren afectat de sistematizarea zonei (largire drumuri existente). POT_{max.} = 50%; Spatii verzi_{min.} = 20% .**

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al valorificării cadrului nu se impune luarea de măsuri speciale. Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fără vegetație înaltă. În realizarea soluției urbanistice se va avea în vedere realizarea unui spațiu verde corelat cu suprafața carosabilă și pietonală.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI - propuneri în zona studiată

Din punct de vedere a circulației terenul se află într-o zonă cu potențial de viitor, amplasamentul fiind situat adiacent viitoarelor dezvoltări ale rețelelor de circulație reglementate anterior prin documentații de urbanism.

În acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacentă, propunerile din prezenta documentație ținând cont de trama strădală propusă, aliniamentele stradale și restricțiile stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă, respectiv de structura urbană propusă prin Noul PUG, Etapa 3, Revizia 3.

Astfel, soluția de configurare a structurii rutiere se va realiza având ca punct de plecare reglementările urbanistice aprobate în zonă:

- modernizarea str. Tristan Tzara și DE 491 conform prevederilor PUD aprobat prin HCL Dumbrăvița nr. 27/2013 și PUZ aprobat prin HCL Timișoara nr. 613/2006 la profil de 12 m (PTT 1) și a str. Ștefan Procopiu;
- modernizarea în perspectivă a străzii Marginii la 4 benzi de circulație, cu profil estimat de 24 m (PTT 70), conform Noului PUG, Etapa 3, Revizia 3;
- modernizarea DE 494 conform prevederilor PUZ aprobat prin HCL Timișoara nr. 613/2006 la profil de 8 m (PTT 2) și prelungirea de perspectivă până la str. Ștefan Procopiu, pe imobilul cu nr. cad. A487/1 constând în teren extravilan, neintabulat, afectat de modernizarea str. Marginii (PTT70) conf. Noului PUG, Etapa 3, Rev. 3, care nu a fost atribuit în baza Legii Fondului Funciar persoanelor îndreptățite cu titlu de proprietate și nu face parte din rezerva Comisiei Locale de Fond Funciar, realizând astfel o rețea de circulație care să permită fluidizarea traficului în zona amplasamentului, venind totodată și în întâmpinarea solicitărilor locuitorilor zonei, exprimate în cadrul dezbaterii publice.

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura de pe DE 491 și de pe str. Tristan Tzara, modernizate (PTT1), prin accese cu raze de 6m.

În incintă se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje preponderent la demisolul clădirilor. Organizarea circulațiilor interioare se va face funcție de configurarea și poziționarea finală a construcțiilor propuse în fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Vor fi asigurate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NP 118/1998.

Pentru lucrările rutiere s-a emis avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-003565/2017.

Amenajările propuse prin PUZ, nu afectează rețeaua de transport în comun din zonă.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea dominantă a zon: predominant - locuințe colective cu dotări aferente.

Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

- *Zona de locuințe colective:* soluția urbanistică propune mobilarea terenului cu locuințe colective dispuse în mai multe corpuri de clădiri, perimetral parcelei, cu regim de înălțime variabil, de la S/D+P+3E spre str. Tristan Tzara (adiacent zonei de locuințe colective cu regim max. P+2E), la S/D+P+5E spre parcelele învecinate în partea nord-vestică și accent volumetric spre str. Marginii, regim de înălțime S/D+P+6E (adiacent centrelor comerciale DECATHLON, SELGROS; HORNBACH).

- *Zona de circulații:* configurarea circulațiilor în incintă (drumuri, platforme și parcaje), cu racordarea la circulația auto propusă prin modernizarea DE 491 și str. Tristan Tzara.

- *Zona spații verzi.*

Zonificarea functionala a zonei studiate s-a facut tinand cont de functiunea predominanta propusa si de proximitati urbanistice care impuneau constrangeri legate de functiune si/sau indici urbanistici.

Regimul maxim de inaltime

Regimul de inaltime maxim pentru constructiile propuse este:

- S/D+P+3E, cu $H_{\max. \text{ atic}} = 14 \text{ m}$; $H_{\max.} = 16 \text{ m}$;
- S/D+P+5E, cu $H_{\max. \text{ atic}} = 20 \text{ m}$; $H_{\max.} = 22 \text{ m}$;
- S/D+P+6E, cu $H_{\max. \text{ atic}} = 23 \text{ m}$; $H_{\max.} = 25 \text{ m}$;

Amplasarea pe teren

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor.

- fata de limita de nord-est: se va respecta retragerea din aliniament de 5 m, conform PUZ aprobat prin HCL Timisoara nr. 613/2013;
- fata de limita de sud-est se va respecta retragerea minima de 7 m, fata de DE 491 modernizat;
- fata de limita de sud-vest se va respecta retragerea din aliniament de cca. 5 m corelata cu PUZ in lucru – pr. nr. 07-SER-17 intocmit de S.C. 5U STAMP S.R.L., asigurand distanta minima de H/2 fata de aliniamentul opus al prelungirii de perspectiva a DE 494 modernizat (PTT2);
- fata de limita de nord-vest se va respecta retragerea minima de H/2 fata de limita de proprietate, asigurand minim 10 m;

Zona de implantare a constructiilor este conform plansei *Reglementari urbanistice-zonificare*, anexata prezentei documentatii.

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, posturile de transformare si alte cladiri destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

Sistematizarea pe verticală

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine, pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice pentru indepartarea excesului de umiditate.

Bilantul teritorial s-a intocmit comparativ – situatia existenta si propusa:

	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUA	
	mp	%	mp
Terenul reglementat	4 832	100	4 832
Suprafata construita locuinte –max.	-	35%	1 691,20
Suprafata pietonala, auto si parcaje	-	40%	1 932,80
Spatiu verde – min.	-	25%	1 208,00
<u>Indici urbanistici</u>			
POT (inclusiv parcaj demisol)	-	45%	
CUT (locuinte)	-	1,5	
CUT (inclusiv parcaj demisol)	-	2,00	
Regim de inaltime maxim	-	S/D+P+3E – S/D+P+5E – S/D+P+6E	
Inaltime maxima	Hmax. = 25 m (+119,24 mdMN / CTN + 94,24 mdMN)		

Categoria de importanta

Categoria de importanta a fost încadrata conform HGR nr. 766/11.1997 și Legea privind calitatea în constructii – Legea 10/24.01.1995 – categoria C – Normala.

Încadrarea în clasa de importanta

Încadrarea lucrarilor în clasa de importanta, a fost facuta în conformitate cu NP 100 - 2006 dupa cum urmeaza – clasa de importanta III.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru obiectivele propuse se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii: bransament la reseaua publica de alimentare cu apa potabila, racord la sistemul centralizat de canalizare, electricitate si gaz.

3.6.1. Alimentare cu apa - situatia propusa

Alimentarea cu apa potabila a obiectivelor se face de la reseaua de apa a localitatii Timisoara, prin extinderea retelei de apa existenta pe str. Stefan Procopiu ($\varnothing 125$ mm).

Fiecare cladire va fi prevazuta cu bransament individual. Reteaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamica necesara.

Determinarea cantitatii de apa potabila

Determinarea debitelor de apa s-a facut pe baza SR 1343-1-2006 astfel:

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \sum N(i) \cdot q_s(i) \quad [mc/zi]$$

N_i – numarul de utilizatori

$N_i = 150$ persoane

q_s – debitul specific (litri /consumator si zi)

$q_s = q_g + q_p$ (litri/ consumator si zi)

q_g – debit specific pentru nevoi gospodaresti $q_g = 150$ l/ore.zi

q_p – debit specific pentru nevoi publice $q_p = 50$ l/om.zi

a) Debitul zilnic mediu de apa

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \cdot 100 (150 + 50) = 20 \text{ mc/zi}$$

b) Debitul zilnic maxim de apa

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \sum [N(i) \cdot q(i) \cdot K_{zi}(i)] \quad [mc/zi]$$

K_{zi} – abaterea valorii consumului zilnic

$$K_{zi} = Q_{zi\ max}/Q_{zi\ med} = 1,20$$

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \cdot 150 (150+50) \cdot 1,20 = 24$$

c) Debitul orar maxim de apa

$$Q_{o.\ max} = \frac{1}{1000} \cdot \frac{1}{24} \sum N(i) \cdot q_s(i) \cdot K_o \cdot K_{zi} \quad [mc/zi]$$

K_o – coeficient de variatie orara a debitului

$K_o = 3$ (pentru 150 locuitori)

$$Q_{o.\ max} = \frac{1}{1000} \cdot \frac{1}{24} \cdot 150(150+50) \cdot 3 \cdot 1,20 = 3 \text{ mc/h}$$

Sisteme de incalzire propuse

Se prevede pentru intreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice proprii.

In consecinta se prevad tipuri de surse termice pentru obiectivele din ansamblul de locuinte :

- centrale termice proprii pentru fiecare apartament;

Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%) rezultand astfel emisii reduse de noxe.

Arzatoarele cazanelor vor functiona cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate prin bransamente la reseaua de distributie existenta pe str. Tristan Tzara.

3.6.2. Retea canalizare - situatia propusa

Canalizare ape uzate menajere

Deversarea apelor uzate menajere se face la reseaua de canalizare a localitatii Timisoara, prin extinderea retelei de canalizare existenta in proximitatea amplasamentului pe str. Stefan Procopiu (Dn 400 mm). Racordurile la canalizarea orasului se vor face cu teava PVC Dn200 mm. Se va realiza cate un camin de racord pentru fiecare cladire.

Debitul de apa uzata evacuat la canalizare este: $Q_{zi\ can. med.} = 0,80 \cdot 150 = 120\ mc/zi$

Canalizare pluviala

Apele uzate pluviale colectate de pe acoperisul constructiilor vor fi colectate si deversate la un rezervor de retentie ape pluviale. Apele pluviale de pe platformele rutiere si parcaje vor fi preluate prin intermediul rigolelor si vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi iar apoi colectate in rezervorul de retentie ape pluviale. Apele din rezervorul de retentie ape pluviale sunt folosite la udarea spatiilor verzi, respectiv descarcate la canalizarea orasului, prin pompare la 30 min. dupa terminarea ploii torentiale.

3.6.3. Alimentare cu energie electrica - situatia propusa

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse, se va realiza prin interceptare LES MT 20kV in exploatare existenta pe str. Tristan Tzara. Se propune realizarea de bransamente prin pozare subterana. Toate lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de S.C. ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A. sau de proiectanti autorizati si se vor executa de catre firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrari.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale - situatia propusa

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la statiile de reglare-masurare existente in zona. Avand in vedere prevederile actelor normative si a instructiunilor in vigoare, lucrarile de dezvoltare ale retelelor de distributie si de racordare a obiectivelor industriale se pot face numai in baza cotelor de gaze naturale aprobate, respectiv si de solicitarile agentilor economici.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publica sunt: retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz metan si energie electrica), care vor deveni publice dupa realizare.

3.8. IMBUNATATIREA MEDIULUI DE VIATA URBAN

Conform studiilor si memoriului de specialitate, amplasarea cladirilor destinate locuintelor se va face in zone sigure locuintelor, pe terenuri salubre. Terenurile nu prezinta risc de alunecari de teren, inundatii sau avalanse.

In conformitate cu memoriul tehnic, alimentarea cu apa potabila se va face in conformitate cu normele legale in vigoare.

Colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere si a apelor meteorice se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectelor de specialitate.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor se realizeaza asigurand insorirea acestora si a cladirilor invecinate pe durata de min. 1½ ore la solstitiul de iarna pentru incaperile de locuit.

In cadrul fiecarei parcele destinate amplasarii cladirilor de locuinte se asigura:

- platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de min. 10 m de ferestrele locuintelor, imprejmuite cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare;
- spatiu de joaca pentru copii, amenajat si echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normelor in vigoare, astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;
- spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona, situate la distante de min. 5 m de ferestrele camerelor de locuit.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

La baza criteriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor pentru obiectivele solicitate prin tema;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce explicita si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Intocmit Arh.BAIA Dragos

Verificare Arh. FOLEA Doru

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. INTRODUCERE

Art. 1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat. Prescriptiile cuprinse in prezentul regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si a fost aprobat pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului studiat se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

Art. 2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal sta:

- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995 (republicata);
- Legea privind protectia mediului nr. 137/1995 (republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 131/24.04.2017 privind modificarea Art. 1 din HCL Timisoara nr. 105/27.03.2012 - privind prelungirea valabilitatii Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/28.05.2002, modificata;
- Legea nr. 350/2001 (republicata si actualizata), Ordin nr. 2701/2010, HG nr. 525/1996;
- Aviz de oportunitate Nr. 45 din 26.10.17, HCL nr.140/2011 modif. prin HCL nr.183/2017;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Art. 3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z. Impartirea teritoriului pe functiuni s-a facut conform plansei Reglementari urbanistice – zonificare, care face parte integranta din prezentul regulament. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

Prevederile PUZ si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu detine patrimoniu natural sau construit.

Art. 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 5.1. Siguranta in constructii

Toate lucrarile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerate ca prioritare, fara ca enumerarea sa fie limitativa:

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;

- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;

- H.G.R. nr.925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si c-tilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin Ord. nr. 77/N/96. Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

Art. 5.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Pentru construirea cladirilor se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfasurata.

Art. 5.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Art. 5.4. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea lucrarilor de constructii se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Retelele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si drumuri sunt proprietatea publica a orasului.

Art. 5.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei ce face obiectul PUZ.

Conditiiile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul zonei sunt prevazute in cap. II, Art. 6.

Art. 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in RGU aprobat cu HG 525/1996 si OMS privind normele de idiena nr. 119/2014.

Se recomanda ca in cazul cladirilor in care se desfasoara o activitate zilnica (administrativa) sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor pentru birouri si a celor pentru public.

Amplasarea constructiilor de locuinte va fi astfel facuta incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila să se asigure durata minima zilnica de insorire de 1 ½ h; Se recomanda pentru fiecare cladire posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitandu-se orientarea exclusiv spre nord.

Art. 6.2. Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea constructiilor fata de aliniament (limita dintre domuniul public si cel privat) se va face conform plansei grafice *Reglementari urbanistice-zonificare*, in interiorul zonei construibile delimitate, respectand retragerile impuse:

- fata de limita de N-E se va respecta retragerea din aliniament de 5 m;
- fata de limita de S-V se va respecta retragerea din aliniament de cca. 5 m corelata cu PUZ in lucru – pr. nr. 07-SER-17 intocmit de S.C. 5U STAMP S.R.L.;

Spatiul de retragere va putea fi folosit pentru circulatii pietonale, imprejmui, aparate de intrare, amenajari exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare.

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse posturile de transformare si alte cladiri destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

Art. 6.3. Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U. si cap. II 6 al R.L.U. Constructiile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei grafice *Reglementari urbanistice-zonificare*, astfel

- fata de limita de S-E se va respecta retragerea minima de 7 m, fata de DE 491 modernizat;
- fata de limita de N-V se va respecta retragerea minima H/2 fata de limita de proprietate, asigurand minim 10 m;

Amplasarea constructiilor in raport cu altele de pe aceeasi parcela se va face tinand cont de profilul functional al acestora, in asa fel incat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor invecinate care pretind iluminare naturala.

Exceptie fata de regulile mai sus mentionate se aplica in cazul posturilor de transformare si a altor cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii ediliare.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, prevederile OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatie.

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 7.1. Accese carosabile

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din norme si standarde.

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare a satisfice exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Pentru deservirea rutiera a viitoarelor dezvoltari rezidentiale se propune realizarea acceselor prin raze de 6 m, racordate la DE 491 si str. Tristan Tzara (PTT1 – 12 m).

În incinta se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje preponderent la demisolul clădirilor. Organizarea circulațiilor interioare se va face în funcție de configurarea și poziționarea finală a construcțiilor propuse în fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Art. 7.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

Art. 8. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, de canalizare, gaze naturale și de energie electrică.

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar.

Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

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

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

Art. 9.1. Parcelarea

Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație cu acces public sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Datorită poziției și configurației amplasamentului față de trama stradală și geometriei zonei de implantare, se permite divizarea ulterioară în maxim 3 parcele, cu respectarea art. 30 din R.G.U. aprobat cu H.G. nr. 525/1996.

Art. 9.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime impus construcțiilor este variabil, de la S/D+P+3E spre str. Tristan Tzara (adiacent zonei de locuințe colective cu regim max. P+2E), la S/D+P+5E spre parcelele învecinate în partea nord-vestică și accent volumetric spre str. Marginii, regim de înălțime S/D+P+6E (adiacent centrelor comerciale DECATHLON, SELGROS; HORNBACH)

Se va urmări respectarea prevederilor art. 30, alin. 1 din RGU privitor la evitarea unei diferențe mai mari de 2 nivele între construcțiile direct învecinate „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 2 niveluri clădirile imediat învecinate”.

Regimul de înălțime maxim pentru construcțiile propuse este:

- S/D+P+3E, cu $H_{\text{max. atic}} = 14 \text{ m}$; $H_{\text{max.}} = 16 \text{ m}$;
- S/D+P+5E, cu $H_{\text{max. atic}} = 20 \text{ m}$; $H_{\text{max.}} = 22 \text{ m}$;
- S/D+P+6E, cu $H_{\text{max. atic}} = 23 \text{ m}$; $H_{\text{max.}} = 25 \text{ m}$.

Art. 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastise ale unor tipuri de arhitectură nespecifice. Construcțiile prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. Culoarele pentru fațade vor fi armonizate, fiind evitate culorile stridente.

Art. 9.4. Procentul de ocupare al terenului

În cadrul prezentului regulament se stabilesc:

POT locuințe maxim 35%

CUT locuințe maxim 1,5

POT (inclusiv parcaj demisol) maxim 45%

CUT (inclusiv parcaj demisol) maxim 2,0

Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Art. 10.1. Parcaje

Stationarea vehiculelor necesare utilizarii constructiilor trebuie asigurata in interiorul parcelei.

Numarul de locuri de parcare se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiilor, cu respectarea prevederilor Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Art. 10.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare. In cadrul prezentului regulament se stabilesc zone verzi minim 25%. Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate.

Spatiile verzi de aliniament adiacente drumurilor publice realizate pentru deservirea investitiei se vor amenaja cu arbori, conform HCL Timisoara nr. 4/28.01.2003

Spatiile verzi se vor asigura in concordanta cu prevederile OMS nr. 119/2014.

Art. 10.3. Imprejmuiri

Aspectul imprejmuirilor trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior general, prin volumetrie, alegerea materialelor de constructie si prin calitatea executiei.

Inaltimea recomandata a imprejmuirilor la drumurile publice este de maximum 1,80 m de la nivelul trotuarului, iar stalpii nu vor depasi 2 m. Acestea vor fi transparente spre strada.

Se admite ca in gruparile de cladiri realizate in condominiu, gardurile sa cuprinda intreaga grupare sau sa fie inlocuite cu un parapet de maxim 60 cm, dublat de gard viu.

Se recomanda imprejmuiri vegetale sau transparente imbracate in vegetatie.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Art. 11. Unitati si subunitati functionale

In cadrul zonei studiate se identifica o singura unitate functionala, ca **zona predominant rezidentiala – Lc (locuinte colective) si dotari aferente (activitati/functioniuni tertiare).**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Zona predominant rezidentiala (Lc) - locuinte colective si dotari aferente (activitati/functioniuni tertiare):

Utilizari premise:

- locuinte colective, cu regim de inaltime variabil S/D+P+3E spre str. Tristan Tzara (adiacent zonei de locuinte colective cu regim max. P+2E), la S/D+P+5E spre parcelele invecinate in partea nord-vestica si accent volumetric spre str. Marginii, regim de inaltime S/D+P+6E;

- amenajari aferente locuintelor;
- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcare la sol si parcaje la subsolul/demisolul cladirilor de locuinte;
- spatii plantate, constructii pentru echipare edilitara si imprejmuiri.

Utilizari premise cu conditii:

- functiuni tertiare: comert alimentar si nealimentar, servicii de interes si cu acces public, servicii profesionale, cu indeplinirea conditiilor din RLU, cu ADC de max. 1000 mp, amplasate exclusiv la parterul constructiilor de locuinte. Accesul publicului cat si accesele de serviciu sa se faca separat de accesele locuintelor;

- activitati de tip tertiar ale locatarilor, desfasurate in interiorul locuintelor, fara conversie functionala, servicii profesionale/manufacturiere, prestate numai de catre proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii: sa se desfasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de locuire, suprafata ocupata de acestea sa nu depaseasca 30 mp, sa implice maxim 3 persoane, sa aiba acces public limitat, sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala.

Utilizari interzise:

- activitati generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, jocuri electronice sau de noroc, ateliere de reparatii, depozite de marfa;
- orice tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- depozitare en gross;
- garaje individuale in cladiri provizorii sau permanente independente;
- constructii provizorii de orice natura;
- statii de intretinere auto;
- platforme de precoatare a deseurilor urbane sau depozite de deseuri;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul teritoriului reglementat se identifica o singura unitate functionala, ca **zona predominant rezidentiala (Lc) - locuinte colective si dotari aferente (activitati/functiuni tertiare)**. Pentru aceasta se aplica prevederile specifice din cadrul prezentului regulament.

Bilantul teritorial s-a intocmit comparativ – situatia existenta si propusa:

	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	%	mp
Terenul reglementat	4 832	100	4 832
Suprafata construita locuinte –max.	-	35%	1 691,20
Suprafata pietonala, auto si parcaje	-	40%	1 932,80
Spatiu verde – min.	-	25%	1 208,00
<u>Indici urbanistici</u>			
POT (inclusiv parcaj demisol)	-	45%	
CUT (locuinte)	-	1,5	
CUT (inclusiv parcaj demisol)	-	2,00	
Regim de inaltime maxim	-	S/D+P+3E – S/D+P+5E – S/D+P+6E	
Inaltime maxima	Hmax. = 25 m (+119,24 mdMN / CTN + 94,24 mdMN)		

VI. CONCLUZII

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Trasarea strazilor si limitelor de parcele se va face pe baza ridicarilor topografice in coordonate, datele putand fi puse la dispozitie proiectantului de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUZ-ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit Arh. BAIA Dragos

Verificat FOLEA Doru