

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

cf. CU nr. 1428/29.06.2023 - cu preluarea avizelor din CU nr. 3543/07.10.2020; CF
400353 (actuala CF 456852), 417482 (actuala CF 456577), 426784, 426787(actuala CF
456585)



ANDREESCU & GAIVORONSKI
S . R . L .



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com. J1991002735359, cod fiscal RO 1823188, cont IBAN RON Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN EURO Alpha Bank RO32BUCU569501212511EU01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: andregaivo@gmail.com www.andreescu-gaivoronski.com

FOAIE DE RESPONSABILITATI

PROIECT: Plan Urbanistic Zonal - Zonă mixtă: locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică

ADRESA: Str. Iuliu Grozescu nr 16, str. Iorgovici nr. 3

BENEFICIAR: CLAMIR S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:

ANDREESCU & GAIVORONSKI S.R.L. (URBANISM SI ARHITECTURĂ)

Șef de proiect: prof. dr. arh. Vlad GAIVORONSKI

arh. Marian - Andrei RATA

ECHIPARE EDILITARA:

- INSTALATII ELECTRICE:

ATENA PROIECT CONSULT S.R.L.

ing. Cornel PRODAN

- INSTALATII HIDROEDILITARE

NOVATILUS BUILD

ing. Ovidiu HILA

PROIECTANT DRUMURI:

DRUM PROIECTCONSULT S.R.L.

ing. Victor RILL

LUCRARI CADASTRALE

MULTILINES S.R.L.

ing. Florian FERARU

STUDIU DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA SANATATII SI CONFORTULUI POPULAȚIEI:

VEST MEDICAL IMPACT SRL

dr. Calin MUNTEAN



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

Cuprinsul documentului

VOLUMUL 1 - MEMORIU TEHNIC

VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

VOLUMUL 3 - PIESE DESENATE

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL 1 - MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

4. CONCLUZII SI MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE



VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

B. PIESE DESENATE

VOLUMUL 3 - PIESE DESENATE

1. U.01 Încadrare în teritoriu
2. U.02 Situație existentă
3. U.03 Fotografii situație existentă
4. U.04 Extras PUZ Existent - Zonă mixtă 2009
5. U.05 Extras PUZ Malurile Canalului Bega 2010
6. U.06 Încadrare istorică



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

7. U.07 Încadrare Masterplan 1
8. U.08 Încadrare Masterplan 2
9. U.09 Studiu de cvartal
10. U.10 Proprietatea asupra terenurilor
11. U.11 Reglementări urbanistice
12. U.12 Propunere de mobilare
13. U.13 Studiu de însorire
14. U.14 Studiu al funcțiunilor
15. U.15 Studiu al circulațiilor 1
16. U.16 Studiu al circulațiilor 2
17. U.17 Propunere mobilare subterană
18. U.18 Reglementări edilitare 1
19. U.19 Reglementări edilitare 2
20. U.20 Scenariu de dezvoltare 1 – locuire
21. U.21 Scenariu de dezvoltare 1 – birouri
22. U.22 Scenariu de dezvoltare 1 – conversie
23. U.23 Insertii foto



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

VOLUMUL 1 - MEMORIU TEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ"

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

1. INTRODUCERE

A. DATE DE IDENTIFICARE

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

Obiectiv conform CU: Elaborare Plan Urbanistic Zonal "Zona mixta - locuinte, dotari, servicii, cazare, alimentatie publica", cf. CU nr. 1428/29.06.2023 - cu preluarea avizelor din CU nr. 3543/07.10.2020; CF 400353 (actuala CF 456852), 417482 (actuala CF 456577), 426784, 426787 (actuala CF 456585)

Fază proiect: Plan Urbanistic Zonal

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

Beneficiar: SC Clamir SRL Timișoara

Proiectantul general: SC Andreescu & Gaivoronschi SRL

Număr proiect: 199/2020

Data elaborării: Mai 2025

B. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului SC Clamir SRL. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 3543/07.10.2020 eliberat de Primăria Municipiului Timișoara, pentru terenul situat pe străzile Grozescu nr.16 și Iorgovici nr.3, Timișoara.

Ulterior s-a cerut un nou Certificat de Urbanism nr. 1428/29.06.2023 în timpul valabilității celui anterior menționat, cu preluarea avizelor din CU 3543/07.10.2020. Suprafața terenului analizat s-a diminuat de la momentul demarării procesului de avizare, prin cedarea către domeniului a unei suprafețe totale de 2840m astfel ca suprafața terenului analizat este de 11008mp.

Solicitări ale temei-program

Prin tema-program se solicită reglementarea parcelelor studiate, având în prezent funcțiunea de *zonă de locuințe și funcțiuni complementare*. Amplasamentul propus spre studiere în cadrul prezentei documentații se situează în UTR 41 (documentația a fost începută pe când PUG-ul anterior era în vigoare) echivalentul RiM în PUG-ul actual, fiind delimitat ca zonă cu interdicție de construire până la aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal. Funcțiunea zonei este mixtă, conform PUZ aprobat prin HCL nr.70 din 24.02.2009 "Complex multifuncțional, locuințe colective, spații comerciale, servicii, parțial în



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

zonă de protecție istorică, teren parțial afectat de circulații pietonal / promenada / traseu biciclete / spații verzi, ocazional carosabil.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

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

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

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

C. SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru fundamentarea documentației de urbanism au fost studiate planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare urbană în zonă:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 107/2014 și HCL 131/24.04.2017 – în baza căruia s-a demarat acest PUZ
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara și Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) Timișoara;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Polului de Creștere Timișoara;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 70 din 24.02.2009 - "Complex multifuncțional, locuințe colective, spații comerciale, servicii" strada Iuliu Grozescu nr. 16, Timișoara, parțial zonă de protecție istorică, teren parțial afectat de circulații pietonal / promenada / traseu biciclete / spații verzi, ocazional carosabil, cu o valabilitate de 10 ani;
- Plan Urbanistic Zonal "Malurile Canalului Bega Timisoara", aprobat prin H.C.L. 27/2010 - Zona E tranformare, subzona EIX.8.b - Zonă mixtă;
- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată.

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

- Certificat de Urbanism nr. 3543 din 07.10.2020 și Certificat de Urbanism nr. 1428 din 29.06.2023
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB450000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB450000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB450000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicat.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

a. EVOLUTIA ZONEI

Zona care face obiectul prezentului studiu se află într-un areal aflat în permanență modificare, odată cu procedurile succesive de sistematizare a Canalului Bega și a tuturor parcelelor conexe. Arhitectura este specifică perioadei de a doua jumătate a secolului XX, cu reminiscențe anterioare punctuale. Volumetria de ansamblu urmărește un scop funcțional precis, determinat de funcțiunea sa industrială, fiind amplasată pe latura nordică adiacentă Canalului Bega. Către sud, ansamblu se deschide în puncte diverse spre strada Iulian Grozescu, rezultanta fluxurilor industriale specifice. Pe parcursul diverselor etape ale sistematizării sale, precum și în diversele propuneri de evoluție a țesutului urban al Timișoarei, zona a avut o destinație distinctă, conform planșei U.06–Încadrare istorică.

b. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Amplasamentul propus spre studiere în cadrul prezentei documentații se situează adiacent canalului Bega, la limita nordică a zonei istorice a cartierului Fabric. Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se află în UTR 41 conform PUG vechi, respectiv RiM în PUG nou. Limitele zonei care face obiectul prezentului PUZ sunt:

- La sud: strada Iuliu Grozescu; distanța dintre amplasament și locuințele de pe strada Iuliu Grozescu variază între 10,04 și 15,92 m în zona de SV și 25,34 și 35,04 în zona de NV;
- La est: strada Paul Iorgovici; distanța dintre amplasament și locuințele de pe strada Paul Iorgovici variază între 8,09 și 9,21 m;
- La nord: canalul Bega; distanța dintre amplasament și locuințele de pe Splaiul Grivița (la Nord de canalul Bega, malul drept) variază între 36,73 m, 41,33 m și 42,97 m;
- La vest: parcela Nr. top 5813, 5814, 5815, 5816, 5817, 5818, 5819/1, 5819/2, 5820, 5821, 5811/4; pe această latură, ansamblul nu se învecinează cu locuințe.



c. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al reliefului, zona se încadrează în caracteristicile generale ale Municipiului Timișoara, respectiv câmpia joasă rezultată ca urmare a divagării recente a cursului râurilor Timiș și Bega. În ceea ce privește strict zona studiată, aceasta este orizontală, elementul natural predominant fiind Canalul Bega și spațiile sale verzi aflate în coridorul verde-albastru.

d. CIRCULAȚIA

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

e. OCUPAREA TERENURILOR

- CF 417482 – suprafață de 4 632mp, fără sarcini, cu construcțiile de destinație „construcții industriale și edilitare”; după dezlipire și renunțare la dreptul de proprietate în favoarea Autorităților Publice a 23mp, CF 417482 devine CF 456577 cu suprafața de 4 609mp:
 - 456577 - C1, 25 mp, casa poarta, P
 - 456577 – C2, 285 mp, birou central P+1E
 - 456577 – C3, 190 mp, corp C tăbăcărie, P+1E
 - 456577 – C4, 239 mp, atelier, P
 - 456577 – C5, 367 mp, corp B finisaj, P+1E
 - 456577 – C6, 254 mp, atelier, P
 - 456577 – C7, 227 mp, atelier casă cazan/ tăbăcărie, P+1E
 - 456577 – C8, 1782 mp, corp A atelier tăbăcărie, P+2E
- CF 426787 – suprafață de 4,267 mp, fără sarcini, fără construcții, parcelă drum; după dezlipire și renunțare la dreptul de proprietate în favoarea Autorităților Publice a suprafeței de 2 789mp, CF 426787 devine CF 456585 cu suprafața de 1 478mp. Ulterior aprobării documentației, proprietarul va renunța la suprafața de 1 478mp, conform Planului de Acțiune semnat.
- CF 400353 – suprafață de 3,388 mp, Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere auto și cu piciorul asupra 549 mp în favoarea parcelelor cu top. 5813, 5814, 5815, 5816, 5817, 5818, 5819/1, 5819/2, 5820, 5821, 5811/4 din cf.409713 Timișoara și în favoarea parcelei cu nr.top. 5813, 5814, 5815, 5816, 5817, 5818, 5819/1, 5819/2, 5820, 5821, 5811/6 din cf.417482 Timișoara, cu construcțiile destinate „construcții industriale și edilitare”; după dezlipire și renunțare la dreptul de proprietate în favoarea Autorităților Publice a 28mp, CF 400353 devine CF 456582 cu suprafața de 3 360mp:
 - 456582 – C1, 32 mp, bazin
 - 456582 – C2, 258 mp, stație de epurare, S+P



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

- 456582 – C3, 142 mp, post trafo, P
- 456582 – C4, 248 mp, magazine piei finite, P
- 456582 – C5, 894 mp, clădire birouri, magazine/garderobă, laborator, P+1E
- CF 426784 – suprafața de 1,561 mp, fără sarcini, cu construcția destinație „construcții de locuințe”
 - 426784 – C1, S la sol 848, ateliere și magazine.

În proximitate se află funcțiuni rezidențiale și complementare aferente unei zone de tranziție între zona centrală și cea periurbană a localității. Vecinătățile rezidențiale ale zonei care face obiectul prezentului PUZ sunt:

- La sud: distanța dintre amplasament și locuințele de pe strada Iuliu Grozescu variază între 10,04 și 15,92 m în zona de SV și 25,34 și 35,04 în zona de NV;
- La est: distanța dintre amplasament și locuințele de pe strada Paul Iorgovici variază între 8,09 și 9,21 m;
- La nord: distanța dintre amplasament și locuințele de pe Splaiul Grivița (la Nord de canalul Bega, malul drept) variază între 36,73 m, 41,33 m și 42,97 m;
- La vest: pe această latură, ansamblul nu se învecinează cu locuințe.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Tipologia de ocupare a parcelelor presupune păstrarea unei retrageri unitare în relație cu aliniamentul, și anume amplasarea construcțiilor la aliniament. La periferia razei de 1500 m față de situl prezent se găsesc trei cimitire umane, cimitirul Buziașului, cimitirul Stuparilor și cimitirul Mătăsarilor, distanțele de protecție sanitară corespunzătoare acestora neafectând zona de studiu al acestui plan urbanistic zonal.

f. ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apă

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

Canalizare menajeră

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

Canalizare pluvială

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

Alimentarea cu gaze naturale

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

Alimentarea cu energie electrică

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



g. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadrul natural - cadrul construit:

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Conform Normativului P100/1992 zona pe care se găsește amplasamentul studiat se încadrează în zona seismică "D" echivalentă în grade de intensitate seismică fiind 6, în imediata vecinătate cu zona de seismicitate de intensitate 7. Coeficientul seismic este $K_s=0,16$ și perioada de colt $T_C=1$ sec. Zona studiată se caracterizează printr-un relief calm, terenul fiind aproximativ plan și orizontal, stabilitatea generală fiind asigurată. Nu se cunosc antecedente care să fi dus la modificarea stratificației naturale a terenului. Singura amenințare naturală cunoscută în istoria orașului o reprezenta pericolul inundațiilor datorat tocmai planeității reliefului din aceasta zonă, cel care a determinat și modificările de curs ale râurilor. Această amenințare a fost diminuată considerabil ca urmare a lucrărilor de canalizare a râului Bega.

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

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

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

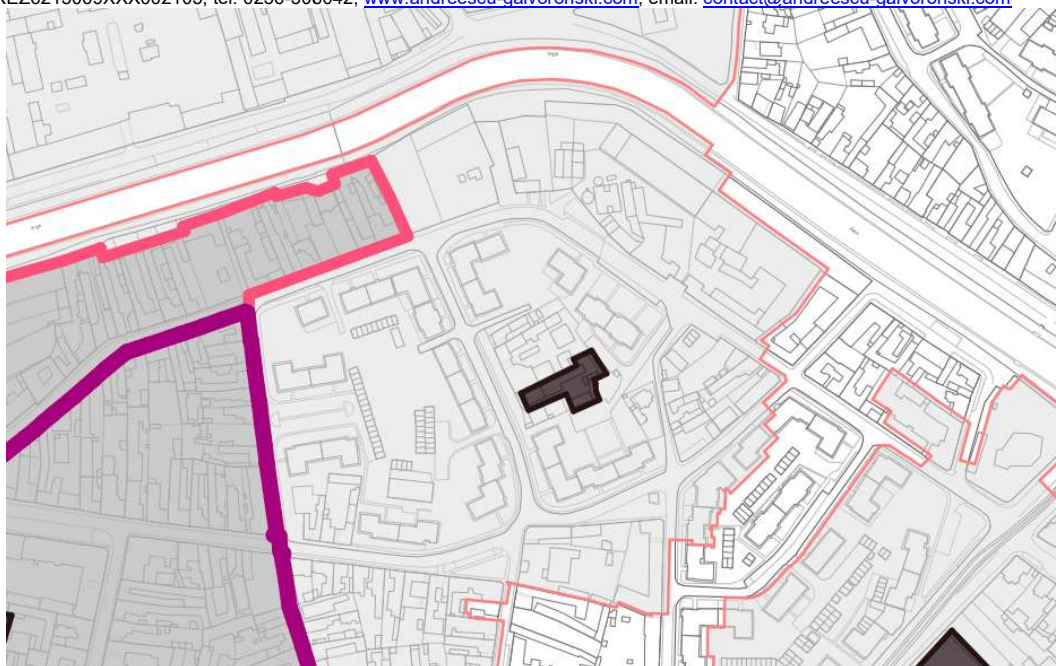


Fig. 1. Ansambluri și imobile clasate, transformate pe limitele de proprietate

Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz:

Nu este cazul.

h. REȚELE URBANE

În ceea ce privește integrarea în principalele rețele ale orașului, sunt analizate acele funcțiuni care se pot coagula ca parte a unei rețele continue care permit satisfacerea tuturor nevoilor unei unități administrative teritoriale.

Rețeaua de transport public

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

Rețeaua de străzi majore

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

Rețeaua de învățământ

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

Rețeaua de spații comerciale

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



i. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Populația din zonă nu este afectată de realizarea construcțiilor ce ar rezulta din propunerile prezentului PUZ. Respectivul propunerii, reglementate prin Regulamentul local de Urbanism anexat prezentului memoriu, promovează dezvoltarea și revitalizarea zonei, crearea unor funcțiuni mixte și servicii benefice atât utilizatorilor direcți cât și a celor incidenți, vor contribui la redefinirea calității estetice a zonei și vor aduce un plus-valoare atât la nivel macro (ca și punct de interes pentru zonă și oraș) dar și la scara individului. Soluția propusă integrează funcțiuni de alimentație publică, cazare, birouri și servicii, parcaje subterane și supraterane, comerț. Alăturarea unui mixaj de funcțiuni este benefică întregii zone, introducând activitate într-o zonă adiacentă unui ansamblu istoric al orașului. În Etapa 2 aferentă PUZ a fost realizată consultarea populației, fără a primi observații în acest sens din partea comunității locale și a vecinilor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

În cadrul studiului se respectă solicitările temei program. Se propune valorificarea potențialului locației prin suplimentarea suprafețelor care permit dezvoltarea socio-economică a unei zone adiacente canalului Bega. Rezultatul scontat este regenerarea urbană a teritoriului, prin realizarea unei propuneri urbanistice care presupune generarea unor limite de amplasare, zone semipublice și deschiderile spre canalul Bega.

Se va prevedea o zonă verde consistentă spre cursul de apă, care va prelua necesitatea de asigurare a unui spațiu verde compact care să presupună inclusiv deplasarea pietonală și velo la imobilele amplasate spre Splaiul Morarilor. Confortul ridicat de funcționare impune:

- realizarea acceselor rutiere din str. Iuliu Grozescu, la sud, și Paul Iorgovici la est;
- realizarea acceselor pietonale; realizarea rețelelor de apă potabilă, canalizare, preluare ape pluviale, gospodării de asigurare a apei pentru incendii, electrice, catv;
- realizarea parcarilor subterane

a. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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



b. PREVEDERI ALE PUG

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

În conformitate cu prevederile noului PUG, zona studiată face parte din zona RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă. Caracterul actual este de unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Clădirile industriale urmează a fi demolate, cu condiția lipsei valorii patrimoniale.

Conform PUG, pentru parcellarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație se propune POT maxim = 40% și CUT maxim = 1,5. PUG-ul prevede că spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața totală. Din punct de vedere al înălțimii, conform PUG actual la cornișă aceasta nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

c. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin propunerea unor suprafețe verzi de minim 28.5% din suprafața zonei studiate, în poziții favorabile pentru asigurarea unui mediu plăcut între clădiri, respectiv în zona posterioară pentru a institui o suprafață verde continuă, fără a depinde de limitele de proprietate, de-a lungul Canalului Bega.



d. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

Execuția lucrărilor: pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, în afara zonei de siguranță a drumului, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

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

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

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

e. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

Având în vedere premisele enunțate mai sus, se propune zonificarea amplasamentului studiat ca fiind o zona cu funcțiuni mixte - locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică, parcaje și amenajări de sistematizare verticală. În interiorul zonei mixte se vor realiza subzone funcționale pentru zonă mixtă propriu-zisă, locuințe colective și funcțiuni complementare, precum și spații verzi. Pentru această zonă se propune un CUT de 2,00, respectiv un POT de 40% ulterior cedarilor conform Planului de Acțiune se prevad indici compensatorii la suprafata ramasa – POT 46,20% si CUT 2,31. Indicatorii POT si CUT se aplica global, pe întreaga suprafață, fără o separare pe subzone funcționale. Înălțimea totală va fi de maxim 22,00 m, pentru subzona funcțională de locuințe colective și funcțiuni complementare, respectiv de 22,00 m pentru subzona mixtă. Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

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

Funcțiunile admise, admise cu condiții și funcțiunile interzise urmează a fi explicitate în capitolul FUNCȚIUNI. Bilanțul teritorial se află în Anexa 1 la prezentul Regulamentul Local de Urbanism.

FUNCȚIUNI

În cadrul zonelor mixte se propune **admiterea funcțiunilor** de:

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

Sunt **admise cu condiții**:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Parcajele publice sau private supraterrane cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public interior parcelei (să fie amplasate în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau lateral);
 - accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul;
- Construcții provizorii – construcțiile provizorii se vor permite doar în urma consultării cu autoritățile emitente a CU și AC, în cadrul comisiilor de specialitate ale Primăriei Mun. Timișoara.
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- să aibă acces public limitat (ocazional) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Sunt **interzise** următoarele funcțiuni:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Locuire de tip individual.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase. Excepție publicitatea aferentă spațiilor comerciale aflate în clădirile din ansablu și doar pe zona dedicată prin regulamentul de amplasare detaliat ulterior la faza de autorizare.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor **dotări tehnico-edilitare**:

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

interzică gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

De asemenea, se admit parcaje realizate în subteran sau realizate la sol, în aer liber sau în construcții în regim parter integrate în clădirile cu alte funcțiuni de pe parcelă sau detașat.

În spațiile subterane clădirilor de locuit se admit doar parcaje și spații tehnico-edilitare boxe, încăperi protecție civilă.

Clădirile vor asigura un microclimat plăcut și controlabil prin asigurarea înșoririi, ventilării, iluminatului și încălzirii, respectiv răcirii. Se vor asigura toate dotările necesare P.S.I, clădirile vor fi incombustibile, materialele folosite vor fi incombustibile, sau greu combustibile, se vor respecta distanțele de siguranță normate, se vor asigura accesele necesare pătrunderii vehiculelor de intervenție de stingere de incendiu.

Pentru funcțiunea **locuire** se vor respecta legea locuinței nr 114/1996 actualizată 2022 și OMS 119/2014, art. 17-19 care prevede:

- Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt:
 - suprafața minimă a unei camere = 12mp;
 - suprafața minimă a bucătăriei = 5mp;
 - înălțimea sub plafon = 2,60m.
- Încăperile principale de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.
- Iluminatul natural în camerele principale și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.
- Ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1cm sub ușile interioare.
- Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.
- Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.
- Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:
 - baie și W.C. - 22°C;
 - camera de zi - 22°C;
 - dormitoare - 20°C.
- Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
 - să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;
 - să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.
-
- Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.
 - Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.
 - Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.
 - La proiectarea și construcția blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii.
 - Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.

Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- Clădirile se vor amplasa aliniate, în retragere față de aliniamentul străzilor cu caracter istoric pentru a acomoda atât circulația pietonală cât și spațiu verde dintre circ. pietonală și clădirile propuse pentru clădirile în front discontinuu (deschis), respectând o retragere de minim H față de clădirea învecinată, respectând distanța față de aliniamentul opus.
- Pentru parcelele de colț, condițiile de amplasare se vor respecta față de ambele aliniamente.

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). Prin amplasarea clădirilor se va asigura însorirea tuturor încăperilor de locuit atât din clădirile propuse cât și din cele învecinate. În cazul în care distanța dintre clădiri este egală sau mai mică decât jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, se va realiza studiu de însorire.

Regimul de înălțime

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

Modul de utilizare al terenului

Indicatorii propuși sunt următorii:

- Procentul maxim de ocupare a terenului: 40%; ulterior cedarii CF 456585 46,20% (compensare)



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului: 2,00; ulterior cedarii CF 456585 2,31 (compensare)

Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbră, într-un procent de minim 28,5% din suprafața totală a terenului reglementat (11008mp).

Fond construit existent

Situația existentă a terenului se prezintă cu un fond construit cu caracter industrial. Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune revitalizarea zonei, crearea unui punct important în rețeaua orașului prin coagularea unor funcțiuni benefice cetățenilor atât prin serviciile oferite cât și prin începerea dezvoltării zonei din care situl face parte. Funcțiunea nou propusă, de zonă mixtă - locuire, dotări, servicii, cazare și alimentație publică nu admite utilizări de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante sub orice natură sau creatoare de disconfort pentru utilizatorii acestor spații. Așadar, posibilele proiecte care se vor elabora în baza reglementărilor acestui plan urbanistic zonal, se vor conforma funcțiunilor admise și nu vor propune funcțiuni sau servicii cu caracter industrial. Indicii de ocupare a terenului presupun demolarea fondului existent și propunerea unor clădiri care se conformează reglementărilor și cerințelor date de utilizările admise.

f. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrată imprejmuirii sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public. Aceste platforme pentru colectarea deșeurilor se vor amplasa la o distanță de minim 10m de ferestrele camerelor de locuit din clădirile învecinate.

Alimentarea cu apă potabilă

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unei extinderi la rețeaua de apă a localității Timișoara, atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului, cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor. Legătura cu conducta de apă existentă se va realiza din strada Grozescu

Avand in vedere faptul ca planul subsol – parcare - ocupă o suprafață considerabilă din parcelele propuse, conductele de alimentare cu apa se vor poza la tavanul subsolului.



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

- $Q_{zi\ med} = 97,54\ m^3/zi = 1,12\ l/s$
- $Q_{zi\ max} = 126,80\ m^3/zi = 1,46\ l/s$
- $Q_{orar\ max} = 355,05\ m^3/zi = 14,79\ m^3/h = 4,10\ l/s$

Pentru parcelele propuse în planul urbanistic zonal alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul unei extinderi a rețelei de apă a localității Timișoara, cu o conductă din PE-HD având De 110 mm, în lungime de cca. 28m. Extinderea se va realiza în 2 puncte de legatură.

Rețeaua de apă propusă din cadrul obiectivului este formată dintr-o conductă PE-HD, PN6, De 110mm în lungime de cca. $L = 459m$. Pe această rețea de alimentare cu apă potabilă a parcelelor propuse în P.U.Z.–ul studiat s-au prevăzut 5 hidranți supraterani de incendiu exterior având DN 80mm, (conform planului de situație ED-01).

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 pe un strat de nisip de cca. 15cm.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Canalizarea menajeră

Având în vedere faptul că planul subsol – parcare - ocupa o suprafață considerabilă din parcelele propuse, conductele de canalizare se vor poza la tavanul subsolului.

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

- $Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 97,54\ m^3/zi = 1,12\ l/s$
- $Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 126,80\ m^3/zi = 1,46\ l/s$
- $Q_{uz.orarmax} = Q_{orarmax} = 355,05\ m^3/zi = 14,79\ m^3/h = 4,10\ l/s$

Debitul de apă uzată menajeră se determină conform STAS 1846-1:2006. Apele uzate menajere de la parcelele propuse vor fi colectate și evacuate la rețeaua de canalizare a localității Timișoara prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare cu De 250mm. Legătura la conductă de canalizare din partea de SUD a parcelei studiate se va realiza în strada Grozescu prin intermediul conductelor de PVC DN 250mm în lungime de 30m – în 2 puncte de descărcare.

Pentru apele uzate menajere de la parcelele propuse în P.U.Z. s-a prevăzut o rețea de canalizare din tuburi PVC, SN4, cu De 250X6,1mm în lungime de cca. $L=290m$.



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

Traseul rețelelor de canalizare și pozițiile căminelor de vizitare se vor urmări pe planul de situație (ED-01). Panta canalului este funcție de adâncimea de ieșire din clădire, astfel încât să se asigure viteza de autocurățire. Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi PVC pentru canalizare SN 4, Dext = 250mm. Materialul din care sunt realizate conductele au o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani). Rețeaua de canalizare va fi poziționată la tavanul parcării de la subsol. Rugozitatea conductelor este foarte mică ($\zeta = 0,03$) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etanșare absolută a rețelei realizate. La schimbările de direcție se vor monta piese de curățire pe conductele de canalizare menajera.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe străzi (Splaiul Morarilor) se vor colecta în rigolele deschise propuse la marginea străzilor și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (DSH), ca apoi să ajungă în Bazinul de retenție (BR), de unde se va folosi la spălatul și întreținerea strazilor cât și udatul spațiilor verzi. Preaplinul bazinului de retenție va descarca controlat după terminarea ploilor în canalul Bega din partea de Nord a amplasamentului printr-o gura de varsare (GV). Se propune 1 Decantor-separator de hidrocarburi (DSH) care este dimensionate la un debit de 4l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicule.

Apele pluviale care sunt colectate de pe acoperișul clădirilor este considerată apă curată, motiv pentru care nu va mai fi pre-epurată prin separatorul de hidrocarburi, ci vor fi direcționate direct către bazinul de retenție (BR). Bazinul de retenție (BR), asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 56.00m³. Dimensiunile bazinului propus sunt:

- L = 7,00m, B = 4,0 m, H = 2,00m.

Apele pluviale de pe spațiul verde se vor infiltra în teren.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de canalizare care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Descrierea capacităților propuse

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unor zone de locuințe cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, ce va fi introdusă în intravilanul extins al localității;
- asigurarea accesului în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unor zone de locuit coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- regim de înălțime, maxim S+P+3+1Er, pentru clădiri de locuit, colective, dotări și servicii publice



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării, cât și a colectării apei pluviale pentru viitoarea dezvoltare;

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

1. Necesarul de apă

În prezentul P.U.Z. se propune alimentarea cu apă a:

- locuințe: 649 persoane
normă de consum: 110 l/om.zi – pentru zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare cu preparare locală a apei calde – conform SR 1343-1/06, tabel 1.
- parcele de servicii: 346 persoane
normă de consum: 30 l/om.zi – pentru zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare cu preparare locală a apei calde – conform SR 1343-1/06, tabel 1.

$$NC = (649 \times 110 / 1000 + 346 \times 30 / 1000) = 80,79$$

$$Q_{zi \text{ med}} = NC \times 1.05 \times 1.15 = 97,54 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,12 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi \text{ max}} = 1,30 \times Q_{zi \text{ med}} = 126,80 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,46 \text{ l/s}$$

$$Q_{orar \text{ max}} = 2,8 \times Q_{zi \text{ max}} = 355,05 \text{ m}^3/\text{zi} = 14,79 \text{ m}^3/\text{h} = 4,10 \text{ l/s}$$

2. Debitul pentru refacerea rezervei de incendiu

$$Q_{ri} = V_{inc} / (24 \times T_{ri}) - \text{conform STAS 1343-1/06}$$

$$V_{inc} = 3.6 \times n \times Q_{ie} \times T_{ie} = 3.6 \times 1 \times 5 \times 3 = 54 \text{ m}^3$$

$$T_{ri} = 24 \text{ h}, Q_{ri} = 54 / 3600 \times 24 = 0,62 \text{ l/s}$$

Având în vedere faptul că alimentarea cu apă se va face dintr-o rețea de distribuție iar hidranții de incendiu fiind alimentați din același sistem de distribuție, pe amplasamentul studiat nu este necesar un rezervor pentru stocarea apei de incendiu.

3. Rețeaua de distribuție

Conducta de apă propusă în P.U.Z. se va racorda la rețeaua de apă a mun.Timișoara prin intermediul unei extinderi de apă propusă din PE-HD, De 110 mm, în lungime de cca.L=28 m

Alimentarea cu apă a parcelelor propuse în prezentul P.U.Z. se va realiza prin intermediul unei conducte din PE-HD, PN6, cu De 110 mm, având o lungime de cca. L = 459 m. Pe rețeaua de distribuție se prevăd 5 hidranți supraterani de incendiu cu Dn80mm.

CANALIZARE



1. Debitale de apă menajere evacuate la canalizare – conform STAS 1846-1:2006:

- Quz.zimed = Qzimed = 97,54 m³/zi = 1,12 l/s
- Quz.zimax = Qzimax = 126,80 m³/zi = 1,46 l/s
- Quz.orarmax = Qorarmax = 355,05 m³/zi = 14,79 m³/h = 4,10 l/s

Apele uzate menajere de la parcelele propuse vor fi colectate și evacuate la canalizarea mun. Timișoara prin intermediul unei extinderi de canalizare menajeră propusă PVC Dn250mm în lungime de 30 ml în 2 puncte de racord. Pentru parcelele propuse se va realiza o canalizare menajeră din PVC Dn250mm de cca. L=290m.

2. Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe străzi se vor colecta în rigolele deschise propuse la marginea străzilor și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (DSH). Colectarea apelor pluviale de pe acoperis, sa va face prin conducte de PCV De315mm - amplasate la tavanul parcarii de la subsol, care vor fi directionate catre bazinul de retentie. Acestea vor fi stocate pe timpul ploii într-un bazin de retenție propus, (BR), conform planului de reglementări hidroedilitare, de unde se va folosi la spalatul și întreținerea străzilor cat si udatul spațiilor verzi. Preaplinul va deversa controlat în canalul Bega.

Clasa de importanță a folosinței conform STAS 4273-83 este de clasa IV:

- $QP = m \times S \times \varphi \times i$
 - $m = 0,80$ la $t < 40$ minute
 - $m = 0,90$ la $t > 40$ minute.
- φ – coeficientul mediu = 0,85 – pentru drumuri din asfalt
 - $m = 0,80$ - $t < 40$ minute.

S1 = 985 m² sau 0,098 ha – pentru drumurile din zonă (Splaiul Morarilor)

S2= 3963 m² sau 0,39 ha – pentru acoperisuri

Timpul de ploaie va fi :

- $tp1 = 12 + 450/60 = 19,5$ min
- Se va alege $tp=50$ min.

Conform STAS 9470-73 zona 13 $f \ 1/1 \ i = 55$ l/sec.ha

- $QP \text{ drumuri} = m \times S \times \varphi \times i = 0,8 \times 0.098 \times 0,85 \times 55 = 3,66$ l/sec.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi a fost dimensionat la un debit de 4.0 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicule.

- $QP \text{ acoperisuri} = m \times S \times \varphi \times i = 0,8 \times 0.39 \times 0,85 \times 55 = 14,58$ l/sec.

Bazinul de retenție prevăzut în P.U.Z. asigură stocarea apei provenite de pe acoperisuri, zone de circulații pe timpul ploii a unui volum de 56 m³



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

- $V = Q1 + Q2 \times t_p = (3.66 + 14.58) \times 10 / -3 \times 50 \times 60 = 54,72 \text{ m}^3 \Rightarrow 56.00 \text{ m}^3$

Dimensiunile bazinului de retenție sunt: L = 7.00 m, B = 4.00 m, H = 2.00 m.

Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

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

Alimentare cu energie electrică

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

Conform Avizului de principiu conditionat Nr. 25195872 / 13.01.2025, pe amplasamentul propus există linii de 0,4kV, 20kV și un post de transformare PCZ20/0,4kV.

Retelele existente în zona permit racordarea noilor consumatori.

Amplasamentul va fi eliberat în urma unui studiu pentru eliberarea amplasamentului, realizat de Retele Electrice România S.A.

Racordarea noilor consumatori din zona se va face în urma unui studiu de soluție.

Se prezintă în continuare bilanțul estimat al puterilor:

Nr. crt.	Categoria receptoarelor	Pi [kW]	Pc [kW]
1.	Locuințe	3520	945
2.	Servicii, spații comerciale	90	72
3.	Spații administrative, birouri	340	306
4.	Parcări, iluminat stradal	9	9
	Total	3959	1332

Bilanțul estimat al puterilor pentru întreaga zonă descrisă în documentație este:

Pi = 3959 kW

Pc = 1332 kW

Sc = 1665 kVA



Lucrările necesare în zonă care vor rezolva alimentarea noilor consumatori

Linia electrica subterana de 20kV, existenta, care alimenteaza in prezent postul de trans-formare din zona studiata, va alimenta noile posturi de transformare.

Postul de transformare existent se va dezafecta.

La punctul de sectionare al liniei 20kV existente, se va conecta o linie electrica subterana de 20kV, noua.

Din noua linie de MT 20kV se vor alimenta doua posturi de transformare 20/0,4kV, noi, echipate fiecare cu cate doua transformatoare de 630kVA.

Distribuția de joasă tensiune, pentru alimentarea clădirilor și a iluminatului public, este realizată cu cabluri montate subteran, într-o rețea de camine și tuburi. Liniile subterane de joasă tensiune sunt realizate cu cabluri armate cu banda de oțel.

Telecomunicații

Romtelecom, Orange, Vodafone și UPC nu au în zonă rețele care să fie afectate de lucrările propuse.

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de telecomunicații și cablare TV din zonă. De la aceste rețele se vor realiza branșamente individuale la locuințe și la obiectivele de dotări și servicii.

Gospodărie comunală

Zona rezidențială propusă prin prezentul proiect se va supune regulilor aprobate de autoritățile locale pentru depozitarea și colectare selectivă a deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică abilitată. Astfel, fiecare imobil va avea o platformă pentru depozitarea deșeurilor, amenajată în incinta interioară sau la limita acesteia ce va fi dotată cu o sursă de apă potabilă. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport/salubritate la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora. Se va asigura o distanță de minim 10m între acestea și ferestrele camerelor de locuit ale tuturor clădirilor învecinate.

Transport în comun, parcaje

În zonă există transport în comun. Vor fi amenajate locuri parcare autoturisme locuri în incinta imobilelor, respectând raportul de 1,15 locuri de parcare / apartament, respectiv conform Regulamentului General de Urbanism pentru celelalte funcțiuni admise. Locurile de parcare amenajate la nivelul solului, în aer liber, vor fi amplasate la distanța minimă de 5m față de ferestrele încăperilor de locuit ale clădirilor învecinate.



g. PROTECTIA MEDIULUI

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

Poluarea solului și apei este improbabilă deoarece:

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

Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

Apele uzate

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

Colectarea deșeurilor

În jud. Timiș colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru fiecare incintă se vor asigura containere EU de 1,1mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10m de ferestrele obiectivelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014 actualizat. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate în proximitatea căilor de circulații. După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele în vigoare.

Protectia împotriva zgomotului

Cerința, privind protecția împotriva zgomotului, presupune conformarea elementelor delimitatoare ale spațiilor astfel încât, zgomotul perceput de către ocupanți, să se păstreze la un nivel corespunzător



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

condițiilor în care sănătatea acestora să nu fie periclitată, asigurându-se totodată o ambianță acustică acceptabilă.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la:

- a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor**

Planul urbanistic zonal propune, pe terenul în suprafața totală de 11008mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone mixte (locuire colectivă, dotări, servicii, cazare, alimentare publică). Astfel, aceasta etapă se constituie într-o premisă a unei dezvoltări ulterioare a acestei zone pentru funcțiunile mixte amintite. Fiind un PUZ pentru o zonă mixtă se vor crea condiții de creștere a calității confortului și modului de viață cu efect benefic asupra comunităților. Totodată există premisele pentru apariția de noi locuri de muncă din sfera dotărilor, serviciilor publice, cazare, alimentare publică.

Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit. Orice altă dezvoltare a activității pe amplasament se va realiza cu respectarea funcțiunilor inițiate de către planul de urbanism zonal prezentat. În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z. - ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

- completarea și dezvoltarea căilor rutiere;
- extinderea rețelei de echipare tehnico - edilitară a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate. Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- amenajarea urbanistică a teritoriului considerat.
- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului și stabilirea nivelului de înălțime;
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate;
- asigurarea echipării tehnico – edilitare corespunzătoare funcțiunii ;
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele;

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente:



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

- P.U.G. TIMIȘOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 (acest PUZ a fost început în cadrul PUG vechi);
- P.U.G. –în vigoare;
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate;
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

Planul urbanistic zonal propus va influența și celelalte planuri sau programe din zonă, existente deja sau în curs de aprobare, în sensul în care se va accelera obținerea aprobărilor necesare de la organele abilitate și a demarării activităților de construire a imobilelor și infrastructurii aferente. În aceeași măsură Planul Urbanistic Zonal supus aprobării este influențat de planurile existente în lucru sau aprobate în zonă, în sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei. Aceasta va accentua tendința de dezvoltare a zonei, va atrage după sine demararea tuturor lucrărilor propuse a se realiza în zonă datorită în special aportului pe care îl va avea titularul PUZ-ului.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Suprafața totală S totală = 13848 mp. conform A.O., nr. 04/21.01.2021 și CU nr. 3543/ 07.10.2020 și CU nr. 1428/ 29.06.2023 din care suprafața totală S totală= 2840 mp. la care Clamir a renunțat conform: Act de dezlipire și declarație de renunțare la dreptul de proprietate autentificate cu nr. 2563, 2564 și 2565 toate din data 29.05.2024. Suprafața reglementată prin PUZ este de 11008mp. Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se va încadra în specificul zonei. Se evidențiază demararea proiectelor pentru:

- alimentarea cu apă potabilă în sistem centralizat, de la rețeaua localității a întregii zone supuse reglementării;
- colectarea centralizată a apelor menajere;
- colectarea apelor meteorice și direcționarea acestora spre bazinul de retenție, după epurarea prealabilă într-un separator de produse petroliere a apelor pluviale de pe suprafața carosabilă și parcuri, urmată de evacuarea în canalul Bega, având în vedere existența canalului în imediată apropiere;
- realizarea drumurilor de acces și legătură.

Racordarea propriu-zisă a acestor rețele se va realiza la cele existente în zonă.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsură organizatorică necesară eliminării acesteia.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în PUZ s-a avut în vedere optimizarea funcțiunii propuse cu realizarea unui procent de adecvat destinat spațiilor verzi, minim 28,5% din totalul spațiului reglementat aferent PUZ (11008mp). Obiectivele propuse se înscriu într-o viziune pe termen lung care



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

favorizează apropierea la nivel local de coerența cadrelor de planificare a întreg teritoriul municipiului Timișoara.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarul terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone mixte. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante. Cea mai importantă problemă de mediu ridicată de promovarea planului urbanistic zonal constă în colectarea și direcționarea spre canalizarea municipală a apelor uzate menajere și spre canalul Bega a apelor pluviale epurate.

Se evidențiază colectarea separată a apelor meteorice, asigurarea tratamentului corespunzător zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute inițial printr-un separator de produse petroliere), direcționarea spre bazinul de retenție și ulterior în canalul Bega.

O altă problemă de mediu va fi cea dată de gestionarea deșeurilor menajere și a celor asimilabile deșeurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de către serviciul de salubritate al localității Timișoara.

Se estimează că lucrările de construire din zona mixtă propusă vor afecta doar temporar condițiile de mediu, pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor. Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru. Evaluarea semnificației efectelor pe care obiectivul proiectului de față le poate determina asupra mediului, se individualizează ca urmare a macro-impactului ipotetic asupra componentelor naturale și antropice. Influența prevăzută este împărțită în două faze, de construcție și de utilizare, în nici una din faze factori de mediu nefiind afectați semnificativ.

Factori de mediu posibil afectați :

- **protecția calității apelor** : în prezent amplasamentul studiat are instalații de alimentare cu apă potabilă. Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consum menajer pentru utilizatorii clădirilor din zona mixtă, pentru igienizarea spațiilor, asigurate din sistemul centralizat de distribuție al municipiului Timișoara.
- **canalizare** : în prezent terenul este sistematizat; canalizarea propusă se va face în sistem separativ urmând ca apele pluviale să fie colectate separat într-un rezervor de acumulare după trecerea printr-un separator de produse petroliere (evacuarea făcându-se în canalul Bega după încetarea ploii torențiale), iar apele menajere să fie preluate de canalizarea menajeră a localității.
- **protecția aerului** : obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii și imisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor având în vedere combustibilul utilizat



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

(gazul metan) ca și echipamentele de ultima generație ce urmează să se monteze. Ridicarea prafului și a gazelor de eșapament datorate activității de șantier vor putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului.

- **protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor :** obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Totuși viitoarele activități de construcție implică în primă fază producerea de emisii sonore aferente mișcării și transportului de materiale și, în general a tuturor activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar, conex numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice. În perioada de funcționare nu există surse majore de zgomote, vibrații, toate utilajele exterioare (agregate de aer condiționat, ventilatoare, pompe, etc) vor fi de tip silențios și vor fi instalate pe suporturi - amortizoare de vibrații. Ca măsură suplimentară, utilajele de acest tip se vor monta de preferat pe acoperișuri / terase și se vor îngrădi. Se va respecta nivelul de zgomot maxim admis conform – STAS 10009/1988 privind “Acustica în construcții. Acustica urbană” – limitele admisibile ale nivelului de zgomot. Suprafețele pline ale fațadelor se vor realiza din materiale care asigură izolarea corespunzătoare la zgomot aerian.
- **protecția împotriva radiațiilor :** în cadrul obiectivului nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.
- **protecția solului și subsolului :** suprafețele obiectivului vor fi betonate sau amenajate peisager fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.
- **protecția ecosistemelor terestre și acvatice :** în zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibile.
- **protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public :** vecinătățile sunt constituite din străzi existente cu funcțiuni bine definite. Funcțiunile propuse creează o dezvoltare durabilă a zonei și orașului, din punct de vedere economic, social și ecologic.
- **gospodărirea deșeurilor generate de amplasament :** În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de reziduuri constituite din materiale mișcate, de cele necesare pentru prelucrări și construire. Aceste reziduuri vor fi evacuate la încetarea activității de șantier, conform legii. La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să fie direcționate spre unitățile de reciclare, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.
- **gospodărirea substanțelor toxice și periculoase :** nu este cazul.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localității Timișoara și în zona din imediata vecinătate a acesteia.



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

Se evidenziază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

Planurile și programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora în continuare, legate de gospodărirea deșeurilor din zone adiacente, vor ține seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal. În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile existente în zonă;
- depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Avându-se în vedere că încă de la etapa de analiză a planului urbanistic zonal, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate măsurile de prevenire a poluării se consideră că probabilitatea apariției de evenimente nedorite va fi cu totul accidentală. Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilarii amplasamentului. Se consideră astfel că zona nu va suferi modificări ale calității mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minimă și total accidentală.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natură cumulativă asupra mediului. Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se consideră că nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit cartierul.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Având în vedere că planul de față prevede dezvoltarea zonei cu aceiași funcțiune definită prin planurile de urbanism elaborate anterior P.U.Z.-ului prezentat, nu se pune problema unor conflicte între funcțiuni astfel că nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sănătatea umană sau mediu.



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 11008mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, in cartierul Fabric.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Suprafețele din planul urbanistic propus nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000. Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor mixte (locuinte, comert, servicii, alimentatie publica) din Timisoara.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

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

Conform avizului nr. 5141, 4914/05.12.2022 al DJC Timiș, se propune menținerea parțială a Corpului C4 – fost CF400353 (actual CF 456852). Se vor păstra cele două încăperi de la stradă. Se acceptă demolarea corpului secundar executat ulterior edificării celor două încăperi; se acceptă demolarea încăperii din spate, aceasta nepăstrând niciun fel de detaliu sau element structural cu valoare istorică. Se propune integrarea Corpului C4 păstrat parțial în contextul viitoarei investiții. Se va reveni în CZMI – 12 la următoarele faze de Proiectare.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;

- Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate măsurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca priorități in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută.
- Necesitatea păstrării in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzător.



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul intrucat suprafețele terestre aparținând domeniului privat, luate în studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervatie științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

Perdele de protecție

Nu este cazul. În fiecare incintă studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 28,5 % din suprafața totală a terenului reglementat 11008mp.

Bunuri de patrimoniu

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

Conform avizului nr. 06/Z/05.02.2020 al DJC Timiș, adresei nr. 2908/14.09.2020, adresei nr. 204/10.02.2021, se propune menținerea parțială a Corpului C4 - CF400353 (actual CF 456582). Se vor păstra cele două încăperi de la stradă. Se acceptă demolarea corpului secundar executat ulterior edificării celor două încăperi; se acceptă demolarea încăperii din spate, aceasta nepăstrând niciun fel de detaliu sau element structural cu valoare istorică.

Încadrarea în prevederile noului PUG

În conformitate cu prevederile noului PUG, zona studiată face parte din zona RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă. Caracterul actual este de unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație se propune POT maxim = 40% și CUT maxim = 1,5. PUG-ul prevede că spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața totală. Din punct de vedere al înălțimii, la cornișă aceasta nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

h. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipuri de proprietate teren

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

Circulația terenurilor

Suprafața totală inițială de 13848 mp. conform A.O., nr. 04/21.01.2021 și CU nr. 3543/ 07.10.2020 și CU nr. 1428/ 29.06.2023 din care suprafața totală de 2840 m la care Clamir a renunțat conform:

- Act de dezlipire și declarație de renunțare la dreptul de proprietate autentificate cu nr. 2563/29.05.2024, în care se desprinde suprafața de 28mp iar CF 400353 devine astfel CF 456852 cu suprafața de 3360mp
- Act de dezlipire și declarație de renunțare la dreptul de proprietate autentificate cu nr. 2564/29.05.2024, în care se desprinde suprafața de 2789mp iar CF 426787 devine astfel CF 456585 cu suprafața de 1478mp
- Act de dezlipire și declarație de renunțare la dreptul de proprietate autentificate cu nr. 2565/29.05.2024, în care se desprinde suprafața de 23mp iar CF 417482 devine astfel CF 456577 cu suprafața de 4609mp

Suprafața reglementată prin PUZ este de 11008mp CF 400353 (actuala CF 456852), 417482 (actuala CF 456577), 426784, 426787(actuala CF 456585)

Pentru parcela CF 426787 (actual CF 456585), în proprietatea SC Clamir SRL, se permite acordarea dreptului de servitute de trecere cu titlu gratuit în vederea asigurării accesului public pe suprafața trotuarului, pistă de biciclete etc. conform PUZ Malurile Canalului Bega Timișoara.

În termen de maxim 60 de zile de la aprobarea PUZ-ului, beneficiarul va renunța la dreptul de proprietate asupra parcelei de teren identificată cu CF 456585 în suprafața de 1478mp.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea în prevederile legale



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal a fost efectuată în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat obiective principale:

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

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

Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaboratori ai documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv municipiului Timișoara, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens. Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului. Pentru etapele următoare, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

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

Întocmit:

prof. dr. arh. Vlad Gaivoronschi

arh. Marian Andrei Răța





VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ"

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

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

Articolul 1 |

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

Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față, pentru terenul cu o suprafață totală de 11008mp, situat în municipiul Timișoara, str. Grozescu nr. 16 și str. Iorgovici nr. 3, C.F. 400353 (actual CF 456582), 417482 (actual CF 456577), 426784, 426787(actual CF 456585). Conform legislației în vigoare autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată se face pe baza prezentei documentații aprobate.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Articolul 2 |

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

- Regulamentul General de Urbanism;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara
- ORDINUL nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației;
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism". Indicativ:GM-007-2000;
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General". Indicativ:GP038/99;



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

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

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



3. DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 3 |

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

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

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

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

Articolul 4 |

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic. Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pe teren natural nu mai puțin de 28,5 % din suprafața totală reglementată a parcelelor (11008mp) destinate locuirii și funcțiunilor complementare.

Conform Planului de Acțiune semnat, beneficiarul Clamir SRL va renunța la suprafața de teren în suprafață de 1478mp (CF 456585) în termen de maxim 60 de zile de la aprobarea PUZ-ului dar indicii urbanistici ai terenului se vor calcula întotdeauna prin raportare la întregul teren reglementat prin PUZ, în suprafață de 11008 mp, indiferent de operațiunile notariale și cadastrale (alipire, comasare, dezmembrare, parcelare) care se vor realiza cu privire la terenul reglementat și indiferent de orice transferuri ale dreptului de proprietate ulterioare.



Articolul 5 |

Amplasarea spațiilor verzi se va realiza în conformitate cu principiul general al parcelelor din cvartal, și anume de a asigura un spațiu preponderent verde amplasat conform planșelor aferente PUZ. Modul de amplasare al spațiilor verzi se poate urmări în U11 Reglementări urbanistice.

Articolul 6 |

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

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

Conform avizului nr. 06/Z/05.02.2020 al DJC Timiș, adresei nr. 2908/14.09.2020, adresei nr. 204/10.02.2021, se propune menținerea parțială a Corpului C4 - CF400353 (actual CF 456582). Se vor păstra cele două încăperi de la stradă. Se acceptă demolarea corpului secundar executat ulterior edificării celor două încăperi; se acceptă demolarea încăperii din spate, aceasta nepăstrând niciun fel de detaliu sau element structural cu valoare istorică. Intervențiile propuse asupra corpului C4 păstrat vor fi în acord cu modalitatea de intervenție asupra monumentelor istorice: utilizarea de materiale compatibile, păstrarea/refacerea ornamentelor degradate, readucerea fațadei la forma ei inițială (închideri, deschideri de goluri).

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

Articolul 7 |

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

Articolul 8 |

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



Articolul 9 |

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

3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 10 |

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

Articolul 11 |

Clădirile se vor amplasa aliniate, în retragere față de aliniamentul străzilor cu caracter istoric pentru a acomoda atât circulația pietonală cât și spațiu verde dintre circ. pietonală și clădirile propuse pentru clădirile în front discontinuu (deschis), respectând distanța față de aliniamentul opus egală cu înălțimea clădirii cele mai înalte.

Articolul 12 |

Prin amplasarea clădirilor propuse se va asigura însorirea pentru încăperile de locuit ale clădirilor propuse și din locuințele învecinate; în situația în care distanța dintre clădiri este mai mică sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire conform OMS 119/2014, cap I art 23.

Articolul 13 |

Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Articolul 14 |

Autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Față de limitele laterale, clădirile fie se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m.



Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egala cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10,00 m, conform planșei de reglementări (distanța coincide cu minimul necesar pentru zona de protecție la foc). Pentru limita de proprietate adiacentă Splaiului Morarilor (către Bega) clădirile vor fi aliniate pe limita de proprietate, respectând retragerea de minim 20,00 m față de albia minoră a canalului Bega.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 15 |

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

Zonele hașurate din Planșa *U.11 Reglementări urbanistice*, vor fi grevate de servitute de trecere publică, pietonală și auto, la etapa D.T.A.C.

Articolul 16 |

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

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Articolul 17 |

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

Articolul 18 |

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



6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR

Articolul 19 |

Terenul propus este compus din patru parcele ce vor fi tratate conform bilanțului din anexă. Parcelele pot suferi operațiuni de dezmembrare sau alipire, în baza unui Certificat de Urbanism emis de către Primăria Timișoara. Operațiunile de alipire sunt permise pentru parcelele ce au aceeași funcțiune.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 20 | Împrejmuiuri

Nu sunt prevăzute împrejmuiuri pe parcelele studiate.

8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE DOTĂRI

Articolul 21 | Loc de joacă pentru copii

Se va asigura spațiu de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor conform OMS 119/2014, cap I, art. 4;

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Articolul 22 |

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

- Subzonă M mixtă propriu-zisă: locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică
- Subzonă Lc locuințe colective și funcțiuni complementare
- Subzonă Sv spații verzi

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. M - ZONĂ MIXTĂ

1.1 Caracterul zonei

Articolul 23 |

Caracterul actual al zonei: clădiri industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, într-o poziție relevantă și importantă pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială a încetat sau s-a restrâns semnificativ. O parte din spații sunt închiriate micilor



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Caracterul propus: se propune reglementarea unei funcțiuni mixte incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

1.2 Utilizarea funcțională

Articolul 24 | Utilizări admise:

În cadrul zonei mixte se propune admiterea funcțiunilor de:

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

Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt:

- suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
- suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
- înălțimea sub plafon = 2,60 m.

Spațiile destinate locuirii trebuie să îndeplinească cerințele de iluminat, ventilație, încălzire a spațiului, să asigure un microclimat plăcut conform normelor OMS 119/2014.

Se admit parcaje realizate la sol, în aer liber sau în construcții în regim parter integrate în clădirile cu alte funcțiuni de pe parcelă detașat, sau lipit de acesta cu respectarea Codului Civil. Se va asigura distanța minimă de 5 m între locurile de parcare amplasate la sol, în aer liber și ferestrele camerelor de locuit din locuințele învecinate conform OMS 119/2014 cap I, art. 4.

Articolul 25 | Utilizări admise cu condiții:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

- Parcajele publice sau private supraterrane cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public interior parcelei (să fie amplasate în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau lateral);
 - accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul;



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

● Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Articolul 26 | Utilizări interzise:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase. Excepție publicitatea aferentă spațiilor comerciale aflate în clădirile din ansamblu și doar pe zona dedicată prin regulamentul de amplasare detaliat ulterior la faza de autorizare.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

Condiții de amplasare, echipare și configurare

Articolul 27 | Amplasare față de aliniament

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

- Clădirile se vor amplasa aliniate, în retragere față de aliniamentul străzilor cu caracter istoric pentru a acomoda atât circulația pietonală cât și spațiu verde dintre circ. piteonală și clădirile propuse pentru clădirile în front discontinuu (deschis),), respectânddistanța față de aliniamentul opus egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte..
- Pentru parcelele de colț, retragerile vor fi conform planșei *U.11 Reglementări urbanistice*.
- Aliniamentul se va corecta prin retragerea clădirilor propuse atât pe strada I. Grozescu cât și pe strada P. Iorgovici pentru a acomoda prospect stradal de min 12m pentru strada Iorgovici, iar pentru strada Grozescu 12m + parcări în conformitate cu planșa *U.11 Reglementări urbanistice*.

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

Articolul 28 | Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conformarea imobilelor este deschisă, cu retragere față de limitele de proprietate. Față de limitele laterale, clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt. Retrageria față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egala cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10,00 m, conform planșei de reglementări urbanistice. Pentru limita de proprietate adiacentă Splaiului Morarilor (către Bega) clădirile vor fi aliniate pe limita de proprietate

Articolul 29 | Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire de locuit, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). Prin amplasarea clădirilor se va asigura însorirea tuturor încăperilor de locuit atât din clădirile propuse cât și din cele învecinate. În cazul în care distanța dintre clădiri este egală sau mai mică decât jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, se va realiza studiu de însorire.

Articolul 30 | Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la locurile de parcare, conform normelor. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile. Zonele hașurate din Planșa *U.11 Rreglementări urbanistice*, vor fi grevate de servitute de trecere publica, pietonală și auto, la etapa D.T.A.C.



Articolul 31 | Staționarea autovehiculelor

Pentru parcare autovehiculelor se vor realiza parcări la nivel subteran sau în clădiri supraterane respectându-se necesarul de 1,15 locuri de parcare per unitate locativă. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Se va asigura distanța minimă de 5 m între locurile de parcare amplasate la sol, în aer liber și ferestrele camerelor de locuit din locuințele învecinate conform OMS 119/2014 cap I, art. 4

- Parcajele publice sau private supraterane cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public interior parcelei (să fie amplasate în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau lateral);
 - accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul;

Articolul 32 | Înălțimea maximă admisă

Înălțimea totală va fi de maxim 22,00m (S+P+6) pentru subzona mixtă.

Articolul 33 | Aspectul exterior al clădirilor

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

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

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

Articolul 34 | Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Apele pluviale provenite de pe suprafețele construite, vor fi colectate în bazinul de retenție ape pluviale propus. Apele pluviale de pe drumurile propuse prin PUZ, strazi (splaiul Morarilor), vor fi



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

colectate prin intermediul rigolelor deschise propuse pe marginea strazilor, apoi vor fi trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi și dirijate în bazinul de retenție ape pluviale, de unde, vor fi utilizate la întreținerea spațiilor vezi exterioare.

Apele pluviale de pe spațiul verde se vor infiltra în teren.

Preaplinul bazinului de retenție va fi descărcat controlat, după terminarea ploii, în canalul Bega prin intermediul gurii de varsare propuse și vor respecta indicatorii specifici de calitate conform H.G. 188/2002 cu completările și modificările ulterioare - NTPA 001.

Stabilirea/realizarea gurii de varsare pentru deversarea apelor pluviale în canalul Bega se va face în conformitate cu avizul A.C.N.B. - R.A. Timiș.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în clădiri, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public. Pentru canalizarea menajeră se va face prin racordarea la sistemul centralizat de canalizare public al Municipiului Timișoara.

Articolul 35 | Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 28,5% din suprafața totală reglementată (11008mp) și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Arborii maturi din cadrul ansamblului se pot elimina doar în situația în care împiedică realizarea construcțiilor, acceselor în parcare subterană, împiedică realizarea trotuarului sau reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Articolul 36 | Împrejmuiri

Nu sunt prevăzute împrejmuiri pe parcelele studiate.

Indici de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 37 | Procentul maxim de ocupare a terenului:

POT maxim: 40%; ulterior cedării CF 456585 46,20% (compensare)

Articolul 38 | Coeficientul maxim de utilizare a terenului:



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

CUT maxim: 2,00; ulterior cedarii CF 456585 2,31 (compensare)

Indicatorii urbanistici ai terenului P.O.T. și C.U.T. se vor calcula întotdeauna prin raportare la întregul teren reglementat prin PUZ, în suprafață de 11008 mp, indiferent de operațiunile notariale și cadastrale (alipire, comasare, dezmembrare, parcelare) care se vor realiza cu privire la terenul reglementat și indiferent de orice transferuri ale dreptului de proprietate ulterioare. Astfel, în urma renunțării la suprafața de 1478 mp, noii parametrii urbanistici aprobați vor fi: CUT 2,31, POT 46,20%.

2. Lc - ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Caracterul zonei

Articolul 39 |

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

Caracterul propus: se propune reglementarea unei funcțiuni predominant locuire colectivă cu spații dedicate funcțiunilor complementare locuirii precum sunt explicitate mai jos în „utilizări admise”.

Articolul 40 | Utilizări admise:

În cadrul zonei mixte se propune admiterea funcțiunilor de:

- construirea de locuințe colective;
- este permisă conversia locuințelor în alte funcțiuni complementare ce nu deranjează zona de locuit, cu acordul vecinilor direct afectați;
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirilor de locuit pentru comerț, servicii sau activități de mică capacitate, ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.);
- spații verzi amenajate în cadrul parcelei;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei (supraterane sau subterane);
- amenajări și construcții aferente locuințelor (anexe);
- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri la sol, parcuri la subsol,
- rastele pentru biciclete;
- trotuare, piste pentru biciclete, locuri de joacă ;
- platforme colectare deșeuri menajere;

Articolul 41 | Utilizări admise cu condiții:



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

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

Articolul 42 | Utilizări interzise:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Locuire de tip individual.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase. Excepție publicitatea aferentă spațiilor comerciale aflate în clădirile din ansablu și doar pe zona dedicată prin regulamentul de amplasare detaliat ulterior la faza de autorizare.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Condiții de amplasare, echipare și configurare

Articolul 43 | Amplasare față de aliniament

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- Clădirile se vor amplasa aliniate, în retragere față de aliniamentul străzilor cu caracter istoric pentru a acomoda atât circulația pietonală cât și spațiu verde dintre circ. pietonală și clădirile propuse pentru clădirile în front discontinuu (deschis), respectând o retragere de minim H față de clădirea învecinată, respectând distanța față de aliniamentul opus.
- Pentru parcelele de colț, retragerile vor fi conform planșei U.11 Reglementări urbanistice.
- Aliniamentul se va corecta prin retragerea clădirilor propuse atât pe strada I. Grozescu cât și pe strada P. Iorgovici pentru a acomoda prospect stradal de min 12m pentru strada Iorgovici, iar pentru strada Grozescu 12m + parcuri în conformitate cu planșa U.11 Reglementări urbanistice.

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

Articolul 44 | Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conformarea imobilelor este deschisă, cu retragere față de limitele de proprietate. Față de limitele laterale, clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt. În cazul construcțiilor situate pe latura către Splaiul Morarilor, acestea se pot construi pe limita de proprietate.. Se păstrează cel puțin distanțele legale față de cazurile specifice de învecinare cu alte clădiri existente.

Articolul 45 | Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire de locuit, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). Prin amplasarea clădirilor se va asigura însoțirea tuturor încăperilor de locuit atât din clădirile propuse cât și din cele învecinate. În cazul în care distanța dintre clădiri este egală sau mai mică decât jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, se va realiza studiu de însoțire.

Articolul 46 | Circulații și accese



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la locurile de parcare, conform normelor. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile. Zonele hașurate din Planșa *U.11 Reglementări urbanistice*, vor fi grevate de servitute de trecere publica, pietonală și auto, la etapa D.T.A.C.

Articolul 47 | Staționarea autovehiculelor

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

Parcajele publice sau private supraterane cu următoarele condiții:

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

Articolul 48 | Înălțimea maximă admisă

Înălțimea totală va fi de maxim 22,00m (S+P+6E), pentru subzona funcțională de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Articolul 49 | Aspectul exterior al clădirilor

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

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

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



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

neluminoase, comerciale sau necomerciale, cu condiția respectării principiilor compoziționale ale fațadei;

Articolul 50 | Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Apele pluviale provenite de pe suprafețele construite, vor fi colectate în bazinul de retenție ape pluviale propus. Apele pluviale de pe drumurile propuse prin PUZ, strazi (splaiul Morarilor), vor fi colectate prin intermediul rigolelor deschise propuse pe marginea strazilor, apoi vor fi trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi și dirijate în bazinul de retenție ape pluviale, de unde, vor fi utilizate la întreținerea spațiilor vezi exterioare.

Apele pluviale de pe spațiul verde se vor infiltra în teren.

Preaplinul bazinului de retenție va fi descărcat controlat, după terminarea ploii, în canalul Bega prin intermediul gurii de varsare propuse și vor respecta indicatorii specifici de calitate conform H.G. 188/2002 cu completările și modificările ulterioare - NTPA 001.

Stabilirea/realizarea gurii de varsare pentru deversarea apelor pluviale în canalul Bega se va face în conformitate cu avizul A.C.N.B. - R.A. Timis.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în clădiri, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public. Pentru canalizarea menajeră se va face prin racordarea la sistemul centralizat de canalizare public al Municipiului Timisoara.

Articolul 51 | Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul parcelelor, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 28,5% din suprafața totală reglementată (11008mp) și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Arborii maturi din cadrul ansamblului se pot elimina doar în situația în care împiedică realizarea construcțiilor, acceselor în parcare subterană, împiedică realizarea trotuarului sau reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Articolul 52 | Împrejmuiri

Nu sunt prevăzute împrejmuiri pe parcelele studiate.



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

Indici de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 53 | Procentul maxim de ocupare a terenului:

POT maxim: 40%. ulterior cedarii CF 456585 46,20% (compensare)

Articolul 54 | Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

CUT maxim: 2,00. ulterior cedarii CF 456585 2,31 (compensare)

Indicatorii urbanistici ai terenului POT și CUT se vor calcula întotdeauna prin raportare la întregul teren reglementat prin PUZ, în suprafață de 11008mp, indiferent de operațiunile notariale și cadastrale (alipire, comasare, dezmembrare, parcelare) care se vor realiza cu privire la terenul reglementat și indiferent de orice transferuri ale dreptului de proprietate ulterioare. Astfel, în urma renunțării la suprafața de 1478mp, noii parametrii urbanistici aprobați vor fi: CUT 2,31, POT 46,20%.

3. SV - ZONĂ DE SPAȚII VERZI

Caracterul zonei

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

Utilizarea funcțională

Articolul 55 | Utilizări admise

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

Articolul 56 | Utilizări admise cu condiții:

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

Articolul 57 | Utilizări interzise:

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

Condiții de amplasare, echipare și configurare



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

Articolul 58 | Spații libere și spații plantate

În întregul ansamblu, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 28,5 % din suprafața totală reglementată (11008mp) și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Articolul 59 | Împrejurimi

Nu sunt prevăzute împrejurimi pe parcelele studiate.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

Articolul 60 |

Plan Urbanistic Zonal "Zonă mixtă - locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică" reglementează terenul situat pe str. Grozescu nr. 16 și str. Iorgovici nr. 3 Timișoara, având o suprafață de 11008 mp, conform Extraselor C.F. 456582, 456577, 456585, 426784.

Întocmit:

prof. dr. arh. Vlad Gaivoronschi

arh. Marian Andrei Răda





300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

ANEXA 1

Bilanț funcțional

Nr. crt.	Zonă funcțională	Subzonă funcțională	Existent				Propunere			
			mp	%	Înălțime maximă	Indicatori	mp	%	Înălțime maximă	Indicatori
1	Terenul studiat		11008	100	-	-	11008	100	-	-
2	Zona locuințe colective – spații comerciale, birouri, servicii conform PUZ aprobat prin HCL nr. 70/24.02.2009		9581	87,04	S+P+6E 22,00 m	POT max: 40% CUT max: 2,00	0	0	-	ulterior cedarii CF 456585 POT 46,20%; CUT 2,31 (compensare)
3	Zona pietonală / promenadă / traseu biciclete / spații verzi conform PUZ aprobat prin HCL nr. 70/24.02.2009		1427	12,96	-	POT max: 0,5% CUT max: 0,1	0	0	-	-
4	Zonă mixtă	Subzonă mixtă propriu-zisă: locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică	0	0	-	-	max. 7870	100	S+P+6E 22,00 m	POT max: 40% (4403,2mp); ulterior cedarii CF 456585 POT max: 46,20% (compensare)
5		Subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare			-	-			S+P+6E 22,00m	CUT max: 2,00 (22016 mp SCD); ulterior cedarii CF 456585 CUT max: 2,31 (compensare)
6		Subzonă căi de comunicație			-	-			-	Nu este cazul
7		Subzonă spații verzi			-	-			min. 3138	Nu este cazul



300085 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, www.andreescu-gaivoronski.com, email: contact@andreescu-gaivoronski.com

Bilanț suprafețe

Nr. crt.	Suprafață	Existent			Propunere		
		În zona sau subzona funcțională	mp	%	În zona sau subzona funcțională	mp	%
1	Terenul studiat	toate	11008	100	Toate	11008	100
2	Construcții, clădiri (suprafață construibilă maximă)	Construcții, clădiri în Zonă locuințe colective – spații comerciale – birouri – servicii conform PUZ aprobat prin HCL nr. 70/24.02.2009	9530	86,57	Construcții, clădiri în Zonă mixtă – subzonă mixtă propriu-zisă: locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică Construcții, clădiri în Zonă mixtă – subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare	4403,2	40
3	Căi de comunicație	Căi de comunicație în Zonă locuințe colective – spații comerciale – birouri – servicii Zonă pietonală / promenadă / traseu biciclete / spații verzi			Căi de comunicație în Zonă mixtă – subzonă mixtă propriu-zisă: locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică Căi de comunicație în Zonă mixtă – subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare Căi de comunicație în Zonă mixtă – subzonă spații verzi Căi de comunicație în Zonă mixtă – subzonă căi de comunicație		
4	Spații verzi	Spații verzi în Zonă pietonală / promenadă / traseu biciclete / spații verzi	0	0	Spații verzi în Zonă mixtă – subzonă spații verzi	3138	28,5
5	Teren neamenajat	-	1478	13,43	-	-	-