

FOAIE DE CAPAT

Denumire Proiect : P.U.D. construire birouri in regim S+P+5E+Er
Faza Proiect : PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Amplasament : Mun. Timisoara; jud. Timis str. Simion Barnutiu Nr. 32
Beneficiar : Simoc Ioan
Proiectant general : B.I.A. arh. MIHAI ANTON ZEGREA
Mobil: 0722293775
NR. Proiect : 02/2009 UAT

Colaboratori

Avize generale : ing. DRAGHICI IOAN – S.C.Dimpro.de S.R.L
Mediu, edilitare Timisoara Str. 3 August nr.11, ap.2, Tel : 437472

intocmit, proiectant general
arh. Mihai Zegrea

T I M I S O A R A O C T O M B R I E 2 0 0 9

MEMORIU ARHITECTURA URBANISM

1. Introducere

1.1 *Date de recunoastere a documentatiei*

Denumire Proiect	: P.U.D. construire birouri in regim S+P+5E+Er
Faza Proiect	: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Amplasament	: Mun. Timisoara; jud. Timis str. Simion Barnutiu Nr. 32
Beneficiar	: Simioc Ioan
Proiectant general	: B.I.A. arh. MIHAI ANTON ZEGREA Mobil: 0722293775
NR. Proiect	: 02/2009 UAT

Colaboratori

Avize generale Mediu, edilitare	: ing. DRAGHICI IOAN – S.C.Dimpro.de S.R.L 0256437472
Perioada elaborarii	: octombrie 2009

1.2 *Obiectul lucrarii*

Prezenta documentatie se intocmeste la solicitarea beneficiarului, ca urmare a conditiei impuse prin C.U., legat de realizarea unui plan urbanistic PUD in vederea reglementarii urbanistice a situatiei existente, Functiunile vor fi birouri; aceste functiuni se regasesc si in PUZ avizat anterior. Terenul este in intravilanul Mun. Timisoara, in suprafata de 1632 mp. Studiul cuprinde teritoriul din estul mun Timisoara cf. documentului grafic.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, Legii nr. 50/ 1991, modificata cu legea 453 / 2001, precum si in conformitate cu H.G. 525/1996 republicata in 2002 privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 009 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37 / N / 08.06. 2000 si Hotararea 87 / 14.12.2004 a C.J. Timis.

In cadrul studiului, pentru zona studiata in cadrul P.U.D. – ului, propunerile de urbanism prevad pastrarea :

- Reabilitarea circulatiilor si acceselor ce vor asigura accesul la obiectivele propuse .
- Extinderea retelei de echipare tehnico - edilitara a zonei cf cu noile cerinte si studii de dezvoltare avizate.

Planul Urbanistic de Detaliu stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate cf cu noile criterii de dezvoltare a zonei.

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat.
- Zonificarea functionala a teritoriului, avand in vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului.
- Asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate, avand in vedere amenajarea completa a zonei limitrofe.
- Incadrarea teritoriului studiat in reseaua urbana a localitatii.

- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de incalzire, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.
- Amenajare locuri de parcare
- Amenajare zona verde

1.3 Surse de documentare

- P.U.G. al mun Timisoara
- Situatia reala de pe teren
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z. si P.U.D.
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

2. Stadiul actual al dezvoltarii

2.1 Evolutia zonei

Zona luata in studiu este amplasata in estul mun Timisoara, determinata de C.F. 1991 cu Nr.Top.5366/1 conform planului de situatie anexat si cf. CF. Zona studiata are ca vecinatate in est cladirea cu nr 34 parcela cu NR.TOP.: 5367 si la vest cladirea cu nr 30, parcela cu NR.TOP.: 5364 si NR. TOP 5365, la nord se afla bv S. Barnutiu la sud se afla parcela cu NR.TOP.: 5366/2. Amplasamentul a fost o incinta industriala dezafectata si abandonata in paragina Actualmente pe amplasament si pe vechile platforme de incinta industriala functioneaza o spalatorie auto. Pe teritoriul studiat nu au fost demarate investiti pana in acest moment. In urma realizarii acestui studiu pentru a putea dezvolta zona si a o revizibiliza urbanistic si a raspunde solicitarilor investitionale urmeaza sa se realizeze prezentul PUD. In urma dezvoltarii zonei cu o cladire de birouri localitatea urmeaza sa evolueze urbanistic in continuare in raport cu cerintele actuale de dezvoltare.

2.2 Incadrarea in localitate

Zona luata in studiu este amplasata in estul mun Timisoara, determinata de C.F. 1991 cu Nr.Top.5366/1 conform planului de situatie anexat si cf. CF. Zona studiata are ca vecinatate in est cladirea cu nr 34 parcela cu NR.TOP.: 5367 si la vest cladirea cu nr 30, parcela cu NR.TOP.: 5364 si NR. TOP 5365, la nord se afla bv S. Barnutiu la sud se afla parcela cu NR.TOP.: 5366/2. si este in suprafata de 1632mp.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona studiata este situata la ses, altitudinile fiind cuprinse in intervalul 87 – 88 m fata de cota Mari Neage
In conformitate cu normativul P100 – 92, Sanandrei, respectiv zona studiata, se afla in zona seismica D cu urmatoarele caracteristici :

- coeficient de seismicitate $K_s = 0,16$.
- perioada de colt $T_c = 1,0$ s.
- grad de seismicitate echivalent 7,5.

Geomorfologia teritoriului studiat face parte din Campia joasa Timis – Bega, formata dintr-un mare complex aluvionar de varsta cuaternara avand grosimea $H = 60 - 120$ m.

Ca elemente deosebite de cadru natural nu se remarca o situatie cu conditii deosebite

Calitatea apei corespunde, din punct de vedere fizico-chimic, STAS-ului 1342/91.

Din studiul zonei, din punct de vedere hidrogeologic, sunt conditii de asigurare a debitelor necesare, printr-un foraj de adancime.

Se recomanda captarea intervalelor acvifere existente intre 50-100 m.

Caracteristici climatice

2.4. Din punct de vedere al climei zona se integreaza in zona Timisoarei caracterizata printr-o clima continental moderata cu influente mediteraneene si oceanice cu temperaturi medii anuale ridicate 10-11°C.

Precipitatiile medii anuale 600-650 mm.

- vanturile dominante sunt de E si N, urmate de cele de NV si S .
- anotimpurile sunt bine conturate si caracterizate:
- primaverile sunt timpurii si ades capricioase
- veri uscate si lungi
- toamne lungi si cu temperaturi relativ constante
- ierni blande si scurte

Caracterizarea climaterica a zonei:

- temperatura medie multianuala a aerului: 10,8°C ;
- data medie a primului inghet: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (Tmax. > 30 °C): 8zile/an
- cantitatea medie multianuala a precipitatiilor: 660 mm/an
- durata medie de stralucire a soarelui: 1924,1 ore/an
- numar mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- numar mediu al zilelor cu bruma: 25 zile/an

In anotimpul rece si in perioadele de calm poate apare fenomenul de inversiune atmosferica.

Corespunzator latitudinii la care se situeaza zona studiata, se inregistreaza o radiatie solara directa medie de 736 cal/m² la 21.06 si 118 cal/m² la 22.12, cu un coeficient de transparenta a norilor de 0,342.

Numarul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularitatilor topoclimatice se remarca o repartitie relativ uniforma in suprafata a unora dintre elementele meteorologice.

2.5 Circulatia

La aceasta ora exista in zona circulatie auto organizata pe bulevardul Simion Barnutiu si strazile adiacente. Ca urmare a propunerilor din prezentul studiu cat si a prevederilor P.U.G. al localitatii. Urmeaza sa se reamenajeze accesul existent de la bulevard la incinta, care rezolva accesul in incinta parcaje si circulatia interioara. In acest fel accesul practic exista trebuie doar adus intr-o forma estetica necesara.

2.6 Ocuparea terenurilor

Zona studiata are suprafata totala de 1632 mp si este amenajat, teren intravilan.

- Sub aspect juridic terenurile din zona studiata sunt terenuri proprietate privata a beneficiarului.
- Zonele invecinate sunt amenajari urbane.

2.7 Echiparea Edilitara

Pe amplasament exista la aceasta data utilitati si amplasamentul este bransat la utilitati in prezent

2.8 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului altele decat cele ce se impun in mod curent cf. legislatiei in vigoare. De asemenea nu se constata in acest moment in zona activitati poluante care sa impuna luarea de masuri speciale.

2.9 Probleme referitor la canale ale A.N.I.F.

Nu este cazul zona fiind in incinta mun Timisoara

2.10 Optiuni ale populatiei

Pe teren se vor lua masuri de modernizare si reabilitare fiind teren privat nu este cazul optiunea populatiei.

3 Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1 Elemente de tema

Documentatia prezenta se intocmeste la solicitarea beneficiarului, in urma prevederilor Certificatului de Urbanism.

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, pentru aceasta zona se prevede realizarea de investitii cu urmatoarele functiuni :

- zona birouri
- zone verzi
- zone edilitare si utilitati impuse de functionarea obiectivelor propuse.
- reamenajarea modernizarea cai de acces, circulatie interioara, parcare

Construciile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

3.2 Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2.1 Ridicare topo

In vederea realizarii PUD si amplasarii unor obiective a fost realizata o ridicare topografica care sa determine delimitarea exacta a amplasamentului cat si pozitia altor elemente existente fizice pe teren, in raport cu loturile vecine.

3.2.2 Referat geotehnic

Concluziile unui studiului geotehnic efectuat in zona, evidentiaza ca adancimea de inghet in conformitate cu STAS 6054./77 este $h_i=0,70-0,80m$, adancimea de fundare este de 0.80 – 1.00 m de la cota terenului sistematizat, pentru calculul terenului de fundare in gruparea fundamentala de incarcari, in conformitate cu STAS 3300/2-35, se va adopta o presiune conventionala de baza (pentru $B=1.00m$ di $D_f=2.00m$) $P_{conv\ barat} = 180\ kPa$. Aceste date sunt pur orientative si pentru construirea unor obiective concrete este necesara realizarea de studii geotehnice pentru fiecare obiectiv in parte.

3.2.3 Studiu asupra problemelor de mediu

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea functiunilor propuse, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa obiective industriale, activitati sau functiuni poluante care sa conduca la depasirea valorilor limita standardizate de calitate pentru nici unul din factori de mediu.

Aspecte cu caracter slab poluant care apar o data cu aparita santierelor de constructii, isi inceteaza influenta in momentul in care se finalizeaza construirea zonei.

3.2.4 Lucrari rutiere

Ca lucrari rutiere ce se impun, sunt modernizarea acceselor in zona si repositionarea circulatiilor interioare cf noilor cerinte investitionale. Pentru realizarea acestui lucru nu sunt necesare transferuri de teren. Drumurile se vor moderniza si realiza pe baza unor proiecte de specialitate intocmite de specialisti autorizati. Evacuarea apelor pluviale de pe partea carosabila se va realiza prin intermediul unor rigole si vor fi conduse la canalizarea pluviala existenta.

3.3 Prevederi ale P.U.G.

P.U.G.-ul mun. Timisoara, stabileste pentru zona in cauza zona unitati industriale, functiune ce nu mai corespunde cerintelor urbanistice actuale.

3.4 Valorificarea cadrului natural

Zona studiata se afla intr-un cadru puternic urbanizat cu zone comerciale si de locuit.

3.5 Modernizarea circulatiei

Prezentul PUD nu modifica circulatia din zona in cadrul prezentului PUD se vor reamenaja si moderniza accesese existente si se vor reamenaja circulatiile interioare si parcare.

3.5.1 Organizarea circulatiei pietonale

Pentru circulatia pietonala exista trotuare amplasate la limitele drumurilor. circulatia in incinta este mixta iar pietonii au marcate pe platforma zona lor de circulatie.

3.6 Zonificarea functionala, reglementari

Criteriile principale de organizare urbanistica a zonei studiate au fost urmatoarele :

- Asigurarea infrastructurii necesare: (drumurile de acces de categorii diferite, alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz) si stabilirea zonelor de protectie.
 - Valorificarea drumurilor si canalelor existente, daca este cazul.
 - Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute in tema.
 - Integrarea corespunzatoare a elementelor existente in solutia propusa.
 - S-a avut in vedere asigurarea acceselor carosabile.
 - Terenul studiat face parte dintr-o zona puternic urbanizata si urmeaza a fi reamenajat si dezvoltat.
- Functional zona luata in studiu se imparte in urmatoarele zone functionale:

Funcțiuni

- zone cladire birouri
- zone de acces drumuri interioare
- spatii parcare 34 locuri
- zone verzi pe proprietate

BILANT TERITORIAL					
0	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		S mp	% DIN S	S mp	% DIN S
1	ZONA BIROURI	0	0	600	36,8
2	ZONA ACCESE CIRCULATII 34 PARCARI	0	0	849	52
3	ZONE VERZI PE PROPRIETATE	0	0	183	11,2
4	TOTAL SUPRAFATA	1632	100	1632	100

Regimul de aliniere si amplasare al cladirilor si ocuparea terenurilor

Se vor respecta limitele constructiilor existente, codul civil, 10 m de la spatele parcelei, RGU, RLU, PUG Timisoara

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime al constructiilor propuse este conditionat de ratiuni functionale, de incadrare urbanistica in zona sau de marcarea unor puncte de interes in zona. Se respecta regimul de S+P+5+Er impus de Certificatul de Urbanism putandu-se accepta extinderi si mansardarea sau supraetajarea imobilelor existente in conformitate cu cladirile din zona.

Frontul stradal

Se respecta RGU, RLU PUG si legislatia in vigoare.

Indici maximi admisibili

Se considera P.O.T maxim = 40%, pentru zona birouri, si C.U.T. max 3 Aceste prevederi sunt in concordanta cu legislatia in vigoare.

3.7 Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7.1 Alimentarea cu apa potabila

Se va utiliza bransamentul existent care asigura necesarul de apa potabila.

3.7.2 Canalizarea pluviala

Se va utiliza bransamentul existent care asigura evacuarea apei pluviale la sistemul de canalizare existent in zona.

3.7.3 Canalizarea menajera

Se va utiliza bransamentul existent care asigura evacuarea apelor uzate menajere la sistemul centralizat de canalizare.

3.7.4 Alimentarea cu energie electrica

Se va utiliza bransamentul existent care asigura necesarul de energie electrica.

3.7.5 Retele de telecomunicatii

Se va utiliza bransamentul existent in zona.

3.7.6 Pentru incalzirea, se vor utiliza bransarea la eteaua urbana, sau centrale termice proprii, sau sisteme alternative prevazute si cu boilere pentru prepararea apei calde, incorporate in cladire prevazute cu cos pentru evacuarea gazelor nearse daca este cazul.

3.7.7 Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele si containere amplasate intr-un loc special amenajat in zona cai de acces. Pubelele vor fi ridicate si golite periodic de catre intreprinderea de salubritate specializata, pe baza unui contract de servicii intre utilizatori si intreprinderea de salubritate.

3.8 Protectia mediului

Conform H.G nr. 1076 din 8 iulie 2004, art. 11. (1) luindu-se in cosiderare criteriile prevazute in anexa nr. 1

Planul urbanistic de detaliu se refera la reglementarea cladirii de birouri. Se va amenaja o zona de birouri in suprafata de 583x6 m², deservita de cai acces interioare in suprafata de S=438 m² si 34 locuri ide parcare, in suprafata de S=429 m², zona verde in suprafata de S=183 m².

1)Principalele caracteristici ale planului urbanistic de zona cu privire la urmatoarele:

- a) Gradul in care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor;

In cadrul acestui program, pentru zona studiata in cadrul P.U.D. - ului, propunerile de urbanism au prevazut :

- Extinderea si amplasarea de functiuni industriale
- Complectarea si dezvoltarea cailor rutiere, a tramei de strazi secundare, ce vor asigura accesul la obiectivele propuse si vor face legatura cu trama prevazuta prin PUG.
- Extinderea retelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.
- Ridicarea interdictiei temporare de construire prevazuta prin P.U.G.
- Schimbarea de destinatie a unor terenurilor luate in studiu prevazute prin P.U.G.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat.
- Zonificarea functionala a teritoriului, avand in vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului.
- Asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate, avand in vedere amenajarea completa a zonei limitrofe.
- Incadrarea teritoriului studiat in reseaua urbana a localitatii.
- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de incalzire, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.
- Amenajare locuri de parcare
- Amenajare zona verde

b) gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;

Planul urbanistic de zona va fi inclus in urmatoarele planuri existente

- P.U.G. (plan urbanistic general) al mun Timisoara
- Parcelari existente in zonele adiacente celei studiate.
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.D.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

In cadrul studiului, pentru zona studiata in cadrul P.U.D. – ului, propunerile de urbanism prevad pastrarea :

- Reabilitarea circulatiilor si acceselor ce vor asigura accesul la obiectivele propuse .
- Extinderea retelei de echipare tehnico - edilitara a zonei cf cu noile cerinte si studii de dezvoltare avizate.

Planul Urbanistic de Detaliu stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate cf cu noile criterii de dezvoltare a zonei.

c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;

Zona luata in studiu este amplasata in estul mun Timisoara, determinata de C.F. 1991 cu Nr.Top.5366/1 conform planului de situatie anexat si cf. CF. Zona studiata are ca vecinatate in est cladirea cu nr 34 parcela cu NR.TOP.: 5367 si la vest cladirea cu nr 30, parcela cu NR.TOP.: 5364 si NR. TOP 5365, la nord se afla bv S. Barnutiu la sud se afla parcela cu NR.TOP.: 5366/2. si este in suprafata de 1632 mp.

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, pentru aceasta zona se prevede realizarea de investitii cu urmatoarele functiuni :

- zona birouri
- zone verzi
- zone edilitare si utilitati impuse de functionarea obiectivelor propuse.
- reamenajarea modernizarea cai de acces si circulatie interioara parcare

Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

1.a) Planul urbanistic de detaliu se refera la reglementarea cladirii de birouri. Se va amenaja o zona de birouri in suprafata de 583x6 m², deservita de cai acces interioare in suprafata de S=438 m² si 34 locuri ide parcare, in suprafata de S=429 m², zona verde in suprafata de S=183 m².

Pe amplasamentul studiat nu se prevad dezvoltarea unor activitati cu caracter industrial.

Prin prezentul P.U.D. se prevede utilizarea echiparii edilitare existente in zona.

b)P.U.D.-ul de pe str. Simion Barnutiu nu influenteaza alte planuri sau proiecte existente.

c)P.U.D. nu prevede realizarea unor obiective care sa desfasoare activitati cu impact asupra mediului, ci se refera doar la **construirea unei cladiri de birouri S+P+5+Er**. Lucrarile propuse se refera la realizarea de birouri , parcari, precum si bransarea la utilitatile urbane existente in sistem centralizat in concordanta cu dezvoltarea durabila.

d)Prin realizarea P.U.D-ului nu se ridica probleme deosebite de mediu, impactul este nesemnificativ, corespunzator unei zone rezidentiale.

e)Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decit cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apa potabila, intretinerea retelelor, etc.)

2.Prin implementarea proiectului propus se va valorifica eficient un teren liber in intravilan intr-o zona amenajata corespunzator functiuni de birouri, realizarea de spatii verzi si parcari.

a)Pe parcursul executiei lucrarilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitatile de constructie specifice (zgomot, praf) datorita lucrarilor de excavatii si transport materiale. Aceste efecte isi inceteaza influenta in momentul in care se finalizeaza construirea zonei.

b)Efectele descrise mai sus sunt de scurta durata si cu impact redus asupra mediului.

c)Proiectul nu are efect transfrontiera.

d)Proiectul nu prezinta risc pentru sanatatea omului.

e)Lucrarile propuse sint in regim de medie inaltime corespunzatoare cu toate cladirile din zona si nu au efect negativ asupra populatiei din zona ci din contra vor asigura aprovizionarea populatiei la standarde europene.

f)Terenul propus pentru cladirea de birouri este in prezent neocupat, in intravilan, neutilizat, nu se incadreaza in zona protejata, nu se prevede desfasurarea unor activitati cu impact semnificativ asupra mediului care sa conduca la depasirea valorilor limita standardizate de calitate pentru nici unul din factori de mediu.

Terenul este impartit in zonele mentionate in tabelul de la 3.6, adica, zona birouri, zona accese circulatii, spatii parcari 34 locuri, zone verzi aflate pe proprietate fara sa fie cuprinse in aceste zone plantatiile de aliniament adiacente proprietatii.

g)Amplasamentul studiat nu face parte din zona protejata.

In zona nu se pun probleme speciale de protectie a mediului sau de patrimoniu cultural.

Prin aceasta constructie de birouri nu sunt depasite standardele sau valorile limita de calitate a mediului. Stationarea mijloacelor auto pentru transport marfa sau persoane se face cu motorul oprit.Emisiile de noxe in atmosfera sunt limitate la inregistrarea autovehiculului in circulatie .

Pentru protejarea mediului si apelor de suprafata si subteran se vor prevedea si respecta urmatoarelor:

- racordarea la sistemul centralizat de apa si canal,

- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate.

- realizarea de zone verzi .

- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate.

- Protectia calitatii apelor se va realiza prin respectarea prevederilor legale si intocmirea proiectelor de specialitate in conformitate cu normele si legile in vigoare

- Protectia aerului.

Constructiile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de :

$$V_{med.} = 0.1 \text{ mc / ora.}$$

Evacuarea gazelor se face pe cosuri :

$$\text{Diametrul cosului: } D_{n_{cos}} = 100 \text{ mm.}$$

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

a) priza directa de aer

b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu urmatoarele caracteristici :

Cos de evacuare noxe :

Inaltimea cosului = 0.8 m de la limita coame cladirii

Diametrul cosului min. = 100 mm

Pozitia cosului : +5° (scos pe fatada) si pana la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala

- Gospodarirea deseurilor

Deseurile manajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre intreprindere specializata, pe baza unui contract de servicii.

Intrucat functiunile prezentului PUD nu difera fundamental de functiunile existente in zona nu este cazul sa se schimbe incadrarea in categoria de mediu deja incadrata.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarierea deseurilor sau de gospodarierea apelor).

Beneficiarul, prin forte proprii sau servicii contractate, va asigura ca producerea de deseuri sau de alte reziduri sa fie redusa la minimum, luind in considerare implicatiile economice, asigurand administrarea si gestionarea lor; astfel: Din studiul intocmit in raport cu amplasarea functiunilor propuse, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa obiective industriale, activitati sau functiuni poluante care sa conduca la depasirea valorilor limita standardizate de calitate pentru nici unul din factori de mediu.

Aspecte cu caracter slab poluant care apar o data cu aparitia santierelor de constructii, isi inceteaza influenta in momentul in care se finalizeaza construirea zonei.

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

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Nu este cazul.

b) natura cumulativa a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Suprafetele terestre apartinand domeniului public nu au valoare de patrimoni natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramana in proprietate publica si sa dobandeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

(iii) folosirea terenului in mod intensiv;

-Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevazuta.

-Necesitatea pastrari in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

- Zona va avea o dezvoltare importanta pentru localitate cat si pentru locuitorii acesteia datorita amplasrii de constructii cu caracter industrial care vor dinamiza viata economica in zona. Casele cu caracter de locuinta existente si locuintele din dezvoltari viitoare vor cuprinde functiunile specifice locuintelor, garaje si spatii de parcare proprii, terase catre zonele verzi plantate, centrale termice proprii, racorduri la apa si canal, spatii de depozitare a pubelelor de gunoi.

- Exista posibilitatea ca in zona sa apara dorinta realizarii de spatii comerciale, in acest caz acestea se vor putea realiza in dezvoltarile viitoare, cu functiuni racordabile la dezvoltarea prezenta.

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

Nu este cazul intrucat suprafetele terestre apartinand domeniului public, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramana in proprietate publica si sa dobandeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

3.9 Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

3.10 Protectia impotriva incendiilor.

Date generale despre constructii.

In functie de inaltimea constructiilor se vor respecta normele specifice de protectie la foc

Structura de rezistenta este mixta, formata din pereti din diferite materiale specifice, care se descarca la teren prin fundatii continui si respectiv fundatii izolate.

Plansele sunt realizate din diverse materiale de la caz la caz specifice fiecarei constructii in parte.

Acoperisul este format din structuri specifice fiecarei constructii in parte cu invelitoare metalica sau din membrane adecvate.

Garajele, care sunt inglobate in cladire, se separa de acestea prin pereti usi metalice rezistente la foc 90 min.

Accesele directe, din exterior in cladire, sunt multiple si au deschiderea minime corespunzatoare pentru evacuare in functie de functiunea pe care o adapostesc, amplasate la caile de comunicare exterioare si carosabil.

Performantele la foc ale cladirilor:

Gradul de rezistenta la foc este se va stabili prin studii in functie de tipul si destiatia cladirii, avind materiile din structura portanta si din structura ce delimiteaza caile de acces, (scari, holuri de trecere) practic incombustibile C1, si rezistenta la foc 90 minute.

Distanta intre cladiri este cea legala, cea ce face ca fiecare cladire sau grup de doua lipite, sa fie considerata un compartiment de incendiu.

Scarile de acces au latimea corespunzator dimensionata in functie de nr. de persoane ce necesita a fi evacuat in caz de incendiu.

Limitarea propagarii focului la cladirile vecine se face prin distante mai mari de 6 m, intre cladiri sau compartimente de foc, definite corespunzator cf. normativelor in vigoare. La etajele superioare propagarea focului este limitata de inaltimea parapetilor de la ferestre , 0,9 m si prin planseele de beton armat sau din alte materiale ce asigura conditiile necesare.

3. 11 Cadrul legal

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 54 / 1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 82 / 1998 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele
- H.G. 525 / 1996 privind regulamentul general de urbanism
- Codul civil
- O.M.S. 536 / 1997 privind igiena si modul de viata a populatiei
- O.Comun 214 / RT / 16NN martie 1999 Ape.Paduri; Pr.Med. ; MLPAT.
- HG 1076/2004 stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe

4. Concluzii masuri in continuare

Principalele interventii in zona sunt construirea unei cladiri de birouri S+P+5E+Er, spatii circulatii, zone parcari, zone verzi.

intocmit,
arh. Mihai Zegrea

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **P.U.D. CONSTRUIRE BIROURI IN REGIM S+P+5E+Er** **TIMISOARA STR. SIMION BARNUTIU NR. 32**

CAPITOLUL 1 BAZA LEGALA

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Legea 50 / 1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si H.G.R. nr. 525 / 1996 republicata (cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.D. pentru zona studiata.

Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.D., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.1. Utilizari permise.

Profil functional admis :

- constructii cu functiune complementare, birouri, comerciala, servicii, sedii firme, spatii polivalente, targuri expozitionale, comert sub orice forma.
- constructii cu caracter publicitar, panouri de reclama cu amplasare independenta pe cladiri sau inprejmuire
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei.
- constructii pentru circulatii auto, stationari auto.
- spatii verzi, plantatii de protectie.

Art.2. Utilizari permise cu conditii.

Profil functional admis cu conditionari.

- locuinte de servicii sau protocol la ultimele 2 nivele
- instalatii sau functiuni tehnice ce deservesc zona si sunt nemijlocit necesare pentru functionarea acesteia.

Art. 3. Interdictii definitive.

Tipul interzis de ocupare si utilizare a terenului:

- constructii industriale, constructii de locuinte.
- constructiile pentru echipare cu instalatii tehnologice, altele decat cele prevazute la art. 2;
- constructiile nespecifice echiparii edilitare, in interiorul perimetrelor de protectie ale forajelor de apa potabila sau gospodariei de apa.
- depozite de deseuri
- constructii de orice fel in zonele de protectie ale retelelor magistrale de gaze naturale si energie electrica

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 4. Orientarea fata de punctele cardinale.

Spatiile pentru birouri si alte functiuni care pretind un iluminat natural, vor fi orientate in asa fel incat sa beneficieze de lumina naturala, cu respectarea normativelor in vigoare.

Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica sa aiba asigurata iluminarea naturala.

Art. 5. Amplasarea fata de aliniament.

Constructia trebuie sa fie amplasata:

- La frontul stradal in aliniamentul constructiilor existente.

Art. 6. Amplasarea in interiorul parcelei.

Constructiile se pot amplasa pe limita de proprietate sau retras fata de aceasta cu respectarea Codului Civil si a RGU

Fronturile stradale vor fi mentinute.

Se va respecta o distanta de minim 10 m fata de spatele parcelei.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 7. Accese carosabile.

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

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

Accesul la cladiri va fi situat si dimensionat in asa fel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale.

Art. 8. Accese pietonale.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, se va respecta RGU

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA.

Art. 9. Realizarea de retele si instalatii tehnico-edilitare.

Lucrarile de echipare cu retele tehnico – edilitare in zonele cu conditionare a constructiilor se vor face cu avizul detinatorilor de utilitati.

Nu vor fi date in functiune constructiile realizate, pana cand nu vor fi racordate la retelele edilitare: alimentare cu apa, canalizare sau un sistem de evacuare al apelor reziduale agrementat, alimentare cu energie electrica.

Alimentarea cu apa si canalizarea

Este obligatorie bransarea la reseaua de **alimentare cu apa** a tuturor constructiilor ce prin specificul lor o pretind.

Canalizare apelor uzate si evacuare ape pluviale:

- **ape uzate** bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate centralizata a localitatii. Se vor respecta normativele privind protectia mediului.

- **ape pluviale** orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

Rețele electrice si de telecomunicatii

Alimentarea cu energie electrica

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare.

Telefonie

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele si punctele termice vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al zonei inconjuratoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibili daca este cazul vor fi rezolvate cu respectarea normelor specifice si P.S.I.

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejurimilor.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR.

Art. 10. Parcelarea.

Conform Art. 30- R.G.U.

Prezenta parcela nu se mai poate parcela in parcele mai mici acestea devenind needificabile si fara acces.

Caracteristici ale terenurilor:

Terenurile sunt construibile daca prezinta urmatoarele caracteristici:

- Suprafata minima: 1000 mp

- Latimea minima a frontului parcelei la strada: 17m

Pentru a fi construit un teren trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Art. 11. Inaltimea constructiilor.

Inaltimea maxima a constructiilor pentru functiuni complementare birouri comert este este S+P+5E+Er niveluri.

Art. 12. Aspectul exterior al constructiilor.

Conform art. 32 din R.G.U.

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, peisajelor urbane.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea.

Sunt interzise imitatiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisa utilizarea lor improprie .

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal.

Art. 13. Procentul de ocupare a terenului.

P.O.T. maxim admis este 40 %. pentru servicii functiuni complementare birouri si comert in acest caz.
Se va asigura un procent de min 5% pentru spatii verzi in interiorul parcelei.
Coeficientul maxim de utilizare a terenului: C.U.T. maxim admis este 3.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.

Art. 14. Parcaje

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul parcelei.
Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.

Se pot rezolva spatii de parcare sau garare si la subsolul cladirilor cu conditia respectarii normelor tehnice necesare.

Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 / 1996 republicata si a normativelor in vigoare.

In msura in care e posibil se recomanda realizarea de parcaje exterioare ecologice inverzite si plantate.

Art. 15. Spatii verzi.

Conform art. 34 si Anexa 6 din R.G.U.

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 / 1991 republicata.

Arborii existenti vor fi pastrati la maximum. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente.

Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare, daca este cazul.

Art. 16. Imprejmuiri.

Imprejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

3.6. REGULI CU PRIVIRE LA PROTECTIA MEDIULUI.

Art. 17. Protectia calitatii factorilor de mediu.

Amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fi interzise in zona activitatile economice sau alte activitati susceptibile a polua aerul, apa si solul.

Art. 18. Gestionarea deseurilor.

Deseurile rezultate vor fi colectate in containere specializate si transportate periodic de catre societati de salubritate autorizate in zona special amenajata pentru depozitarea gunoiului aferenta localitatii.

intocmit
arh. Mihai Zegrea

Mihai Anton Zegrea
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
TIMISOARA
Tel: 0722293775.
E-mail: amzegrea@gmail.com

Den. lucrare

Amplasament

Pr. Nr.

Beneficiar

:P.U.D. construire birouri in regim S+P+5E+Er
Simion Barnutiu Timisoara Nr. 32

: Mun. Timisoara, jud. Timis

: 02/2009 UAT

: SIMOC IOAN

A N E X E