

FOAIE DE CAPAT

Denumire lucrare: **P.U.Z. - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT**

Faza: PUZ

Amplasament: Timisoara, bv. Dr. Iosif Bulbuca, F.N.

Beneficiari: s.c. K & K s.r.l.
s.c. Side Trading s.r.l.

Proiectant general: s.c. **studio arca** s.r.l.

Proiectant lucrari edilitare: s.c. **PROWASSER** s.r.l.

Nr. pr. : 381 / 2014

BORDEROU PIESE SCRISE

01.	FOAIE DE CAPAT
02.	BORDEROU
03.	MEMORIU DE PREZENTARE
04.	ANEXE - Certificat de urbanism - Extrase C.F.

BORDEROU PIESE DESENATE

pl. nr. 01U	INCADRARE IN TERITORIU INCADRARE IN PUG	
pl. nr. 02U	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	1:3000
pl. nr. 03U	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:1000
pl. nr. 04U	POSIBILITATI DE MOBILARE	1:1000
pl. nr. 05U	VOLUMETRII	

Intocmit,
arh. Silvia CRISAN

sef proiect,
arh. Claudiu OPRITA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1. Denumire lucrare: - P.U.Z. – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT
- 1.2. Amplasament: - bv. Dr. Iosif Bulbuca, Timișoara
- 1.3. Beneficiari: - s.c. K & K s.r.l.
- s.c. Side Trading s.r.l.
- 1.4. Proiectant general: - s.c. **studio arca** s.r.l., Timișoara,
str. Memorandului nr. 93
- 1.5. Faza de proiectare: - PUZ
- 1.6. Data elaborării: - ian 2015

1.2. **Obiectul lucrării**

Solicitari ale temei program

Prin prezenta documentatie se propune amplasarea pe terenul studiat a unor cladiri cu functiune mixta – locuinte colective, servicii, comert - care sa completeze fondul construit existent.

Ansamblul propus este format din trei corpuri de cladire. Acestea vor forma o curte interioara, un spatiu cu caracter semipublic, cu rol de zona amenajata ca spatiu verde, pentru odihna sau loc de joaca pentru copii. Spatiile destinate serviciilor si comertului vor fi situate la parterul cladirilor.

Pentru functionarea in bune conditii a activitatilor propuse, in incinta se vor amenaja accese, drumuri de incinta, parcar auto si pentru biciclete.

Realizarea investitiei presupune si racordarea cladirilor la retelele edilitare (electricitate, apa-canal, etc) existente.

Prezenta documentatie, Plan Urbanistic Zonal, stabileste conditiile tehnice privind modul de utilizare functionala, modul de ocupare a terenului, regimul de inaltime si accesese pe parcela.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 3653 din 21.10.2014, emis de Primaria Municipiului Timișoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, înainte procedurii pentru obținerea Autorizației de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

2. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. Evolutia zonei

Zona din care face parte amplasamentul studiat, intre bv. Dr. Iosif Bulbuca si strada CERNA, are o densitate redusa, dar se află într-o continua dezvoltare.

Evolutia urbana recenta, a dus la formarea unor zone mai densificate, amplasate spre bulevardul Dr. Iosif Bulbuca.

2.2. Incadrarea in localitate, limite ,vecinatati

Zona studiata este amplasata in partea sud-estica a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara, intre zona bazelor sportive din proximitatea stadionului „Dan Paltinisanu” spre vest, zona industriala dinspre calea Stan Vidrighin spre nord si est, si o zona de culte reprezentata de Centrul Crestin Aletheia Timisoara la sud spre cartierul Soarelui.

Delimitarea si incadrarea zonei studiate si reglementate este conform planselor anexate in partea desenata:

- spre SV – Centrul Crestin Aletheia Timisoara, proprietate privata,
- spre NE – strada Cerna si calea ferata industriala dezafectata,
- spre NV – terenuri intravilane, proprietati private,
- spre SE – teren propus pentru drum, proprietate privata.

Terenul are acces auto la bulevardul Dr. Iosif Bulbuca prin intermediul unei strazi provizorii, create pe latura sud - estica a amplasamentului pe parcela cu nr. top. 8577/1/1/1/1/1/1/1/2/1/3, detinuta in coproprietate de Asociatia Religioasa Centrul Crestin Aletheia cu o cota de 2/4, SC Side Trading SRL cu o cota de 1/4 si SC K&K SRL cu o cota de 1/4.

2.3. Descrierea amplasamentului

Parcela inregistrata in C.F. nr. 432853, avand o suprafata de 3300 mp, se afla in proprietatea privata a s.c. K & K s.r.l., iar parcela inregistrata in C.F. nr. 432854, avand o suprafata de 3300 mp, este in proprietatea privata a s.c. Side Trading s.r.l., societati initiatoare ale acestui proiect (S totala teren = 6600 mp).

Cele doua terenuri sunt situate in intravilan si sunt libere de constructii.

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal neomogen, situat intr-o zona cu functiuni mixte:

- zone destinate locuirii colective (pe strada Cerna, pe bv. Iosif Bulbuca si cartierul Soarelui);
- zone cu functiuni industriale, servicii, comert, spre calea Stan Vidrighin si bv. Iosif Bulbuca;
- zona destinata cultelor, “Centrul crestin Aletheia”;
- zona bazelor sportive din proximitatea stadionului „Dan Paltinisanu”.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu exista vegetatie (copaci, pomi) ce necesita a fi pastrata sau protejata si nici canale de desecare.

Terenul este plan (cu diferente de nivel ne semnificative), avand stabilitatea generala asigurata.

Date generale

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Campia Banatului. Zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare care au dus la transportarea si depunerea de particule fine provenite din dezagregarea rocilor de baza.

Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri si pietrisuri cu extindere la peste 100m adancime. Fundamentul cristalin-granitice se afla la 1400-1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii.

Din punct de vedere al seismicitatii conform codului de proiectare seismica P100-1/2006 conditiile locale de teren studiat in minicipiul Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec., a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $b_0 = 3$, a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat fig. 3.4 si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,16$ g.

Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin :

temperatura aerului:

- media lunara maxima: + 21-22 °C in iulie, august
- media lunara minima: - 1-2 °C in ianuarie
- maxima absoluta: + 40 °C in 16.08.1952
- minima absoluta: - 29,2 °C in 13.02.1935

precipitatii:

- media lunara maxima: 70-80mm
- media anuala: 600-700mm
- cantitatea maxima in 24h: 100 mm in 01.06.1915

vantul: directii predominante: Nord-Sud 16% si Est-Vest 13%

2.5. Circulatia

Transport public

Accesul la reseaua de transport public este facil, pe bv. Dr. Iosif Bulbuca circula diferite mijloace de transport in comun: tramvai, troleibuz si autobuz, iar pe calea Stan Vidrighin tramvai si autobuz.

Datorita pozitiei favorabile, in imediata vecinatate a bazelor sportive si a stadionului "Dan Paltinisănu", la intersectia bv. Iosif Bulbuca cu bv. Sudului, zona a evoluat treptat dintr-o zona de industrie cu spatii de productie intr-o zona cu functiuni variate: culte, locuire colectiva, servicii, comert.

2.6. Ocuparea terenurilor

In zona din care face parte amplasamentul studiat, intre bv. Dr. IOSIF BULBUCA si strada CERNA, densitate este redusa, dar se află intr-o continua dezvoltare. Evolutia urbana recenta, a dus la formarea unor zone mai densificate, amplasate spre bulevardul Dr. IOSIF BULBUCA.

Functiuni

In perspectiva dezvoltarii orasului terenul are o pozitie favorabila fiind situat intre

o zona a bazelor sportive din proximitatea stadionului „Dan Paltinisanu”, o zona dominata de servicii, comert si industrie spre calea Stan Vidrighin, o zona destinata cultelor “Centrul crestin Aletheia” invecinat spre sud-vest si o zona destinata locuirii colective (cartierul Soarelui) situata la sud. (plansa 03A)

2.7. Echipare edilitara– situatia existenta

Bulevardul Iosif Bulbuca este echipat edilitar cu toate utilitatile necesare (electricitate, apa-canal, etc). Terenul studiat este amplasat adiacent acestuia si din acest motiv racordarea la utilitati este facila. La nivel de PUZ se vor face propuneri concrete de racordare si bransare, in aceasta etapa fiind emise si avizele de amplasament de la detinatorii de retele edilitare.

2.8. Probleme de mediu

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna problema protectiei mediului.

2.9. Optiuni ale populatiei

Propunerea facută se inscrie in dezvoltarea urbanistică a intregii zone. Aspectul si functionarea zonei se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus.

2.10. Disfunctionalitati

Zona industrială din imediata apropiere, poate fi considerata un inconvenient, dar urmarind evolutia zonei, aceasta portiune, fosta industrială, va fi asimilata si transformata in zona mixta.

Deoarece in zona s-au dezvoltat si alte investitii imobiliare exista riscul ca acestea sa nu genereze o zona coerenta din punct de vedere urban (relatii corecte si coerente intre zonele construite, asigurarea utilitatilor edilitare etc.).

3. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

privind disfunctionalitatile rezultate din analiza critica a situatiei existente

3.1. Elemente de tema

Ansamblul propus este format din trei corpuri de cladire. Acestea vor forma o curte interioara, un spatiu cu caracter semipublic, cu rol de zona amenajata ca spatiu verde, pentru odihna sau loc de joaca pentru copii. Spatiile destinate serviciilor si comertului vor fi situate la parterul cladirilor.

Pentru functionarea in bune conditii a activitatilor propuse, in incinta se vor amenaja accese, drumuri de incinta, parcar auto si pentru biciclete.

Realizarea investitiei presupune si racordarea cladirilor la retelele edilitare (electricitate, apa-canal, etc) existente.

3.2. Prevederi in PUG. Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiată

- Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 Timisoara, terenul este situat intr-o zona pentru depozitare si prestari servicii si face parte din unitatea teritoriala UTR 44.

- Masterplanul Timisoarei prevede in cadrul POLITICII 6 – Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive, Programul 3 – Zone rezidentiale/ mixte coerente obtinute prin urbanizare si reconversie – avand ca scop: Reconversia unor suprafete din zone industriale in zone mixte.

- In propunerile facute in "Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara" - revizia 03, zona este definita de UM3 "Zona de urbanizare - Zona mixta cu regim de construire deschis adiacenta arterelor principale de trafic".

- Conform avizului prealabil de oportunitate nr. 15/02.10.2014 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara s-a considerat oportuna elaborarea documentatiei de tip PUZ.

3.3. Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Pentru intocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal s-au strans date si informatii din diverse surse:

- P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 Timisoara;
- Masterplan – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA, aprobat in ian/2012;
- Relulamentul Local aferent "Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare – "Etapa a 3-a, revizia 03 - elaborare PUG Timisoara", aprobate prin HCL nr. 428/ 30.07.2013.
- Studiul geo;
- Ridicarea topografica realizata in sistem STEREO 70.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

In timpul elaborarii documentatiei s-au solicitat avize de la toti detinatorii de retele care pot afecta amplasamentul (vezi Aviz unic anexat).

4. SOLUTIILE PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA ACESTORA

4.1. Valorificare cadrului natural

Prin prezentul P.U.Z. se propune functiunea mixta – locuinte colective, servicii, comert. Terenul are o pozitie favorabila fiind invecinat spre sud cu cartierul Soarelui si spre vest cu zona bazelor sportive din proximitatea stadionului „Dan Paltinisau”.

Investitia propusa se inscrie in caracterul urbanistic al zonei si va contribui la ridicarea calitatii intregului amplasament.

4.2. Modernizarea circulatiei

Accesul (auto si pietonal) pe sit se realizeaza acum de pe bv. Dr. Iosif Bulbuca prin intermediul unei strazi provizorii, create pe latura sud - estica a amplasamentului, pe parcela cu nr. top. 8577/1/1/1/1/1/1/2/1/3, detinuta in coproprietate de Asociatia Religioasa Centrul Crestin Aletheia cu o cota de 2/4, SC Side Trading SRL cu o cota de 1/4 si SC K&K SRL cu o cota de 1/4 .

In PUG Timisoara 2013, aflat in Etapa a 3-a, se propune realizarea unor strazi cu profil stradal de 27m, tip PTT12, de-a lungul laturii nord-vestice si a laturii nord-estice a amplasamentului (extinderea bulevardului Sudului si extindere artera majora str. Cerna) care vor facilita accesesele pe terenul studiat.

Accesul la rețeaua de transport public este facil, pe bv. Dr. Iosif Bulbuca circula diferite mijloace de transport în comun: tramvai, troleibuz și autobuz, iar pe calea Stan Vidrighin tramvai și autobuz.

4.3. Propuneri de zonificare funcțională, regim de înălțime, indici urbanistici

Pentru terenul reglementat se propune:

- funcțiune mixtă: locuințe colective, servicii, birouri, cu spații verzi, circulații și locuri de parcare în incintă.

În zona vor fi permise următoarele funcțiuni:

- locuire colectivă;
- birouri, sedii de companii, administrative;
- financiar - bancare
- comerciale cu ADC de maxim 1000 mp, alimentație publică;
- servicii;
- cazare turistică;
- cercetare științifică;
- culturale;
- activități de mică producție, nepoluante.

Zona mixtă cuprinde:

- zona ocupată cu clădiri;
- zona de spații verzi în incintă și spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor, cu rol de protecție;
- zona de acces, circulații auto și pietonale, parcaje - necesarul de locuri de parcare se va stabili în funcție de capacitatea clădirilor, cu respectarea RGU (aprobat prin HG 525/96) și RLU Timisoara;
- platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a deșeurilor.

În elaborarea soluției s-a ținut cont de:

- conformația parcelei și ocuparea cât mai eficientă;
- amplasarea față de vecinătăți;
- respectarea condițiilor de însorire și orientarea amplasamentului.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului *limitei de implantare a construcțiilor* care definește *zona de implantare al construcțiilor*, conform plansei "Reglementări urbanistice".

Regimul de înălțime

Pentru terenul studiat se stabilește regimul maxim de înălțime S/D+P+6E (vezi planșa Reglementări urbanistice). Înălțime maximă a construcțiilor H = 26 m.

Modul de utilizare a terenului

Pentru amplasamentul studiat se propun următorii indici urbanistici:

Procentul maxim de ocupare propus este de 40%.

Coefficientul maxim de utilizare a terenului este 2,1.

Posibilități de mobilare

Ansamblul propus este format din trei corpuri de clădire așezate perimetral. Acestea formează o curte interioară, un spațiu cu caracter semipublic, cu rol de zonă

amenajata ca spatiu verde, pentru odihna sau loc de joaca pentru copii. Spatiile destinate serviciilor si comertului vor fi situate la parterul cladirilor.

Pentru functionarea in bune conditii a activitatilor propuse, in incinta se vor amenaja accese, drumuri de incinta, parcar auto si pentru biciclete.

Propunerea de mobilare urbana are un caracter informativ.

Bilantul teritorial

Pentru parcela inregistrata in C.F. nr. 432853, nr. cad. 432853, afla in proprietatea privata a s.c. K & K s.r.l., si parcela inregistrata in C.F. nr. 432854, nr. cad. 432854, aflata in proprietatea privata a s.c. Side Trading s.r.l., societati initiatoare ale acestui proiect, se propune urmatorul bilant teritorial:

Bilant teritorial	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata amplasament	6 600	100%	6 600	100%
Zona ocupata de cladiri pentru functiuni mixte: locuire, servicii, comert	-	-	max. 2 640	max. 40%
Zona parcar/ cai de circulatie, auto si pietonale – in interiorul parcelei	-	-	cca. 2 640	cca. 40%
Zona spatii verzi, amenajari peisagere – in interiorul parcelei	-	-	min. 1 320	min. 20%

Nota: 5% din suprafata terenului va fi amenajata ca zone verzi compacta (vezi pl. 03U).

4.4. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acestora: bransamente la reseaua de apa, electricitate, gaz, telefonie etc.

Retelele de alimentare cu energie electrica, cat si cele de distributie de joasa tensiune 0,4kV se vor executa in cabluri subterane in sapatura (profile de sant tipizate).

Iluminatul exterior al drumurilor, aleilor si parcarilor se va asigura cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur - sodiu pe stalpi metalici sau beton alimentati prin cabluri subterane.

Alimentarea cu gaz metan se face prin racordare la reseaua de medie presiune existenta, printr-o statie de reglare a presiunii.

Conform Normelor Tehnice pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NT-DPE-01/2004, retelele de gaze naturale se vor executa de preferinta prin zonele cu spatii verzi.

Solutia de amplasare a retelei de gaze naturale nou proiectata se va stabili impreuna cu Sucursala Timisoara, Sectorul de Distributie a gazelor naturale TRANSGAZ-Timisoara, care va stabili toate conditiile proiectarii, executiei si exploatarii conductelor de gaze naturale existente si propuse.

Lucrari apa-canal

1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabila pentru zona studiata se va face de la reseaua de alimentare cu apa potabila a municipiului Timisoara, existenta pe Bdul Sudului, ø 400 mm.

Alimentarea cu apă rece potabilă la cladirile propuse se face printr-o rețea de alimentare cu apă amplasată în incinta studiată. Rețeaua de apă alimentează toate cele 3 corpuri de clădire și este extinsă de-a lungul drumului de acces privat și apoi pe Bdul Iosif Bulbuca până la intersecția cu Bdul Sudului unde se bransează la rețeaua de apă existentă, \varnothing 400 mm. Conducta de apă se va realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 10, De. 110 mm (L~277 m) și se pozează îngropat sub adâncimea de înghet pe un pat de nisip. De asemenea, la cca 1 m față de limita de proprietate se va monta un **camin de apometru** pentru măsurarea debitului de apă consumat.

Presiunea apei în cele șase clădiri (S+P+2E - S+P+6E) va fi menținută prin intermediul unor stații de pompare proprii, cu hidrofor amplasate în camerele tehnice aferente fiecărei clădiri.

Debitul de apă pentru zona studiată este: $Q_{\text{apa rece}} = 4,98 \text{ l/s} = 17,93 \text{ mc/h}$

2. Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusă în zona studiată se va racorda la rețeaua de canalizare a municipiului Timisoara, existentă pe Bdul Iosif Bulbuca, cl. \varnothing 2200/1360 cm. Canalizarea menajera propusă pentru a deservi clădirile din incinta se va extinde de-a lungul drumului de acces privat perpendicular pe Bdul Iosif Bulbuca, pe o distanță de cca. 165 m. Rețeaua de canalizare propusă se va realiza din tuburi din PVC-KG cu diametrul $D=250 \text{ mm}$ (L totală ~255 m) și va funcționa gravitațional. Pe conducta de racord se va monta un camin de racord, la cca 1 m față de limita de proprietate.

Debitul de apă menajera evacuat în rețeaua orașului este: $q_{\text{MEN}} = 10,55 \text{ l/s}$

3. Canalizare pluvială

Apele pluviale cazute în zona studiată (pe clădiri și suprafețe betonate) vor fi colectate de o canalizare pluvială și descarcate temporar într-un bazin de retenție îngropat, amplasat în spațiul verde, iar după momentul ploii, vor fi descarcate treptat în canalizarea menajera de pe Bdul Iosif Bulbuca, împreună cu apele menajere, printr-o conducta de refulare

Clădirile propuse vor fi dotate în subsol cu stații de pompare, care vor colecta și pompa apele din instalațiile de canalizare ale subsolurilor, în canalizarea din incinta.

Apă de ploaie cazută în zona verde se descarcă liber sistematizat în teren.

Debitul pluvial colectat este: $Q_{pl} = 79,83 \text{ l/s}$

Debitul total de apă uzate pe întreaga incintă evacuat la canalizarea orașului este:

$$Q_{\text{UZ TOTAL}} = 6,83 + 79,83 = 86,66 \text{ l/s}$$

$$V_{\text{B.R.}} = 96 \text{ mc} (\sim 49 \text{ mp})$$

4.5. CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, conform Anexei nr. 1 a HG 1076/2004

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

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

Prin PUZ se propune amplasarea, pe amplasamentul studiat, unor clădiri cu locuințe și servicii, comert la parter, preluându-se caracterul mixt al zonei.

În urma aprobării prevederilor din planul urbanistic, în vederea avizării, autorizării și executării lucrărilor se vor realiza documentații specifice și proiecte tehnice.

Problemele legate de mediu se referă la aspecte uzuale de realizare a bransamentelor de alimentare cu apă, racord la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, telefonie și asigurarea preluării deșeurilor menajere de către o firmă specializată.

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

Prezentul P.U.Z. se va integra în P.U.G. Timisoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

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

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii de locuire dezvoltată în zonă.

c.1) Protecția calității apelor

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspectoratul pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 și conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

c.2) Protecția aerului

Lucrările de alimentare cu apă și canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calității aerului din mediul învecinat. Din procesul tehnologic nu rezultă emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanți.

c.3) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării sistemului de alimentare cu apă și canalizare pentru amplasamentul studiat este conceput în sensul încadrării în limitele admise de Agenția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Lucrarea în ansamblu s-a conceput în ideea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Pentru aceasta s-au prevăzut materiale și elemente de construcții cu indici de izolare acustică la zgomot aerian corespunzatori, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silențiozitate, asigurând un nivel al zgomotului de sub 60 dB., măsurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

c.4) Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiații, deci nu necesită luarea de măsuri împotriva radiațiilor.

c.5) Protecția solului și subsolului

Tehnologia desfasurată pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare se realizează în condițiile prevenirii poluării solului cu exfiltratii de apă uzată, care este vehiculată în special prin instalațiile de canalizare. În acest sens rețelele de canalizare s-au prevăzut a se executa din conducte din PE-HD.

c.6) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Funcționarea lucrărilor propuse a se executa, nu periclitează și nu intervin în echilibrul ecosistemelor terestre. Ecosisteme acvatice - nu e cazul.

c.7) Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare.

Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrarile propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara", cap. I, art. 5, asigurandu-se zona de protectie sanitara in jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Timisoara. Nu se prevad alte foraje, pentru alimentarea individuala a acestei zone rezidentiale, care ar putea influenta debitul de captare a forajelor din frontul de captare.

Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, în zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

c.8) Gospodariaa deseurilor

Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu o firma specializata pentru transport de deseuri.

De la reseaua de canalizare apa uzata este colectata si transportata la canalul colector. Prin canalul colector apa menajera va fi transportata la canalizarea centralizata a orasului Timisoara si apoi la statia de epurare.

Deseurile solide vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi a orasului.

c.9) Gospodariaa substantelor toxice si periculoase

In prezentul PUZ este prevazuta zona cu functiuni mixte: locuire, servicii, comert (vezi cap. Zonificare functională - reglementari functiuni admise si interzise), prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

Prin respectarea conditiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere si pluviale, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. se creeaza premisele pentru protectia mediului.

Intr-o perspectiva de dezvoltare durabila a mediului construit, in proiectarea si realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta conditiile referitoare la eficienta energetica a cladirilor.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Pentru a asigura un climat cat mai propice locuirii se pronune amenajarea de spatii verzi in interiorul parcelei intr-o proportie semnificativa. Se vor amenaja spatii verzi in procent de minim 20% din suprafata parcelei, din care 5% compacte.

Se vor urmari problemele descrise mai sus (c1-c9)

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

In implementarea planului se va respecta legislatia in vigoare iar aspecte legate de managementul deseurilor, protectia calitatii apelor, protectia calitatii aerului si protectia calitatii solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8)

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

a) probabilitatea, durata, frecventa și reversibilitatea efectelor

Prin amenajarea spatiilor verzi (plantari de arbori, arbusti si vegetatie joasă), calitatea mediului natural va fi evident imbogatita.

b) natura cumulativa a efectelor

nu e cazul

c) natura transfrontiera a efectelor

nu e cazul

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

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

In timpul realizarii constructiilor dar si in timpul exploatarei cladirii se vor lua toate masurile de siguranta prevazute de legislatia specifica (norme de mediu, PSI, norme de protectie a muncii, norme sanitare, siguranta in exploatare) pentru a nu afecta sanatatea umana.

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

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Pe amplasamentul studiat dar nici in vecinatate nu sunt prezente elemente naturale speciale sau care fac parte din patrimoniul cultural.

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

nu e cazul

(iii) folosirea terenului in mod intensiv

Chiar daca prin plan se propune o operatiune de densificare a tesutului urban, bilantul teritorial propus respecta regulamentele de urbanism (regulamentul general de urbanism, regulamentul local de urbanism aferent PUG Timisoara) si legislatia specifica de urbanism.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 2,1.

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

nu e cazul

5. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.Z. se reglementeaza modul de utilizare al terenului (indicii de constructibilitate), regimul maxim de inaltime, functiunea, amplasarea si conformarea constructiilor in zona reglementata.

La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.* aprobat prin O176/N/2000.

Intocmit,
arh. Silvia CRISAN

sef proiect,
arh. Claudiu OPRITA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

*Aferent parcelelor inscrise in C.F. nr. 432853 cu nr. Cad. 432853 si
C.F. nr. 432854 cu nr. Cad. 432854*

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul reglementat prin P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Rolul R.L.U. este de a întări și detalia reglementările cuprinse în PUZ. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale amplasamentului reglementat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat în principal:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificările ulterioare
- H.G. 525/1996 (cu modificările ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Au fost consultate:

- "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000,
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

3. DOMENIU DE APLICARE

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice investiție amplasată în limita terenului reglementat.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

art.1 Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

art.2 Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

art.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

art.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

art.5 Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

art.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

art.7 Zone construite protejate

Nu este cazul.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

art.8 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

art.9 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art.10 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art.11 Asigurarea echiparii edilitare

Asigurarea echiparii edilitare se face conform *Plan de reglementari - lucrari edilitare* (parte desenata din P.U.Z.).

In vederea asigurarii echiparii tehnico edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din R.G.U.

art.12 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform art. 14 – RGU.

art.13 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca 40%.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art.14 Orientarea fata de punctele cardinale

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

art.15 Amplasarea fata de drumurile publice

Conform Art. 18 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U. Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea zonei rezervate prospectelor stradale delimitate conform planselor desenate din PUZ.

art.16 Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament (limita dintre domeniul public si cel privat) se va face conform plansei de reglementari urbanistice in interiorul zonei construibile delimitate, respectand retragerile impuse.

art.17 Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U. Cladirile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei de Reglementari urbanistice. Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii art. 2, 3, 4, 5 și 16.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**art.18 Accese carosabile**

Conform Art. 25, Anexei 4 - 4.11.3 din R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

Pe parcela studiata se va asigura acces auto.

In interiorul parcelei se va organiza drum de incinta cu circulatie auto pentru a asigura accesul la locurile de parcare de pe parcela.

art.19 Accese pietonale

Conform Art. 26- R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

Se va asigura acces pietonal.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**art.20 Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta**

Autorizarea executarii constructiilor va fi posibila numai in cazul existentei posibilitatilor de racord si bransament la retelele existente de apa, canal, energie electrica.

art.21 Extinderea de retele tehnico-edilitare

Toate retelele stradale (apa, energie electrica, gaz, telecomunicatii) se vor realiza subteran.

art.22 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIILOR**art.23 Inaltimea constructiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Înălțimea maximă măsurată la cornișa, nu va depăși 26,00m.

art.24 Aspectul exterior al cladirilor

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit, etc.

art. 25 Indici de construibilitate

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 40%

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 2,1.

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

art.26 Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Se va respecta O.M.S. 119/2014.
Se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

art.27 Spatii verzi

Conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.
Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzii, unde acestea există.

Pentru zona reglementata se propune un procent de minim 20% spatii verzi.

art.28 Imprejmuiri

Conform art. 35 – R.G.U.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1 UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

art.29 Functiunea dominanta propusa este cea mixta: locuire, servicii, comert.

art.30 Functiunile complementare admise sunt:

- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, parcaje/ garaje;
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

art.31 Utilizari permise

- locuire colectivă;
- activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, sport, agrement;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parking-uri;
- constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei;
- depozite sub 50 mp arie construita desfasurata.

art.32 Interdictii definitive de construire, utilizari interzise:

- amplasarea constructiilor si amenajarilor care prin natura lor, volumul si aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea si confortul zonei;
- activități/ servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare/ comert en gros.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Terenul reglementat nu este impartit in mai multe unitati teritoriale de referinta.

Intocmit,
arh. Silvia CRISAN

sef proiect,
arh. Claudiu OPRITA