

Documentație tehnică pentru obținerea
Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z.

**P.U.Z - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+4E,
CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER,
conf. AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 01/22.01.2015**

Beneficiar: **BUMBEA GIANI-EMILIAN**
Amplasament: **Timișoara, str. Silistra (str. Lotusului)**
Cf. nr: 424316, nr. top: 27995/1/2

01 FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

**P.U.Z - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+4E, CU SPAȚII
COMERCIALE LA PARTER, conf. AVIZULUI DE OPORTUNITATE
nr. 01/22.01.2015**

Beneficiar:

BUMBEA GIANI-EMILIAN

Amplasament:

**Timișoara, str. Silistra (str. Lotusului)
Cf. nr: 424316, nr. top: 27995/1/2**

Proiectant general:

**BIA Oprișan Gy. Krisztina
Timișoara, str. Dr.Ioan Mureșan nr.71, ap.9
C.I.F. 26163923**

Număr proiect: **42/2015**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

02 COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:

BIA Oprișan Gy. Krisztina

Timișoara, str. Dr. Ioan Mureșan nr.71, ap.9

C.I.F. 26163923

Arhitectură:

CRĂCULEAC MIRCEA

KRISZTINA OPRIȘAN

03 BORDEROU

Piese scrise:

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Vecinătăți, limite
- 2.4. Situația juridică a terenului
- 2.5. Circulația
- 2.6. Ocuparea terenurilor
- 2.7. Echiparea tehnico edilitară
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG, înscrierea în programele PUG
- 3.3. Modernizarea circulației
- 3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.5. Echiparea tehnico edilitară
- 3.6. Protecția mediului
- 3.7. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii

5. Anexe Extras CF nr. 424316 – Timișoara Certificat de Urbanism nr. 999 / 25.03.2015

Piese desenate:

- | | | |
|-----|--|------|
| 01. | Plan de încadrare în zonă..... | 01 A |
| 02. | Plan situația existentă sc. 1:1000..... | 02 A |
| 03. | Plan analiza funcțională a zonei | 03 A |
| 04. | Plan analiza cvartalului | 04 A |
| 05. | Plan reglementări sc. 1:1000..... | 05 A |
| 06. | Plan propunere mobilare sc. 1:1000 | 06 A |
| 07. | Plan proprietăți sc.1:500 | 07 A |

Întocmit: arh. Krisztina Oprisan, Timișoara 10. 2015

04 MEMORIU EXPLICATIV

Denumirea proiectului:

**P.U.Z - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+4E, CU SPAȚII
COMERCIALE LA PARTER, conf. AVIZULUI DE OPORTUNITATE
nr. 01/22.01.2015**

Beneficiar:

BUMBEA GIANI-EMILIAN

Amplasament:

**Timișoara, str. Silistra (str. Lotusului)
Cf. nr: 424316, nr. top: 27995/1/2**

Proiectant general:

**BIA Oprișan Gy. Krisztina
Timișoara, str. Dr.Ioan Mureșan nr.71, ap.9
C.I.F. 26163923**

Număr proiect: **42/2015**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

1.2 Obiectul lucrării

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism 999 din data de 25.03.2015, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private, privind realizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pentru dezvoltarea unei clădiri de locuințe colective în regim de înălțime S+P+4E, cu spații comerciale la parter.

Tema de proiectare are ca obiect dezvoltarea unei suprafețe de teren de 2 754,00 mp.

Caracteristica zonei impune o aliniere conform amplasării stradale deja impuse.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă
- reglementarea funcțiunii terenului
- modului de ocupare al terenului și condițiile de aliniere a construcțiilor

1.3 Surse documentare

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile următoarelor documente:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG
- Codul Civil
- Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/16.08.2000 al MLPAT.
- avizul de oportunitate nr. 01 din 22.01.2015
- HCL 186/2003
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată.

- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului
- Ordinul Ministerului sănătății nr 119/2014 privind formele de igienă
- H.G 525/1996 privind aprobarea regulamentului General de Urbanism
- H.C.L. 140/2011 modif. prin H.C.L 138/2012
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire
- Studiu geotehnic întocmit la comanda beneficiarului
- suport topografic actualizat, realizat pe terenul studiat

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de nord a Municipiului Timișoara, conform planșei de încadrare în localitate, în zona Ion Ionescu de la Brad, în proximitatea pieței agroalimentare cu acelaș nume.

Pe zona pe care se află terenul studiat, în prezent este amenajat un parc public.

După restituirea în instanță a terenului, conform Sentinței Civile nr. 10827/16.06.2010, rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia Civilă nr 2077/15.12.2011, a intervenit schimbarea de destinație a imobilului. Mai precis, prin restituire și dezmembrare, suprafața de 2754,00 mp de teren a trecut din domeniul public al Statului Român în proprietatea privată a antecesorilor și s-a dispus modificarea destinației imobilului în PUG al Municipiului Timișoara, din teren „spații verzi și alei” în „teren intravilan” conform HCL nr. 428/30.07.2013 – zonă UM4 – zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacenta arterelor de importanță locală.

Zona este ocupată preponderent de locuințe colective cu un regim de înălțime de maxim P+4+M, construcții colective edificate între anii 1970-1980. Peste drum de strada Silistra se află piața agroalimentară Ion Ionescu de la Brad și Biserica ortodoxă Sfinții Apostoli Petru și Pavel.

2.2 Încadrare în localitate

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de nord a Municipiului Timișoara, zona D, conform nr top 27995/1/2 și are o suprafață de 2 754,00 mp.

Terenul este plat, cu denivelări minore. În prezent pe teren sunt amenajate spații verzi. Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți. În zonă nu sunt surse majore de poluare a mediului.

În prezent, terenul este liber de construcții.

2.3 Vecinătăți, limite

Amplasamentul face parte dintr-un cvartal delimitat astfel:

- spre Nord** – clădiri de locuințe colective P+4+M
- spre Est** – strada Perlei și clădiri de locuințe colective P+4+M
- spre Sud** – strada Silistra și piața agroalimentară Ion Ionescu de la Brad
- spre Vest** – clădiri de locuințe colective P+4+M

2.4 Situația juridică a terenului

Date de identificare din extrasul de carte funciară, se află în proprietatea privată a domnului Bumba Gianu Emilian și a soției, inițiatorii acestui proiect.

Cf. nr: 424316, nr. top: 27995/1/2

Suprafața : 2 754,00 mp

2.5 Circulația

Amplasamentul studiat, face parte dintr-un cvartal delimitat astfel: la nord - str Horia Macelariu, la sud – str. Silistra, la est – str. Constantin cel Mare, la vest – str. Perlei.

Accesul auto pe parcelă se propune a fi de pe strada Silistra, cu sens unic și ieșire pe strada Perlei, strada cu sens unic către Silistra.

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public urban este facil. La intersecția străzilor Sever Bocu și Dr. Grigore T. Popa se află stațiile expres E2, autobuz 40 și troleibuz 14.

Se menționează faptul că pe planul de situație nu sunt poziționate rețelele subterane, drept pentru care beneficiarul lucrării va solicita avizul de la deținătorii de rețele subterane, în vederea executării unor eventuale lucrări de modificare a traseelor existente.

2.6 Ocuparea terenurilor

În momentul actual, terenul este în proprietatea lui Bumbea Giani Emilian, conform C.F.nr.424316. Suprafața de 2 754,00 mp a teritoriului analizat în P.U.Z., este alcătuită dintr-un teren cu spații verzi amenajate.

Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți.

2.7 Echiparea tehnico edilitară

Echipare tehnico edilitară în cadrul zonei există și este executată.

Alimentarea cu apă se va face de la rețeaua publică de apă potabilă S.C Aquatim S.A, prin intermediul unui branșament de apă, evacurea apelor menajere din interior se va face în cămine de canalizare racordate la canalul public.

Canalizarea pluvială de pe acoperiș va fi colectată prin jgheaburi și burlane exterioare și va fi dirijată la canalizarea orașului.

Alimentarea cu energie electrică se va face în urma unui racord la S.C Enel Distribuție Banat S.A

Alimentarea cu gaze naturale se va face în urma unui racord cu S.C E-On Gaz Distribuție S.A proprietarii dorind ca alimentarea cu gaze naturale să se facă prin centrala proprie.

Deșeurile utilizate se vor colecta în baza unui contract cu S.C Retim Ecologic Service S.A în recipienți TIP amplasați în locuri special amenajate.

2.8 Probleme de mediu

Terenul care se amenajează este relativ plat și needificat.

Zona are funcțiuni diverse, dar cea dominantă este cea de locuire colectivă.

Complementare locuirii sunt și alte funcțiuni cu caracter public: servicii, comerț, (Piața Ion Ionescu de la Brad), instituții de învățământ (școala nr.7, de pe strada Ion Ionescu de la Brad), instituții de cult (Biserica ortodoxă Sfinții Apostoli Petru și Pavel) și zone comerciale de mici dimensiuni dezvoltate la parterul clădirilor de locuințe colective de pe strada Sever Bocu și strada Sfinții Apostoli Petru și Pavel.

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noii funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

Relația cadru natural-cadru construit:

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în zonă limitrofă sunt provocați de circulația rutieră din proximitate.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.9 Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă.

În urma soliciții proprietarului terenului studiat, se propune realizarea unei clădiri de locuințe colective cu spații comerciale la parter, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată parcela.

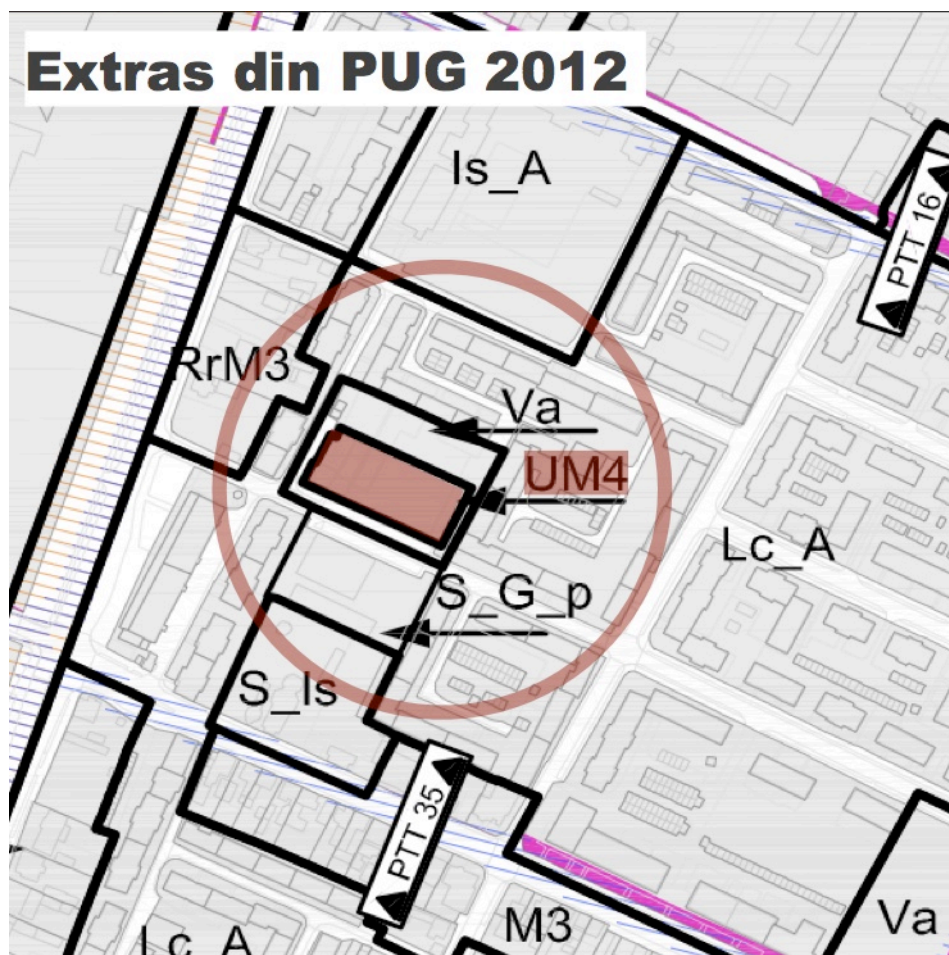
Realizarea complexului ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un pas important în folosirea optimă a spațiului și dezvoltarea zonei.

3.2 Prevederi ale PUG, înscrierea în programele PUG



În conformitate cu P.U.G.ul actual al Municipiului Timișoara, zona este cuprinsă în intravilanul Municipiului, încadrată în UTR 24 - cu funcțiunea zonă de sport și spații verzi existente.

Conform PUGului în curs de avizare al Municipiului Timișoara, terenul se înscrie în UM4



Conform noului P.U.G. care urmează să intre în vigoare, destinația terenului a fost schimbată în **UM4 - zonă de urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire deschis.**

Proiectul propus se înscrie în următoarele politici și programe:

Politica 4 – asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare,

Programul 3 – transport motorizat public

Acest program urmărește:

- dezvoltarea infrastructurii rutiere necesare protejării mediului urban de traficul de tranzit;
- asigurarea vascularizării zonelor de dezvoltare propuse cu rețea stradală interioară adecvată și legătura acestora la rețeaua stradală magistrală a municipiului;
- creșterea activității transportului public urban de călători prin dezvoltarea infrastructurii și a dotărilor specifice;
- dezvoltarea infrastructurii dedicate traficului staționar prin parcări colective în scopul degrevării rețelei stradale de vehicule staționate și îmbunătățirii aspectului general urban;

Programul 4 – trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale

Programul urmărește creșterea mobilității alternative prin:

- diminuarea traficului auto în zonele rezidențiale
- diminuarea traficului auto de penetrație
- realizarea pistelor velo care să facă legătura cu zona centrală

Politica 5 – îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public

Programul 2 – creșterea calității rețelei de spații verzi

Programul are ca scop:

- asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi pe cartiere
- asigurarea accesibilității pentru toate grupele de vârstă și a persoanelor cu dizabilități
- asigurarea continuității rețelei de spații verzi și interzicerea de construire pe aceste zone

Politica 6 – mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii

Programul urmărește creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale prin:

- conectarea la areale de agrement majore, la zone de instituții și servicii
- creșterea ofertei de spații verzi în cartiere și îmbunătățirea condițiilor climatice
- protejarea de poluare fonică
- protejarea și extinderea vegetației stradale
- crearea de spații publice/semipublice

Politica 10 – asigurarea unui mediu urban nepoluat, cu emisii reduse de CO2 și pulberi pentru un oraș verde

Programul 1 și 3 – promovarea de energii regenerabile și creșterea eficienței energetice

Programul vizează încurajarea producerii de energie din resurse regenerabile, în formă finală de agrement energetic sau de furnizare a materiei prime în stare prelucrată sau brută.

- se au în vedere combustibilii neconvenționali obținuți prin reciclare și instalații de producere de energie eoliană sau solară
- având în vedere procentul însemnat al consumului de energie de care este răspunzător mediul construit, programul are în vedere creșterea competitivității economice și energetice a clădirilor, prin reabilitarea termică a acestora, optimizarea sistemului de distribuție a agentului termic, modernizarea sistemelor publice de iluminat și încălzire, cu efecte benefice în ceea ce privește diminuarea poluării mediului înconjurător.

3.3 Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a terenului studiat va fi asigurată din strada Perlei, drum cu sens unic de circulație. Accesul autoturismelor pe parcelă va fi cu dublu sens, cu intrare și ieșire pe strada Perlei, strada Perlei fiind cu sens unic, cu ieșire către Silistra.

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevazute pe parcelă, ele fiind colectate în bazine de retenție, iar preaplinul va fi deversat în rețeaua municipală de canalizare.

Pentru perioada execuției lucrărilor, 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.

3.4 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se dorește dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte în lungul unor artere de importanță locală. Structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, financiar bancare, comerciale, culturale, de învățământ, etc.

Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes public.

Înălțimea maximă admisă pentru clădirile de colț conf. UM4

-18 m la cornișă

-25 m înălțimea maxima

(1-2S)+P+4E+1Er

Indici de ocupare și utilizare a terenului pentru parcelele de colț conf. UM4

P.O.T. maxim admis 50%

C.U.T. maxim admis 1.8

Zonă verde minim 20%

Conform avizului favorabil CTATU nr 21/ 10.09.2015

P.O.T. maxim admis parter 50%

P.O.T. maxim admis etaje 35%

C.U.T. maxim admis 1.8

Zonă verde minim 20%

Regim de înălțime maxim admis S+P+4E

H maxim admis 17,50 m

Elemente de temă

În urma unui studiu funcțional realizat în zonă, s-au constatat următoarele:

- în proximitatea parcelei studiate găsim funcțiuni comerciale mixte, alimentare și nealimentare cu vânzare cu amănuntul, o piață agroalimentară, precum și funcțiuni de învățământ cu zonă de recreere și sport și funcțiuni de culte.
- în urma analizei s-a constatat că în proximitatea parcelei studiate nu există magazine comerciale alimentare de dimensiuni medii sau mari care să deservească necesitățile zonei, astfel că se consideră oportună dorința beneficiarului de a construi un imobil de locuințe cu spațiu comercial de tip alimentar la parter.

Prin prezenta documentație se propune pe terenul studiat, amplasarea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, servicii și comerț.

La parterul clădirii se propune amenajarea unui magazin alimentar.

În definirea soluției s-a ținut cont de specificul rezidențial al zonei și de proximitatea pieței agroalimentare care generează un flux mai mare de circulație în zonă. Acest lucru generează oportunitatea unui parter comercial, care se deschide către strada Silistra, către piața agroalimentară.

Numărul de parcări amplasate în incintă se va stabili în corelare cu funcțiunile ce se vor propune, respectând legislația specifică.

13 de locuri de parcare supraterane și 59 de locuri subterane, conform avizului comisiei de circulație.

Regimul tehnic propus

Pentru parcela reglementată, funcțiunile propuse sunt:

-parcaje la subsol

-comerț și servicii la parter

-locuințe colective la etaje

Funcțiunile de comerț cu caracter public, complementare locuirii, vor avea acces de pe strada Silistra, iar partea rezidențială va putea fi accesată din incinta complexului, din zona de parcare.

Ansamblul construit va avea un regim de înălțime maxim S+P+4E.

Pentru accesul la parcare se propune un drum cu două sensuri de circulație cu intrare și ieșire pe strada Perlei. De asemenea se vor amenaja 13 locuri de parcare suprateran.

Accesul auto în subsolul clădirii se face de pe parcelă, cu intrare și ieșire pe aceeași rampă, fiind amenajate 59 de locuri de parcare în subteran.

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

Suprafață teren	2.754,00	100%
Clădire propusă	1.350,00	49,00%
Accese auto și parcări propuse	853,00	31,00%
Spații verzi propuse	551,00	20,00%

POT maxim parter	49,00%
POT maxim etaje	35,00%
CUT maxim	1.8
Zonă verde	20,00%
H maxim	17,50m

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza de la rețeaua de apă existentă.

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.

Canalizare

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006). Racordarea rețelei de canalizare propusă în cadrul acestui P.U.Z. se va face la canalizarea existentă.

Alimentare cu energie electrică

Obiectivul va constitui un nou consumator de energie electrică în zonă. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va solicita Studiu de Solutie la SC Enel Electrica Banat SA.

Rețele de telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii efectuate de beneficiar la un operator de specialitate care ii va asigura cerintele conform temei. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 107-1995; P 118-2009)

3.6 Protecția mediului

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

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.

Pe amplasamentul studiat nu se întrevide dezvoltarea activităților cu impact asupra mediului.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelelor, etc.)

Gradul în care planul sau P.U.Z.-ul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele;

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de specificațiile Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 01 din 22.01.2015, Regulamentului Local de Urbanism aferent, precum și ale Certificatului de Urbanism nr. 999 din 25.03.2015, eliberat în baza acestuia.

În concluzie, prezentul plan concordă funcțional și peisagistic cu celelalte studii, planuri și programe din zonă, se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a localității Timisoara, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea urbana.

Relația cadru natural/cadru construit

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural / mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

În cadrul prezentului studiu se prevăd măsuri cu implicații referitoare la impactul asupra mediului:

- recomandarea inserării de spații verzi la nivelul solului
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi conform cu legislația în vigoare.

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pe parcursul execuției construcțiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavații și transport de materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei.

Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe imobile învecinate.

Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

Apa

-se vor verifica, și dacă va fi cazul, se vor goli canalele și conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltratilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freactice

-deseurile se vor colecta conform avizului eliberat de Aquatim SA

Aerul

-se va evita efectuarea de lucrări de dezafectare generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale

-se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster”

-deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora

-nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deșeurilor

Solul

-se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții și demolări

-la decopertare se vor respecta prevederile din autorizația de demolare

-containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientelor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

Managementul deșeurilor

Se va întocmi, pentru faza DTAC, planul de eliminare de deșuri din construcții și demolări, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor.
Celelalte măsuri au fost descrise mai sus.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Conform HG 856-2002 următoarele deșuri, posibil a se identifica pe amplasament pe parcursul lucrărilor propuse, sunt clasificate ca periculoase:

- 17 01 06* amestecuri sau fracții separate de beton, cărămizi, țigle sau contaminate cu substanțe periculoase
- 17 02 04* sticlă, materiale plastice sau lemn cu conținut de sau contaminate cu substanțe periculoase
- 17 03 01* asfalturi cu conținut de gudron de ulei
- 17 04 09* deșuri metalice contaminate cu substanțe periculoase
- 17 05 03* pământ și pietre cu conținut de substanțe periculoase
- 17 05 07* resturi de balast cu conținut de substanțe periculoase
- 17 09 03* alte deșuri de la construcții și demolări (inclusiv amestecuri de deșuri) cu conținut de substanțe periculoase

În cazul identificării acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare – nu este permisă scurgerea de lichide din recipiente în timpul manipulării (stocării) și al transportului.
- este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații
- este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate

Protecția calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din februarie 2002.

Protecția calității aerului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile rutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Protecția solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate.

Conform HG 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evacuare a poluării solului și subsolului, detinătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

3.7 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare și energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Circulația terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal NU sunt necesare schimburi de teren.

4. Concluzii

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu 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 și prevederile legale în vigoare.

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă
- zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul de locuințe și servicii conexe propus se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile 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 Timișoarei.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z. ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Acest proiect și informațiile cuprinse în el nu pot fi modificate, copiate, reproduse sau utilizate, total sau parțial, decât cu acordul scris al *BIA. Oprisan Gy. Krisztina* și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

Prezenta documentație, în faza de PUZ, a fost elaborată cu respectarea prevederilor RLU, precum și a altor Legi și Normative tehnice în vigoare.

P.U.Z
- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+4E,
CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER,
conf. AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 01/22.01.2015

Beneficiar: **BUMBEA GIANI-EMILIAN**
Amplasament: **Timișoara, str. Silistra (str. Lotusului)**
Cf. nr: 424316, nr. top: 27995/1/2

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism 999 din data de 25.03.2015, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private, privind realizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pentru dezvoltarea unei clădiri de locuințe colective în regim de înălțime S+P+4E, cu spații comerciale la parter.

Tema de proiectare are ca obiect dezvoltarea unei suprafețe de teren de 2 754,00 mp.

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de nord a Municipiului Timișoara, conform planșei de încadrare în localitate, în zona Ion Ionescu de la Brad, în proximitatea pieței agroalimentare cu acelaș nume.

Pe zona pe care se află terenul studiat, în prezent este amenajat un parc public.

După restituirea în instanță a terenului, conform Sentinței Civile nr. 10827/16.06.2010, rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia Civilă nr 2077/15.12.2011, a intervenit schimbarea de destinație a imobilului. Mai precis, prin restituire și dezmembrare, suprafața de 2754,00 mp de teren a trecut din domeniul public al Statului Român în proprietatea privată a antecesorilor și s-a dispus modificarea destinației imobilului în PUG al Municipiului Timișoara, din teren „spații verzi și alei” în „teren intravilan”.

Prin prezenta documentație se propune pe terenul studiat, amplasarea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, servicii și comerț.

La parterul clădirii se propune amenajarea unui magazin alimentar.

În definirea soluției s-a ținut cont de specificul rezidențial al zonei și de proximitatea pieței agroalimentare care generează un flux mai mare de circulație în zonă. Acest lucru generează oportunitatea unui parter comercial, care se deschide către strada Silistra, către piața agroalimentară.



Înălțimea maxima admisă pentru clădirile de colț conf. UM4
-18 m la cornișă
-25 m înălțimea maxima
(1-2S)+P+4E+1Er

Indici de ocupare și utilizare a terenului pentru parcelele de colț conf. UM4
P.O.T. maxim admis 50%
C.U.T. maxim admis 1.8
Zonă verde minim 20%

Conform avizului favorabil CTATU nr 21/ 10.09.2015

P.O.T. maxim admis parter 50%
P.O.T. maxim admis etaje 35%
C.U.T. maxim admis 1.8
Zonă verde minim 20%
Regim de înălțime maxim admis S+P+4E
H maxim admis 17,50 m

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

Suprafață teren	2.754,00	100%
Clădire propusă	1.350,00	49,00%
Accese auto și parcări propuse	853,00	31,00%
Spații verzi propuse	551,00	20,00%

POT maxim parter 49,00%
POT maxim etaje 35,00%
CUT maxim 1.8
Zonă verde 20,00%
H maxim 17,50m

**13 de locuri de parcare supraterane și
59 de locuri subterane, conform avizului comisiei de circulație**

După restituirea în instanță a terenului, conform Sentinței Civile nr. 10827/16.06.2010, rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia Civilă nr 2077/15.12.2011, a intervenit schimbarea de destinație a imobilului. Mai precis, prin restituire și dezmembrare, suprafața de 2754,00 mp de teren a trecut din domeniul public al Statului Român în proprietatea privată a antecesorilor și s-a dispus modificarea destinației imobilului în PUG al Municipiului Timișoara, din teren „spații verzi și alei” în „teren intravilan” conform HCL nr. 428/30.07.2013 – zonă UM4 – zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacenta arterelor de importanță locală.

Întocmit: arh. Krisztina Oprișan

Timișoara 10. 2015

Volumul II

**REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM**

01 FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

**P.U.Z - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+4E, CU SPAȚII
COMERCIALE LA PARTER, conf. AVIZULUI DE OPORTUNITATE
nr. 01/22.01.2015**

Beneficiar:

BUMBEA GIANI-EMILIAN

Amplasament:

**Timișoara, str. Silistra (str. Lotusului)
Cf. nr: 424316, nr. top: 27995/1/2**

Proiectant general:

**BIA Oprișan Gy. Krisztina
Timișoara, str. Dr.Ioan Mureșan nr.71, ap.9
C.I.F. 26163923**

Număr proiect: **42/2015**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

02 COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:

BIA Oprișan Gy. Krisztina

Timișoara, str. Dr. Ioan Mureșan nr.71, ap.9

C.I.F. 26163923

Arhitectură:

CRĂCULEAC MIRCEA

KRISZTINA OPRIȘAN

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificarea funcțională
4. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință - UTR
5. Concluzii

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereat

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru – Construire locuință colectivă S+P+4E, cu spații comerciale la parter, conf. Avizului de oportunitate nr. 01/22.01.2015

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „P.U.Z – Construire locuință colectivă S+P+4E, cu spații comerciale la parter, conf. Avizului de oportunitate nr. 01/22.01.2015”**, cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

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 la terenul:

- în proprietatea domnului Bumba Gianu Emilian

C.F. nr. 424316 nr. top 424316, 2.754,00 mp, terenul are formă relativ dreptunghiulară, cu o latură lungă paralelă cu strada Silistra.

Suprafața totală a terenului aflat în discuție este de **2.754,00 mp** intravilan conform C.F, zonă de sport și spații verzi existente conform CU. În prezent, terenul este liber de construcții și fără interdicții de construire. În prezent este amenajat un parc public.

După restituirea în instanță a terenului, conform Sentinței Civile nr. 10827/16.06.2010, rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia Civilă nr 2077/15.12.2011, a intervenit schimbarea de destinație a imobilului. Mai precis, prin restituire și dezmembrare, suprafața de 2754,00 mp de teren a trecut din domeniul public al Statului Român în proprietatea privată a antecesorilor și s-a dispus modificarea destinației imobilului în PUG al Municipiului Timișoara, din teren „spații verzi și alei” în „teren intravilan” conform HCL nr. 428/30.07.2013 – zonă UM4 – zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacenta arterelor de importanță locală.

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 din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal- **Construire locuință colectivă S+P+4E, cu spații comerciale la parter, conf. Avizului de oportunitate nr. 01/22.01.2015** stau:

- Legea fondului funciar nr 18/1991, republicată
 - Legea administrației publice locale nr. 215/2001
 - Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998
 - Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994
 - Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998
 - Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
 - Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată
 - Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată
 - Codul Civil
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației
 - Regulaamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/27 iunie 1996
 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000
 - Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului
 - Ordinul Ministerului sănătății nr 119/2014 privind normele de igienă
 - Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD)
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelei reglementate :

- Cf. nr: 424316, nr. top: 424316

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal și a fost reglementată prin aviz prealabil de oportunitate nr.01/22.01.2015.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o valabilitate de 3 ani.

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Suprafața care face obiectul prezentului PUZ nu deține fond construit și nici patrimoniu natural.

2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate lucrările de construire pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.

2.1.Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea obiectivului propus și a instalațiilor aferente, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

2.2.Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.3.Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z.

2.4.Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcțiilor propuse

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca:

Conform avizului favorabil CTATU nr 21/ 10.09.2015

P.O.T. maxim admis parter 50%

P.O.T. maxim admis etaje 35%

C.U.T. maxim admis 1.8

Zonă verde minim 20%

Regim de înălțime maxim admis S+P+4E

H maxim admin 17,50 m

3.Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

3.1.Amplasarea față de drumuri publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform profilului stradal transversal prezentat în planșele anexate. În zona drumurilor publice se pot autoriza construcții și instalații aferente acestora, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, cu condiția ca lucrările menționate să nu afecteze aspectul urbanistic, arhitectural și coerența fluxului funcțional.

3.2.Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcției față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în planșa de Reglementări Urbanistice.

3.3.Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Amplasarea construcției se va realiza la o distanță de minim H/2 (distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii) față de celelalte obiective sau față de limitele laterale și 10,00m față de limita de fund.

Amplasarea construcției la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterane, putând coincide cu limitele de proprietate.

3.4.Orientarea față de punctele cardinale

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noii clădiri cu locuințe și funcțiunilor propuse respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie. Se vor respecta prevederile ordinului pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

III.ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

Reglementări

Certificatele de Urbanism și Autorizația de Construire pentru obiectivul propus pe acest teren nu se vor elibera decât după avizarea și aprobarea documentației P.U.Z.
Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivului propus.

1.Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- reglementarea caracterului terenului studiat
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcției
- realizarea lucrărilor rutiere, dezvoltarea tramei stradale pentru a asigura accesul la clădire și la subsol
- echiparea tehnico-edilitară, necesară asigurării unei infrastructuri adecvate
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent

2.Utilizări funcționale

2.1.Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de locuire colectivă la etaje, dotări și servicii aferente locuirii, la parter.

2.2.Utilizări și funcțiuni permise

- construirea de locuințe colective cu un regim mediu de înălțime
- funcțiuni compatibile și complementare zonei de locuit : comerț, servicii, activități administrative, financiar bancare, sănătate cu caracter ambulatoriu, culturale, de învățământ, locuri de joacă pentru copii
- parcaje aferente funcțiunilor propuse
- infrastructura edilitară necesară dezvoltării zonei

Conform planului de Reglementări anexat documentației, funcțiunile permise sunt următoarele:

M4 – zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală

2.3.Utilizări interzise

- este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat
- este interzisă desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu locuirea
- este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri

2.4.Interdicții temporare

- necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1.Accese carosabile

- autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare de pe parcelă, cu posibilitatea de întoarcere sau ieșire de pe parcelă.
- drumul de acces la locurile de parcare din zona studiată va avea lățimea de 5,50m cu două sensuri de circulație, intrare și ieșire pe strada Perlei.
- drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- clădirea va avea acces prevăzut pentru mașinile colectoare de deșeuri
- toate lucrările de execuție a drumurilor se vor face respectând normele și normativele în vigoare.

3.2.Accese pietonale

- autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces pietonal la obiectivul propus.
- este obligatorie asigurarea acceselor pietonale din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în clădire.
- în cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se delimitează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora.

4.Reguli cu privire la echiparea edilitară

4.1.Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual, în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

4.2.Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

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

4.3.Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a orașului.

4.4.Alimentarea cu apă, canal

Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețeaua de serviciu, de pe strada Silistra. Rețea de apă Dn 225 și rețea de canal Dn 400.

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare.

În vederea alimentării cu apă a obiectivului propus se va elabora un proiect de extinderi, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere și branșament furnizat de S.C. Aquatim S.A.

Situația propusă

a. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă rece menajeră a parcelei se va face prin intermediul a două branșamente de apă propuse din PEHD 63x5.7, PN 10, legate la rețeaua publică Dn 225, existente pe strada Silistra.

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.

BREVIAR DE CALCUL - Necesarul de apă

Se propune alimentarea cu apă a obiectivului prin intermediul a 2 bransamente:

48 persoane pentru fiecare

normă de consum: 140l/om.zi – conform SR 1343-1/06, tabel 2.

$$Q_{zi\ med} = 1.1 \times 48 \times 140 = 0,08 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi\ max} = 1,15 \times Q_{zi\ med} = 0,092 \text{ l/s}$$

$$Q_{orar\ max} = 2,8 \times Q_{zi\ max} = 0.25 \text{ l/s}$$

Se propun 2 bransamente PEHD, Dn 63x5.7

b. Canalizare

Evacuarea apelor menajere se va face prin rețeaua interioară de canal în rețeaua publică de canalizare prin intermediul a două racorduri de canal, legate la conducta publică Dn 400 existentă pe strada Silistra .

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

Apele pluviale provenite de pe construcțiile propuse se colectează prin intermediul unor jgehaburi și burlane și sunt direcționate la un bazin de retenție de unde se evacuează controlat la canal după ploaia torențială.

Apele pluviale provenite de pe parcare suprațerană și subterană se colectează , se trec prin separator de hidrocarburi și prin pompare deversează in bazinul de retenție de unde se deversează controlat la rețeaua publică de canal.

BREVIAR DE CALCUL – Canalizare

1. Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$$Q_{zimed} = 0,08 \text{ l/s};$$

$$Q_{zimax} = 0,092 \text{ l/s};$$

$$Q_{oramax} = 0,25 \text{ l/s}.$$

Apele uzate menajere provenite de la locuintele propuse se evacuaza la rețeaua publica de canalizare menajera prin intermediul a 2 racorduri de canal menajer propuse din PVC 160.

2. Debite de ape pluviale (conf. SR 1846-2:2007): Apele pluviale provenite de pe parcele și construcțiile propuse se evacuează prin intermediul unor jghebururi și burlane și direcționate la un bazin de retenție de unde se evacuează controlat la canalizarea publică după ploaia torentială.

Debitul meteoric căzut pe suprafața totală este:

$$Q_m = m \times S \times \varphi \times i = 0,8 \times 0,2574 \times 0,10 \times 130 = 2.67 \text{ l/s}$$

unde:

φ – coeficientul mediu = 0,10

$m = 0,80$ - $t < 40$ minute.

$S = 2574 \text{ m}^2$ sau $0,2574 \text{ ha}$ –

$i = 130$

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

4.5. Alimentarea cu energie termică

Se propune pentru obiectivul nou propus independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin centrale proprii de apartament. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan, furnizat prin racordul la rețeaua urbană existentă în zonă.

4.6. Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

4.7. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform unui proiect de specialitate.

4.8. Telecomunicații

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet și cablare, printr-un racord la rețelele existente. Dotarea zonei se va realiza de S.C. TELEKOM S.A, în baza proiectului elaborat de acesta. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor obiective.

5. Reguli cu privire la forma și dimensiunea construcției

5.1. Înălțimea construcției

Regimul de înălțime maxim propus este de:

- S+P+4E, înălțimea maximă nu va depăși 17,50m

5.2. Aspectul exterior al construcției

- sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- sunt interzise imitațiile de materiale.

Construcția, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alese din paletarul de culori al „Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara”

5.3.Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

P.O.T. maxim admis 50% pe parter la parcele de colț
35% pt nivele de locuințe

C.U.T. maxim admis 1.8 la parcelele de colț

6.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje , spații verzi și împrejuriri

6.1.Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile art.33 R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate. Se recomandă comasarea parcajelor la nivelul solului sau în subteran, în cazul clădirilor de locuințe colective și servicii.

Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

Situația propusă

13 de locuri de parcare supraterane și
59 de locuri subterane, conform avizului comisiei de circulație

6.2.Suprafața spațiilor verzi și plantate

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde aferentă zonei rezidențiale.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

6.3.Împrejuriri

Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejuririle pe toate laturile terenului sunt opționale.

În cazul realizării unor împrejuriri, acestea se vor realiza din materiale transparente, cu soclu opac de maxim 60cm. Este posibilă realizarea pe anumite porțiuni a unor panouri opace, până la înălțimea maximă de 1,80m, pentru realizarea de reclame sau signalistică pentru ansamblul rezidențial, atâta timp cât lungimea acestor panouri nu depășește 2m.

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T.(procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre

suprafața construită (S_c) și suprafața terenului (S_t) pe care se amplasează construcția supusă autorizării.

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}$$

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

Suprafață teren	2.754,00	100,00%
Clădire propusă	1.350,00	49,00%
Accese auto și parcări propuse	853,00	31,00%
Spații verzi propuse	551,00	20,00%

P.O.T. maxim parter	49,00%
P.O.T. maxim etaje	35,00%
C.U.T. maxim	1.8
Zonă verde	20,00%
H maxim	17,50m

**13 de locuri de parcare supratereane și
59 de locuri subterane, conform avizului comisiei de circulație**

V.CONCLUZII - măsuri în continuare

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism ce se va elibera, va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit: arh. Krisztina Oprișan

Timișoara 10. 2015