

-PLAN URBANISTIC ZONAL-

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Timisoara, strada Armoniei, nr.21,

Proiect P/08/2014

Beneficiari: PETRUT IOAN si PETRUT LIVIA

FOAIE DE CAPAT

PROIECT: P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT : TIMISOARA, strada Armoniei,nr.21

BENEFICIARI: PETRUT IOAN si PETRUT LIVIA
Timisoara, strada Armoniei,nr.21

FAZA: PUZ

PROIECTANT : FALNITA CARMEN IULIANA B.I.A.
Str. PROGRESULUI, nr.51, Timișoara

NR. PROIECT P/08/2014

SUPRAFATA 6558mp.

COLECTIV DE ELABORARE

SEF PROIECT :

FALNITA CARMEN IULIANA B.I.A.
Timișoara, str.Progresului,nr.51
Arh.-urb. Carmen Falniță
Tel.0723524005

RETELE EDILITARE:

SC RAULLY NISTOR SRL
strada Emile Zolla,nr.63,Timisoara
ing. col. Nicolae Nistor

TOPOGRAF:

P.F.A GHEORGHE PANZARU
strada Simion Barnutiu, nr.11,
Timisoara
ing. Gheorghe Panzaru

DRUMAR:

S.C.ALPHA ENGINEERING SRL
strada Gheorghe Baritiu,nr.40,
Timisoara
ing. Adrian Zbarcea

**P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE, strada Armoniei, nr.21, Timisoara, Judet Timis**

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 3654 din 21.10.2014

EXTRAS C.F.nr. 417411 Timisoara, nr. topo 2094 si 2095.

AVIZ DE OPORTUNITATE NR.11/04.09.2014

MEMORIU GENERAL URBANISM

1. Introducere
 - Date de recunoastere a documentatiei.
 - Obiective.
2. Stadiul actual al dezvoltarii.
 - Incadrare in oras/in zona.
 - Evolutia zonei
 - Elemente ale cadrului natural.
 - Circulatia.
 - Ocuparea terenului.
 - Echiparea edilitara.
 - Optiuni ale populatiei.
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica.
 - Prevederi ale PUG.
 - Modernizarea circulatiei.
 - Zonificare functionala.
 - Mod de utilizare a terenului.
 - Configuratie spatiala.
 - Rețele edilitare.
 - Obiective de utilitate publica.
4. Concluzii.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

01A. INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1: 5 000
02A. SITUATIA EXISTENTA –DISFUNCȚIONALITĂȚI	SC. 1: 1000
03A. REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 1000
04.A PROPUNERE DE MOBILARE	(SC. 1:1000)
05 A. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1: 1000
06A. PLAN ANSAMBLU ZONA STUDIATA	SC. 1: 2000
07A PLAN SITUATIE SI POZE SIT	SC. 1: 1000
08A VOLUMETRII	
09A. PROFILURI TRANSVERSALE DRUMURI	SC 1:5000/500/50
1E. REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	SC. 1: 600

Timisoara 2014

Proiect: P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Beneficiar: PETRUT IOAN si PETRUT LIVIA
Amplasament : Municipiul Timisoara, strada Armoniei, nr.21
Nr.proiect P/08/2014

MEMORIU JUSTIFICATIV MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI:

**P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

BENEFICIAR : PETRUT IOAN si PETRUT LIVIA

AMPLASAMENT : Strada Armoniei, nr.21, Timisoara

FAZA : PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECTANT : **Falnită Carmen B.I.A.**
Timișoara, str. Progresului, nr.51
Arh.-urb. Carmen Falniță
Tel.0723524005

DATA ELABORARII : 05.2014

OBIECTIVE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului **PETRUT IOAN si PETRUT LIVIA** pentru amenajarea, echiparea suprafeței de teren de **6 558 mp.**, aflată în proprietatea acestora cu funcțiunea de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Suprafața de teren se găsește în intravilanul Timisoarei și este identificată prin

C.F. nr.417411 Timisoara, nr. topo 2094 și 2095.

Amplasamentul se afla în intravilanul orasului Timisoara, în zona de Nord, cu acces de pe str. Armoniei, la numărul 21.

Prezenta documentație, Plan Urbanistic Zonal, stabilește condițiile tehnice privind

- modul de utilizare funcțională,
- modul de ocupare a terenului,
- regimul de înălțime și accesele pe parcelă.

Intocmirea prezentei documentații este necesara pentru aprobarea P.U.Z. pe baza Avizului de Oportunitate nr.11/04.09.2014

Avand in vedere amplasamentul terenului documentatia stabileste reglementarile specifice (preliminare) pentru:

- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Modulii de utilizare al terenului (POT, CUT, regim de aliniere, regim de inaltime);

Documentatia se constituie in suportul legal conform legislatiei in vigoare pentru obtinerea avizelor de principiu de la responsabilii abilitati si ulterior pentru obtinerea autorizatiei de construire.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

INCADRAREA IN ORAS/IN ZONA

Parcela studiata este situata în intravilanul Timisoarei, județ TIMIȘ in zona de nord a orasului, intr-o zona cu o dinamica accentuata, cu PUZ-uri aprobate si in curs de aprobare.

Terenul are formă regulata si are suprafata conform CF –uri de 6685mp.

Pe teren exista o locuinta P.

Vecinătățile parcelei sunt :

- La nord există strada Armoniei
- La sud parcela se invecinează cu o proprietate privata de pe strada G.T.Popa
- La est proprietate privata nr.23 strada Armoniei
- La vest parcela proprietatea statului roman

EVOLUTIA ZONEI

Prezenta documentație va ține cont de reglementările superioare de urbanism aprobate si anume :

- PUG – Municipiul Timisoara - Conform P.U.G., aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007, terenul studiat se incadreaza in zona pentru locuinte si functiuni complementare, P – P+2E, HCL nr.428/2013

- PUZ - strada Grigore T. Popa nr.20, - HCL 411/2011

- PUZ - strada Armoniei nr.25 - HCL 360/2008

- PUZ -Grigore T. Popa Locuinte Colective HCL 405/2009 cu regim de inaltime intre P- max. P+6E.

- STRATEGIA DE DEZVOLTARE ECONOMICA,SOCIALA SI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA

- HCJ nr. 115/2008 – privind indicatorii teritorial

- HCJ nr.87/2004- privind indicatorii teritorial

- Aviz de oportunitate nr.11/04.09.2014

precum si de ridicarea topografică pentru parcela proprietatea beneficiarilor

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Nu există vegetatie (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate.Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative), avand stabilitatea generala.

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 particole fine provenite din dezagregarea rocilor de baza.

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

Din punct de vedere al seismicității conform codului de proiectare seismica P100-1/2006 conditiile locale de teren studiat in localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec., a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $\sigma = 3$, a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat 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 oC in iulie, august
- media lunara minima: - 1-2 oC in ianuarie
- maxima absoluta: + 40 oC in 16.08.1952
- minima absoluta: - 29,2 oC in 13.02.1935

precipitatii:

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

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

CIRCULATIA

Amplasamentul cuprins in perimetrul reglementat este situat într-o zonă cu densitate redusa, dar aflată in continua dezvoltare, avand in vedere documentatiile de urbanism deja aprobate in zona.

Evolutia urbana recenta a dus la formarea unor zone densificate amplasate in interiorul cvartalului. Operatiunile de densificare au dezvoltat si preluat o retea de drumuri care sunt cuprinse intre strazile Gr. T. Popa (spre Sud), strada Armoniei (spre Nord), inelul IV (spre Vest), Calea Lipovei (spre Est)

Din analiza situatiei existente și din studiile urbanistice propuse déjà aprobate se pot preciza următoarele :

Pe terenul studiat se doreste conform temei de proiect lotizarea parcelei in loturi de locuinte individuale functiune ce corespunde reglementărilor urbanistice propuse prin documentatiile urbanistice si de amenajarea teritoriului deja aprobate sau in curs de aprobare.

OCUPAREA TERENULUI

Terenul este 90% neamenajat. Pe teren exista o casa ce se va demola.

ECHIPAREA EDILITARA

a) Situatia existenta

Zona analizata in P.U.Z. va fi insotită de proiectele de infrastructură edilitară necesare pentru viabilizarea parcelelor. Dotarea cu utilitati a zonei va face obiectul

proiectelor de specialitate. Gabaritele si calitatea retelelor vor fi avizate de detinatorii de utilitati ai Municipiului Timisoara.

In prezent, zona este deservita de utilitati: apa si canal, curent electric, gaz, telefonie si retea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Armoniei.

Pentru deservirea edilitara a constructiilor propuse prin prezenta documentatie, se vor propune urmatoarele lucrari cu caracter tehnicoedilitar:

- racordarea la reseaua publica de apa/ canal, existenta pe Str. Armoniei, cu extinderile si bransamentele aferente;
- bransarea la reseaua de alimentare cu energie electrica a orasului, retea existenta pe Str. Armoniei
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din reseaua de distributie existenta in zona;
- colectarea si depozitarea deseurilor se va realiza in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic;

OPTIUNI ALE POPULATIEI

Avand in vedere prevederile strategiei de dezvoltare spațială promovată de catre Consiliul Județean Timiș, reglementările propuse prin PUG preliminar Municipiul Timisoara și necesitățile beneficiarului, acesta a initiat elaborarea documentatiei *P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - strada Armoniei, nr.21, Timisoara* care are ca scop echiparea terenului conform cu obiectul de activitate al acestuia respectând reglementările documentațiilor de urbanism superioare aprobate.

PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR SUPERIOARE DE URBANISM

Avand in vedere situatia de pe teren, vecinătățile deja reglementate documentatia si dorinta beneficiarului documentatia stabileste reglementarile specifice legate de zonificarea funcțională propusă si anume aceea de *locuinte si functiuni complementare*.

Conform "Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare-Etapa a -3-a elaborare PUG Timisoara" aprobate prin HCL nr.428/30.7.2013 terenul proprietatea beneficiarilor cuprinde functiunile: **Uliu**-zona de urbanizare-locuinte individuale cu caracter urban si **Lip**-zona locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Propunerile enuntate in prezentul P.U.Z. au un caracter normativ, sunt in conformitate cu certificatul de urbanism nr. 3654 din 21.10.2014 anexat și cu Avizul de Oportunitate obtinut nr. 11/04.09.2014 si stau la baza obtinerii autorizatiei de construire din zonă.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru accesibilitatea la fiecare parcela rezultata se propune un drum de 12m profil transversal perpendicular pe strada Armoniei si dezvoltat pe intreaga lungime a parcelei. Pe parcela noastra se propune 6m din profilul drumului de acces.

Latura lunga din vest in vecinatatea terenului proprietatea statului se propune a fi dezvoltata ca si drum de acces, deoarece terenul din vecinatatea vestica este liber de constructii, are front la strada de 30,5m si apartine Primariei Timisoara.

Pe latura posterioara este propus un drum prin PUZ-urile deja aprobate ce debusaza in inelul IV.

Profilul transversal propus al acestuia este de 16m. Pe parcela proprietatea beneficiarului este propus jumătate și anume 8m.

Strada Armoniei are un profil de 8m. Deoarece prin Anexa 6 la Regulamentul Local de Urbanism al Noului PUG Timisoara strada Armoniei este propusa la profil de 14m s-a propus fasia de 3m din parcela pentru strada, ceilalti 3m se vor propune din frontul de vis-a-vis , alcatuind astfel profilul stabilit prin Noul PUG de 14m.

ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se va lotiza terenul cu parcele cu destinatia de locuinte cu functiuni complementare astfel:

- parcela numarul 1. cu front la strada Armoniei de 11,9m x 27,1m va fi de 328mp cu destinatia spatiu verde
- parcelele de la nr. 2 la 13 vor fi parcele de locuinte individuale cu functiuni complementare in suprafete cuprinse de la 348mp. la 452mp.
- o parcela (numarul 14) va fi cu destinatia drum

In total s-au obtinut 14 parcele din care 12 de locuit , o parcela spatiu verde si una afectata de circulatii.

In zona rezidentiala in interiorul parcelelor de locuit se propune amenajarea de spatiu verde a unui procent de 20% din suprafata totala de 6558mp.

Zona studiată cuprinde și vecinatatile parcelei, de la inelul de centura la unitatea militara, de la strada Armoniei la strada G.T.Popa.

Beneficiarul dorește să lotizeze suprafata totala astfel incat sa obtina parcele construibile pentru locuinte individuale.

BILANȚUL TERITORIAL PROPUS MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI

Avand in vedere varietatea funcțională se propun următorii parametrii urbanistici de utilizare al terenului in corelare cu zonele funcționale propuse:

Uliu - Locuințe individuale și funcțiuni complementare –

POT = 35%

CUT = 0,9

H = S+P+1E+M/Er

H cornisa = 8 m.

unde POT= 100 x Aria construita la sol/ Suprafata terenului

CUT= Aria construita desfasurata/ Suprafata terenului

BILANT TERITORIAL					
	FUNCTIUNI	EXISTENT(mp)	%	PROPUS(mp)	%
1.	Locuinte cu functiuni complementare			4715	71,9
2.	Circulatii, accese si parcarile publice			1515	23,1
3.	Spatii verzi			328	5
4.	TOTAL	6558	100	6558	100

BILANT ZONE FUNCTIONALE SI LOTURI					
Nr.	FUNCTIUNI	Lot	mp	Suma Suprafete	%
1.	Locuinte individuale cu functiuni complementare	2.	358	4715	71,9
		3.	350		
		4.	349		
		5.	348		
		6.	414		
		7.	413		
		8.	411		
		9.	408		
		10.	406		
		11.	404		
		12.	402		
		13.	452		
		2.	Zona circulatii amenajate		
3.	Zona spatii verzi amenajate	1.	328	328	5
4.	TOTAL	6558	100	6558	100

CONFIGURARE SPATIALA

Astfel s-a reglementat suprafața de 6558mp. pentru zona studiată din cadrul prezentei documentații cu respectarea următoarelor puncte:

- Accesul la teren din strada Armoniei
- Zona de construcții cu funcțiunea de locuinte individuale si functiuni complementare
- Zona cai de circulatie - compusa din circulatii auto, pietonale, parcuri autoturisme
- Zona verde amenajata , spatii verzi de aliniament si zona verde amenajata in interiorul parcelor de locuit

BILANT TERITORIAL					
NR.	FUNCTIUNI	EXISTENT(mp)	%	PROPUS(mp) %	
1.	Constructii locuinte individuale cu functiuni complementare	97,5	1,5	2026	30,9
2.	Gradina	6460,5	98,5		
3.	Zona verde amenajata in interiorul parcelor			1312	20
4.	Parcari, alei amenajate in interiorul parcelor			1377	21
5.	Circulatii, accese si parcarile publice, spatii verzi de aliniament			1515	23,1
6.	Spatii verzi amenajate publice			328	5
7.	Teren agricol	0	0	0	0
8.	TOTAL	6558	100	6558	100

RETELE EDILITARE

b) Situația propusă

i. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă rece menajeră a fiecărei parcele se va face prin intermediul bransamentului de apă propus pe fiecare parcelă, după executia extinderii rețelei de apă rece propusă din strada Armoniei pe strada nouă creată. Extinderea rețelei de apă se va face cu o conductă PE-HD 125x11.8mm Pn.10 în lungime de 190m. Se vor amplasa 2 hidranți de incendiu, unul la capatul liber al rețelei de apă care servește și la spălarea conductei de apă

Conducta de apă PE-HD 125x11.8mm prevăzută pentru extindere pe strada nouă creată se va racorda la conducta existentă din str. Armoniei în caminul de vane prevăzut, având montată vana de închidere

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.

ii. Canalizare

Evacuarea apelor menajere se va face prin rețeaua interioară de canal în rețeaua publică de canalizare prin intermediul racordului de canal din PVC, SN 4 De160 propus pe fiecare parcelă după executia extinderii rețelei de canalizare propusă din strada Armoniei pe strada nouă creată. Extinderea rețelei de canal se va face cu o conductă PVC, SN 4 De 315mm în lungime de 194m.

Canalizarea pluvială din incintă va fi din tuburi PVC, SN4, De 160. Apele de ploaie din incintă sunt colectate prin jehaburi și burlane și direcționate la rețeaua publică de canalizare a apelor pluviale existentă în zona prin intermediul racordului de canalizare amplasat pe parcelă.

Materialul din care sunt realizate conductele are o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

Rugozitatea conductelor este foarte mică ($\zeta = 0,03$) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etanșare absolută a rețelei realizate.

Se mai prevăd un nr. de 5 cămine de vizitare amplasate la distanța maximă de 50m.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

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

Conform STRATEGIEI DE DEZVOLTARE ECONOMICA, SOCIALA SI DE MEDIU 2013 A MUNICIPIULUI TIMISOARA documentatia prezenta se incadreaza in OBIECTIVUL STRATEGIC NR. 4. REALIZAREA UNUI HABITAT ECOLOGIC PRIETENOS FAȚĂ DE LOCUITORI.

În vederea îndeplinirii dezideratelor de mai sus, în cadrul Direcției Strategice IV s-au prevăzut următoarele obiective:

- ameliorarea condițiilor de locuit ale populației din zonă, atât prin prezervarea fondului locativ existent și reformarea sistemului de gestionare a acestuia și prin construirea de noi locuințe, în corelație cu cererea pieței imobiliare cât și prin asigurarea unei identități proprii fiecărei unități urbanistice teritoriale;

Conform noilor reglementari ale PUG Timisoara terenul se afla in zona Lip si ULiu.

- locuinte individuale cu regim redus de inaltime S+P+1E+M/Er
- Zona de urbanizare - locuinte cu regim redus de inaltime, individuale si colective mici

BREVIAR DE CALCUL

A. ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă

Se propune alimentarea cu apă a fiecărei parcele prin intermediul a unui bransament de apă:

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

$$Q_{zi\ med} = 1.1 \times 3 \times 140 = 0,04 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi\ max} = 1,15 \times Q_{zi\ med} = 0,046 \text{ l/s}$$

$$Q_{orar\ max} = 2,8 \times Q_{zi\ max} = 0.12 \text{ l/s}$$

B. CANALIZARE

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

$$Q_{zimed} = 0,04 \text{ l/s};$$

$$Q_{zimax} = 0,046 \text{ l/s};$$

$$Q_{orarimax} = 0,12 \text{ l/s}.$$

Apele uzate menajere provenite de la constructiile propuse se evacuaza la reseaua publica de canalizare menajera prin intermediul racordului de canal menajer propus pe fiecare parcela.

2. Debitul de ape pluviale (conf. SR 1846-2:2007): Apele pluviale provenite de pe parcele si constructiile propuse se evacuaza prin intermediul unor jgehaburi si burlane si diractionate la reseaua de canalizare prin intermediul racordului de canal propus.

Debitul meteoric căzut pe suprafața totală este:

$$Q_m = m \times S \times \varphi \times i = 0,8 \times 0,6558 \times 0,10 \times 130 = 6.82 \text{ l/s}$$

unde:

$$\varphi - \text{coeficientul mediu} = 0,10$$

$$m = 0,80 - t < 40 \text{ minute.}$$

S = 6558 m² sau 0,6558 ha –
i=130

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

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat de PUZ are o suprafață totală de 6558mp., conform și este proprietatea privata a persoanelor fizice: PETRUT IOAN și PETRUT LIVIA

Circulația terenurilor

Din suprafața totală de teren o suprafață de 1515mp. va fi cedată domeniului public pentru amenajarea drumurilor necesare accesului la noile parcele. Aceasta suprafață reprezintă 23 % din suprafața totală a terenului.

Suprafața ce va fi cedată domeniului public al Primăriei Municipiului Timisoara și va fi evidențiat pe planșa Proprietatea asupra terenului.

Restul de 5043 mp. sunt destinați amenajării, construirii, vânzării și închirierii.

PROBLEME DE MEDIU

- RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

- EVIDENȚA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE REPREZINTA RISCURILE PENTRU ZONA

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENTIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 1076/2004)

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități viitoare. Fiind un PUZ cu funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare, se vor crea condiții de optimizare a locuirii cu efect benefic asupra comunității locale.

1.b. P.U.Z. se încadrează în prevederile P.U.G. Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/2002

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință intravilan.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea spațiilor construite, corelate cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcajelor și a perdelelor de protecție stradală. S-a optat pentru adoptarea unei soluții de construire conform indicatorilor urbanistici din PUG, cu menținerea unui procent de 20% din teren în favoarea spațiului liber plantat.

1.d. În zona respectivă nu se vor desfășura activități industriale ce utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul. Lucrările de construire a locuințelor din prezenta documentație nu vor afecta mediul pe durata edificării acestora.

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice constituite în zonă.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

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

2.a) Propunerile din documentația de urbanism prezentă produc efecte cu caracter ireversibil prin edificarea construcțiilor conform cu funcțiunile propuse prin documentatiile de urbanism superioare. Nu există intervențiile cu efect negativ asupra peisajului deoarece pe parcela inițială nu există arbori sau arbuști ce trebuie păstrați. Odată cu construirea locuințelor se vor organiza și măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi, modelate după reguli peisagistice, cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a prevedea spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber pe fiecare parcelă edificabilă, în total 20% din suprafața totală a terenului reglementat.

Pe zona proiectată de strada nouă conform secțiunii transversale propuse se va prevedea o zonă de 1,5m de spațiu verde amenajat.

2. b) natura cumulativă a efectelor – nu este cazul;

2. c) natura transfrontieră a efectelor – nu se produc efecte transfrontaliere;

2. d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu – nu este cazul;

2. e) mărimea și spațialitatea efectelor – nu există riscuri pentru sănătatea umană;

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu este cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv – nu este cazul;

2. g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional – nu este cazul;.

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. — DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, Strada Armoniei, nr.21, Timisoara, JUDEȚ TIMIȘ** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și 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.

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

- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă. Planul Urbanistic Zonal **P.U.Z. — DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, strada Armoniei, nr.21, Timisoara** se va integra în documentațiile superioare de urbanism aprobate și va avea o valabilitate de 10 de ani sau va fi stabilită prin HCL Timisoara.

Intocmit: urb. Carmen Falniță

MEMORIU NONTEHNIC

Parcela studiată cu o suprafață generoasă pentru o singură parcelă situată în intravilanul Timisoarei, în zona de nord a orașului, într-o zonă cu o dinamică accentuată, cu PUZ-uri aprobate și în curs de aprobare necesită reglementarea în concordanță cu celelalte documentații de urbanism și amenajarea teritoriului din zonă.

Având în vedere dimensiunea acesteia și dorința beneficiarului au rezultat 14 parcele 12 cu destinația locuințe individuale de dimensiuni medii cca. 400mp.

Studiile din zonă recomandă această dimensiune de parcelă ca fiind cea mai uzitată.

Strada Armoniei are dimensiuni înguste pentru o stradă din Municipiul Timisoara de unde și sensul unic dinspre Calea Lipovei.

Accesibilitatea spre parcele se va realiza din zona Lipovei spre Calea Aradului. Pentru un profil conform standardelor urbanistice de 14m. este necesară retragerea pe frontul de la strada Armoniei a clădirilor de pe prima parcelă.

Cvartalul în care se găsește parcela beneficiarului este alcătuit din parcele de dimensiune apropiate cu a acestuia, deci foarte mari, neeconomice care necesită parcelarea și irigarea pentru a putea fi construite, exceptând parcelele care au deja aprobate documentații de urbanism și cele în curs de elaborare.

Vecinătatea directă cu terenul proprietatea Primăriei Timisoara în partea de vest este un punct tare deoarece acest teren este liber de construcții și are un front generos la strada Armoniei ce permite realizarea prospectului întreg de stradă propus pe lungimea parcelei noastre.

Vecinătatea cu terenul deja reglementat cu locuințe colective cu regim mare de înălțime peste 8 nivele situate la intersecția cu Inelul IV de circulație "Campina 2" recomandă ca parcela aflată la strada Armoniei, să aibă un regim mai mare de înălțime față de celelalte parcele ale sitului nostru.

Întreg cvartalul studiat de la Inelul IV-Strada Armoniei-strada G.T.Popa - Unitatea militară are deja stabilită o trama strădală majoră prin documentația superioară de urbanism PUG - Municipiul Timisoara și anume o stradă mediană cvartalului de profil 16m dezvoltată de la est la vest preluată și prin prezenta documentație.

Din punct de vedere economic zona extinsă dispune deja de hipermarketuri, de stații de benzină, imobile financiar - bancare dar și de funcțiuni complementare locuirii brutării, pensiuni, servicii.

Necesitatea parcelării și dezvoltării coerente este dorința beneficiarului dar coincide și cu dinamica și cu strategia Municipiului Timisoara de densificare a zonelor cu parcele de tip rural din intravilan.

Rețelele deja executate pe străzile noi propuse prin documentațiile de urbanism din cvartal, și anume apă, canal gaz arată că în zona investițiile sunt finalizate și parcelele eficientizate. Prezenta rețelelor edilitare în apropiere este un punct forte pentru viabilizarea zonei, inclusiv a parcelei proprietatea beneficiarului.

Puncte sensibile pentru momentul actual este inexistența în cvartal a unei școli sau grădinițe, deci a obiectivelor pentru utilitate publică care ar putea fi propuse și construite pe terenurile din proprietatea primăriei din zonă.

Intocmit:
urb. Carmen Falniță

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, strada Armoniei 21, Timisoara, judet Timis

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, in suprafata de 6 558 mp.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal *DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, strada Armoniei, nr.21, Timisoara*

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprobă impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Domeniul de aplicare

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost impartit in unitati teritoriale de referinta (UTR), cu prescriptii specifice.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege. Planului Urbanistic Zonal *DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, strada Armoniei, nr.21, Timisoara* se va integra in documetațiile superioare de urbanism si va avea o valabilitate propusă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timisoara

Capitolul 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile.

- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie.
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93; și asigurarea platformelor de intoarcere;

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min.0,9 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor.

Capitolul 3 ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone si subzone functionale

Zonele functionale s-au stabilit conform cerintelor documentatiei si sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI din P.U.Z. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Municipiului Timisoara.

La nivelul terenului studiat s-a delimitat un singur UTR:

- **Uliu - locuinte individuale si functiuni complementare S+P+1E+1E+M/Er**

Capitolul 4 PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

UTR- L

1. Generalitati

Art. 1. Functiunea dominanta a zonei este locuințe individuale **Uliu**.

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei :

Art. 2. Utilizari permise

- se vor construi locuințe individuale in sistem discontinuu (izolat) sau cuplat. Daca se dorește cuplarea clădirii principale se va obține acordul vecinului afectat.
- constructii cu functiunea de servicii compatibile cu zona de locuit individuala (comert, sedii de firma, birouri,cabinete medicale,gradinite,crese,cluburi copii,sali fitness,)
- constructii pentru circulatia auto, stationari auto si circulatie pietonala;
- constructii pentru retelele tehnico-edilitare;
- amenajari de spatii verzi, pentru sport, recreere si protectie.
- mici spații comerciale maxim 160mp. utili
- construcții cu funcțiune mixta compusa din funcțiunile enumerate mai sus
- utilizarea la parterul clădirilor de locuit a unor spații pentru funcțiuni complementare respectiv activități compatibile cu locuirea ca de exemplu: servicii comerciale, de consultanță, prestări servicii (de exemplu vânzare produse alimentare și nealimentare preambalate, farmacie, cabinet avocațial, birou proiectare, croitorie, cabinet medical, cabinet veterinar pentru animale de companie etc)

Art. 3. Utilizari permise cu conditii

- se pot construi si locuinte semicolective(familiale) cu maxim 2 apartamente - apartamente suprapuse sau locuinte cuplate cu asigurarea locurilor de parcare pe parcele 1loc de apartament pe parcela cu acordul ambilor proprietari
- mici ateliere sau mica productie casnica, servicii profesionale, servicii de prosmittate sau manufacturiere cu conditia sa nu implice mai mult de 5 persoane, activitatile sa se desfasoare in interiorul cladirii, sa nu produca poluare fonica, sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.
- functiunea de cazare publica, cu conditia absentei in vecinatate a unor alte functiuni care sa o deranjeze sau pe care s-o deranjeze.

Art. 4. Utilizari interzise

- constructii cu functiune comert en-gros, cresterea animalelor de productie, constructii industriale, depozite de deseuri
- constructii care adăpostesc orice activitati poluante, nocive generatoare de zgomote sau imorale;
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
- largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulatiile publice rutiere: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art.5- Caracteristici ale parcelelor (Suprafete, Forme, Dimensiuni).

Parcela minimă construibilă este de 348mp. front la stradă de minim 13m.

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa izolat conform cu alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice adică la 2m. distanță față de aliniament(fata de strada noua longitudinala). Se va respecta o limita minima de 8m fata de fundul parcelelor.

Construcțiile anexe se pot amplasa pe limita cu parcela vecină, cu condiția să nu depășească înălțimea de maximum 3,50 m si pe cat posibil acestea se vor cupla.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

In fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor aleillor de acces si platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se va asigura acces carosabil din trama stradală proiectată. In cazul parcelelor de colt se accepta doua, trei accese.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul fiecărei parcele.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.

Art. 9 Regimul maxim de înaltime este

ULiu - S+P+1E+M/Er

H maxim la cornișă = 8 m.

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală; Acoperirea se recomandă a fi tip șarpantă. Coama principală se recomandă a fi perpendiculară pe domeniul public. În condiții justificate vor fi acceptate și acoperirile în terase

Se interzice folosirea de materiale strălucitoare.

Se recomandă culorile calde pentru finisajele exterioare, sau folosirea culorilor naturale ale materialelor (aparente).

Art.11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară –

Nu vor fi date "în funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare (fosă septică) după caz, alimentare cu energie electrică.

Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită.

Canalizare apelor uzate și evacuare ape pluviale:

Apele uzate branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbana ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului. Se admite pentru prima etapă rezolvarea evacuării apelor uzate în zonă, în tancuri septice, respectiv fose septice vidanjabii (numai cu caracter temporar), cu avizul prealabil al R.A. APELE ROMÂNE și Agenției pentru Protecția Mediului, urmând ca odată cu extinderea rețelei urbane să se instituie obligativitatea branșării tuturor construcțiilor existente și viitoare la rețeaua de canalizare menajeră și desființarea foselor temporare.

- ape pluviale orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face subteran.

Telefonie

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Se vor realiza de preferință rețele subterane

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejmuirilor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente nepoluante și agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament

Art. 12 Spații libere și spații plantate

Un spor de suprafețe de spații verzi o constituie grădinile din spatele construcțiilor cât și zonele din fața construcțiilor. Se va trata ca spațiu verde 20% din suprafața loturilor (suprafața destinată grădinii).

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele personale este de preferat a se realiza cu grasbeton.

Amenajarea spațiilor publice, amenajarea parcarilor verzi și a mobilierului urban se va realiza conform legii nr. 50 /1991 republicată.

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de mediu.

Art. 13 Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maximum 2,00 m. din care un soclu opac de 0,60 m și o parte semitransparentă (maxim 20% opacitate)

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m.

4. Posibilitati maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Art. 14 Procentul de ocupare maxim al terenului

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

P.O.T = 35%

Art. 15 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

C.U.T.= 0,9

Intocmit
arh urb Carmen Falnița