

P.U.D. - **IMOBIL BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICI**
Amplasament: Timișoara, Strada Silistra nr. 10 B
Beneficiari: COSTIL IOAN ADRIAN, JABRI TABRIZI SOHAIL și JABRI TABRIZI ELENA
GAIE MICHAEL – RUDI și GAIE LOREDANA ILEANA

Foaie de capăt

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

IMOBIL BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICI

STRADA SILISTRA NR. 10 B, TIMIȘOARA

Beneficiari: **COSTIL IOAN ADRIAN
JABRI TABRIZI SOHAIL și JABRI TABRIZI ELENA
GAIE MICHAEL – RUDI și GAIE LOREDANA ILEANA**

Amplasament: Timișoara, Strada Silistra nr. 10 B

Proiectant de specialitate : S.C. PILOT TEAM s.r.l.

Strada 3 August 1919, nr. 19, ap. 2/A, Timișoara
Tel/fax: 0256 487150
www.pilotteam.ro

Faza de proiectare : Plan Urbanistic de Detaliu

Timișoara, Mai 2011

P.U.D. - **IMOBIL BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICI**
Amplasament: Timișoara, Strada Silistra nr. 10 B
Beneficiari: COSTIL IOAN ADRIAN, JABRI TABRIZI SOHAIL și JABRI TABRIZI ELENA
GAIE MICHAEL – RUDI și GAIE LOREDANA ILEANA

MEMORIU GENERAL

1. DATE PROIECT

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: IMOBIL BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICI
BENEFICIARI : COSTIL IOAN ADRIAN,
JABRI TABRIZI SOHAIL și JABRI TABRIZI ELENA,
GAIE MICHAEL – RUDI și GAIE LOREDANA ILEANA
AMPLASAMENT : Strada Silistra nr. 10 B, Timișoara
NUMĂR PROIECT : 6.05 / 70 / 2010
FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC DE DETALIU - P.U.D.
DATA ELABORĂRII : Mai 2011

1.2. OBIECTIVE

Prezenta documentație la nivel de P.U.D. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru amplasarea unui imobil pentru birouri și locuințe de servicii în Timișoara, în zona Ion Ionescu de la Brad, pe Strada Silistra nr. 10 B, parcela cu nr. topo 29911/2/2.

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru modulul de ocupare al terenului și amplasare a clădirilor.

2. ÎNCADRAREA ÎN ORAȘ/ ÎN ZONĂ

Amplasamentul care a determinat elaborarea prezentei documentații, **P.U.D. „IMOBIL BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICI”, Strada Silistra nr. 10 B, Timișoara**, se află situat în partea de nord - est a orașului Timișoara, în zona Ion Ionescu de la Brad.

Funcțiune zonei a fost reglementată prin **P.U.Z. Zona Ion Ionescu de la Brad, Timișoara**, aprobat prin **HCL 186/2003**. Amplasamentul studiat în cadrul P.U.D. este situat într-o zonă rezidențială mixtă cu clădiri cu mai mult de 3 etaje și dotări de cartier.

În conformitate cu P.U.G. Timișoara zona studiată este cuprinsă în UTR nr. 24.

2.1. DATE C.F.

Amplasamentul care a generat prezenta documentație are o suprafață totală de 1010 mp., parcela cu numărul cadastral 29911/2/2, înscrisă în C.F. nr. 88530 Timișoara, proprietatea următorilor: **COSTIL IOAN ADRIAN, JABRI TABRIZI SOHAIL** și soția **JABRI TABRIZI ELENA, GAIE MICHAEL – RUDI** și soția **GAIE LOREDANA ILEANA**.

TOPOGRAFIA

Terenul este în prezent neconstruit. În vederea realizării documentației s-a efectuat ridicarea topografică a terenului studiat. Acesta relevă faptul că terenul este relativ plan, situat la nivelul străzii.

Din punct de vedere seismic amplasamentul se încadrează în zona “D” de seismicitate, cu $T_s=1,0s$ și $K_s=0,16$.

2.2. ACCES

În prezent, terenul studiat este accesibil auto și pietonal pe o latură, din strada Silistra.

P.U.D. - **IMOBIL BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICI**
Amplasament: Timișoara, Strada Silistra nr. 10 B
Beneficiari: **COSTIL IOAN ADRIAN, JABRI TABRIZI SOHAIL și JABRI TABRIZI ELENA**
GAIE MICHAEL – RUDI și GAIE LOREDANA ILEANA

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. FUNCȚIUNI EXISTENTE

Terenul studiat se învecinează, conform planșelor anexate, cu:

- la nord: Strada Silistra
- la est: imobil locuințe colective P+4E+M, Silistra nr.12, bloc A44 -cca. 1,0m și locuință duplex P+1E+M - cca. 2,25 m.
- la sud: spațiu comercial - parcela 29911/2/1 - cca. 7,60 m.
- la vest: locuință D+P+2E - pe limita terenului și restaurant (pizzerie) P+M - pe limita terenului, cu calcan

În zona adiacentă sunt în general amplasate construcții cu funcțiuni de servicii - restaurant, hotel, comerț, locuire individuală (max. P+2E) și locuire colectivă (P+4E+M).

3.2. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul care a generat prezenta documentație are o suprafață totală de 1010 mp. (suprafața măsurată de 990 mp.), având numărul topografic 29911/2/2, teren înscris în C.F. nr. 88530 Timișoara. Terenul are următorii proprietari: **COSTIL IOAN ADRIAN, JABRI TABRIZI SOHAIL și soția JABRI TABRIZI ELENA, GAIE MICHAEL – RUDI și soția GAIE LOREDANA ILEANA.**

3.3. REȚELE EDILITARE

Zona din care face parte parcela analizată în PUD este echipată edilitar cu rețele de curent electric, alimentare cu apă potabilă și canalizare, gaze naturale, telecomunicații și termoficare.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.D. va fi stabilit în urma realizării Proiectului Tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

3.3.1. Alimentare cu apă și canalizare menajeră

În zonă există rețea de alimentare cu apă Ø 280 mm pe strada Silistra și Ø 200 mm pe strada Holdelor, respectiv rețea de canalizare Ø 1200 mm pe strada Holdelor și 50/75 pe strada Silistra, conform avizului emis de S.C. AQUATIM S.A. Timișoara.

3.3.2. Gaze naturale

Există rețea de alimentare cu gaze naturale în zonă, pe strada Silistra, conform avizului de principiu nr. 2931/2011 emis de S.C. E.ON Gaz România S.A.. Rețeaua de gaz nu afectează amplasamentul, fiind situată pe domeniul public.

3.3.3. Instalații termice

Pe amplasament există două rețele termice secundare, față de care se va menține o distanță de protecție de 3,00 m., conform adresei S.C. COLTERM S.A. nr. UR2010 - 005408.

3.3.4. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Conform aviz de amplasament favorabil emis de S.C. Enel Distribuție Banat S.A., pe teren există două rețele electrice subterane LES jt și LES mt, cu zona de protecție de 0,6 m.. Pe domeniul publică există o rețea aeriană LEA jt.

Conform aviz tehnic favorabil - cu condiții, nr. 1025/2011 emis de S.C. Romtelecom S.A pe teren este o rețea subterană de telefonie amplasată în partea de nord. Față de acesta se va respecta distanța de protecție.

P.U.D. - **IMOBIL BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICI**
Amplasament: Timișoara, Strada Silistra nr. 10 B
Beneficiari: COSTIL IOAN ADRIAN, JABRI TABRIZI SOHAIL și JABRI TABRIZI ELENA
GAIE MICHAEL – RUDI și GAIE LOREDANA ILEANA

3.4. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadrul natural – cadrul construit

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, fiind zonă pentru locuințe în principal, cu funcțiuni complementare (comerț și servicii).

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de canalizarea orașului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

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

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu e cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu e cazul.

3.5. STUDII DE FUNDAMENTARE

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.
- P.U.Z. Zona Ion Ionescu de la Brad - H.C.L. nr. 186/2003.
- Ridicare topografică pentru zona studiată.

4. REGLEMENTĂRI

Zona reglementată prin prezenta documentație are o suprafață de 1010 mp aflați în proprietatea beneficiarilor.

Se menține funcțiunea existentă de zonă rezidențială mixtă cu clădiri cu mai mult de 3 etaje și dotări, reglementată prin P.U.Z. „**Zona Ion Ionescu de la Brad**”, Timișoara.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Instituții publice și servicii
- Spații verzi amenajate
- Accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Utilizări permise:

- locuințe colective de tip urban cu regim de înălțime preponderent P+4;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit;
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.)
- funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- birouri, sedii financiar-bancare;

P.U.D. - **IMOBIL BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICI**
Amplasament: Timișoara, Strada Silistra nr. 10 B
Beneficiari: COSTIL IOAN ADRIAN, JABRI TABRIZI SOHAIL și JABRI TABRIZI ELENA
GAIE MICHAEL – RUDI și GAIE LOREDANA ILEANA

4.1. REGLEMENTĂRI –ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pentru amplasamentul studiat se menține funcțiunea existentă zonă rezidențială mixtă cu clădiri cu mai mult de 3 etaje și dotări, cu detalierea unei zone pentru funcțiuni de servicii (birouri) și locuire.

4.2. REGLEMENTĂRI –CONFIGURARE SPAȚIALĂ

4.2.1. Propunere de mobilare

Pe teren se propune amplasarea unei clădiri în regim de înălțime maxim D+P+4E+Er.

4.2.2. Funcțiune

Funcțiunea clădirii propuse este de birouri - servicii (la parter și etajele 1-2) și locuire (locuințe de servicii - la etajele 3-4 și etajul retras). La parterul acesteia pot fi amplasate spații cu altă funcțiune: comerț, servicii, etc., care să nu perturbe funcțiunea de bază.

4.2.3. Regim de înălțime

Regimul maxim de înălțime propus pentru sit este D+P+4E+Er

4.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

4.3.1. Limite de implantare a construcțiilor

Construcțiile se vor realiza în interiorul perimetrului *limitei de implantare a construcțiilor* conform planșei "Reglementări urbanistice".

S-au stabilit limite pentru reglementarea distanțelor de respectat față de elemente ale cadrului construit existent și față de proprietățile învecinate ținându-se cont de orientarea amplasamentului și condițiile de însorire.

4.3.2. Distanțe. Retrageri

Se stabilesc limitele privind retragerile minime obligatorii ținând cont de regimul maxim de înălțime al construcțiilor D+P+4E+Er, conform planșei Reglementări urbanistice:

- Amplasarea construcțiilor față de limita spre est se va face cu o retragere minimă de 4,50 m și maximă de 8,35 m. (H/2), în vecinătatea blocului de la nr. 12.
- Amplasarea construcțiilor față de limita spre vest se va face cu calcan, pe limita de proprietate.
- Amplasarea construcțiilor față de limita spre sud (fundul parcelei) se va face cu o retragere minimă de 10,00 m..

Se vor respecta prevederile Codului Civil, ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. și normele de însorire în vigoare.

Zonele construibile au fost dispuse astfel încât să se respecte prevederile privind asigurarea iluminării naturale normate. Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**.

P.U.D. - **IMOBIL BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICI**
 Amplasament: Timișoara, Strada Silistra nr. 10 B
 Beneficiari: COSTIL IOAN ADRIAN, JABRI TABRIZI SOHAIL și JABRI TABRIZI ELENA
 GAIE MICHAEL – RUDI și GAIE LOREDANA ILEANA

4.4. REGLEMENTĂRI – MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI

4.4.1. Suprafața construită

Suprafața **maximă** construită la sol a clădirii propuse poate fi de 404 mp., conform procentului de ocupare a terenului maxim propus. La nivelul solului, spațiul cuprins în incintă se va organiza pentru parcaje, alei de acces și zone verzi.

4.4.2. Indici urbanistici

Pentru zonă rezidențială mixtă cu clădiri cu mai mult de 3 etaje și dotări parametrii urbanistici de utilizare al terenului propuși sunt:

P.O.T.max. = 40 %

C.U.T.max. = 2,30

Regim de inaltime max.=D+P+4E+Er

Hcornisa=max 16,70 m pentru regim de inaltime D+P+4E+Er

Procentul de spații verzi din zona studiată va fi de minim 10%, în relație cu funcțiunea prevăzută, conform R.G.U. și R.L.U..

4.4.3. Bilanț teritorial – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Terenul studiat	1010,00	100	1010,00	100
Zona rezidentiala mixta cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri si dotari propusa	1010,00	100	1010,00	100

4.4.4. Bilanț teritorial / raportat la propunerea de mobilare

BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Terenul studiat	1010	100	1010	100
Cladire birouri și locuințe de servicii D+P+4E+Er	----	----	404	40,00
Zone verzi	----	----	102	10,10
Parcaje înierbate	----	----	120	11,88
Alei și circulații auto în incintă	----	----	384	38,02

4.5. LUCRĂRI RUTIERE, ACCESE ȘI PARCAJE

4.5.1. Accese

Accesul auto în incintă se propune din Strada Silistra. Incinta are prevăzută un acces cu lățimea de 4,5 m..

P.U.D. - **IMOBIL BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICI**
Amplasament: Timișoara, Strada Silistra nr. 10 B
Beneficiari: COSTIL IOAN ADRIAN, JABRI TABRIZI SOHAIL și JABRI TABRIZI ELENA
GAIE MICHAEL – RUDI și GAIE LOREDANA ILEANA

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor asigura accese pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu conform reglementărilor în vigoare.

4.5.2. Parcaje

La demisolul clădirii propuse sunt prevăzute 14 locuri de parcare pentru ocupanții acesteia, iar la nivelul solului se propun 8 locuri de parcare - parcaje înierbate.

Conform R.L.U. pentru calcularea locurilor de parcare necesare funcțiunii se aplică punctele (2) și (12), rezultând un necesar de 21 locuri.

Se estimează un număr de 10 apartamente de servicii / asimilate regimului hotelier, birourile ocupă o suprafață de 600mp., iar la parter este un showroom.

În total în parcajul subteran și parcajele supraterane sunt asigurate 22 locuri de parcare pentru autoturisme.

4.6. REȚELE EDILITARE

Zona din care face parte parcela analizată în P.U.D. este echipată edilitar, iar construcțiile se vor racorda la utilitățile necesare prin realizarea branșamentelor la rețelele existente.

4.6.1. Alimentare cu apă și canalizare menajeră

A. ALIMENTARE CU APĂ.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.D. este format dintr-un branșament la sistemul centralizat de apă al municipiului Timișoara de pe strada Silistra, unde există o rețea de apă având diametrul de 280 mm. Branșamentul de apă se va realiza cu conducte de polietilenă PE – ID, având diametrul De 63 x 4,7 mm.

Va fi prevăzut un cămin de apometru.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și asigurarea apei pentru incendiu. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de o stație de hidrofor proprie ce se va monta în cadrul obiectivului.

Necesarul de apă.

Zona de birouri și locuințe.

- parcele = 1 buc. – birouri și locuințe
- pentru birouri:
 - nr. angajați = 30 persoane.
 - normă de consum = 20 l /om /zi.
- pentru locuințe – 10 apartamente de servicii:
 - nr. de locuitori = 3 loc. /apart. = 30 locuitori.
 - normă de consum = 140 l /om /zi.

$$Q_{zimed\ 1} = 1,1 \times [(30 \times 20) + (30 \times 140)] / 1000 = 5,28 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,06 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{zimax\ 1} = 1,15 \times Q_{zimed} = 6,07 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,07 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{oramax\ 1} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 0,71 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

Avizul de principiu la faza PUD nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de

P.U.D. - **IMOBIL BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICI**
Amplasament: Timișoara, Strada Silistra nr. 10 B
Beneficiari: COSTIL IOAN ADRIAN, JABRI TABRIZI SOHAIL și JABRI TABRIZI ELENA
GAIE MICHAEL – RUDI și GAIE LOREDANA ILEANA

execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

B. CANALIZARE.

Canalizarea propusă pentru PUD – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza un racord la rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara, existentă pe str. Silistra. Racordul de canalizare se va realiza cu conducte din PVC – KG, având diametrul de 200 mm. Sistemul de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va prelua doar apele uzate menajere. Pe traseul rețelei de canalizare va fi amplasat un cămin de racord.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

1. Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{uz\ zimed} = 0,8 \times Q_{zimed} = 4,22 \text{ m}^3 / zi = 0,05 \text{ l /s.}$$

$$Q_{uz\ zimax} = 0,8 \times Q_{zimax} = 4,86 \text{ m}^3 / zi = 0,06 \text{ l /s.}$$

$$Q_{uz\ oramax} = 0,8 \times Q_{oramax} = 0,57 \text{ m}^3 / h.$$

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe parcelă vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 8 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în canalizarea stradală.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$$V_{colectat} = 4,47 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$$V_{anual} = 636,3 \text{ m}^3 / an.$$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

2. Debitele de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_m = m \times i \times \Sigma S \times \emptyset - \text{unde;}$$

timp m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de înmagazinare în a rețelei de canalizare;

$m = 0,8$ deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

$i = 110 \text{ l /s x ha}$ – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

$S_{clădiri} = 0,0404 \text{ ha;}$

$S_{drum} = 0,0504 \text{ ha;}$

$S_{zonă\ verde} = 0,0102 \text{ ha.}$

$\emptyset$ – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S .

$\emptyset = 0,95$ – pentru clădiri;

$\emptyset = 0,85$ – pentru drumuri;

$\emptyset = 0,10$ – pentru zone verzi.

P.U.D. - **IMOBIL BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICI**
Amplasament: Timișoara, Strada Silistra nr. 10 B
Beneficiari: COSTIL IOAN ADRIAN, JABRI TABRIZI SOHAIL și JABRI TABRIZI ELENA
GAIE MICHAEL – RUDI și GAIE LOREDANA ILEANA

În concluzie;

$$Q_m = 0,8 \times 110 \times [(0,0404 \times 0,95) + (0,0504 \times 0,85) + (0,0102 \times 0,1)] = 7,24 \text{ l/s.}$$

Timpul teoretic a unei ploii la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 8 + 230/60 \times 0,6 = 10,3 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 7,24 \times 10,3 \times 60 / 1.000 = 4,47 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = (630 \text{ mmH}_2\text{O /an} \times 1.010,00 \text{ m}^2) / 1.000 = 636,3 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

4.6.2. Gaze naturale

Clădirea se va racorda la rețeaua de alimentare cu gaze naturale de pe strada Silistra. Încălzirea se va realiza în sistem individual.

4.6.3. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Clădirea se va racorda la rețeaua electrică subterane LES jt existentă, paralelă cu strada Silistra.

4.7. Protecția mediului

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, **criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului** sunt:

4.7.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal 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.

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu tendințele de dezvoltare locală. Amplasamentul în suprafața de 1010 mp este situat într-o zonă de tip urban. Funcțiunea pe parcelă va fi cea de **de birouri - servicii (la parter și etajele 1-2) și locuire (locuințe de servicii - la etajele 3-4 și etajul retras**, funcțiunile zonei fiind mixte. Resursele alocate vor fi aferente sistemului de apă – canal, curent electric, gaz metan, telefonie.

Mobilarea de tip urban propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de prevederile altor documentații aprobate din zonă, precum și de cadrul construit și funcțiunile existente, urmărindu-se concordarea acestora cu proiectul propus.

Prezentul PUZ integrează următoarele propuneri:

- amplasare unei **clădiri de birouri și locuințe de servicii**, cu regim de înălțime maxim S/D+P+4E+Er;
- parcaje, platforme și alei în incintă;
- spații verzi și spații verzi de aliniament de-a lungul drumurilor.

P.U.D. - **IMOBIL BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICI**
Amplasament: Timișoara, Strada Silistra nr. 10 B
Beneficiari: COSTIL IOAN ADRIAN, JABRI TABRIZI SOHAIL și JABRI TABRIZI ELENA
GAIE MICHAEL – RUDI și GAIE LOREDANA ILEANA

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat obiectivele principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, optimizarea traficului.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activitatea cu impact nesemnificativ asupra mediului. Influența activităților asupra factorilor de mediu este prezentată în continuare:

d.1. Apa

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt proiectate pentru a se încadra în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002).

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

Apele pluviale convențional curate se vor scurge liber sistematizat în teren.

Apa potabilă

Necesarul de apă la sursă se va asigura din rețeaua publică a municipiului Timișoara.

Apa uzată

Apele uzate menajere, sunt colectate de o rețea de canalizare realizată din tuburi PVC vor fi preluate prin intermediul unui racord la rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara. Caracteristicile apei uzate corespund concentrațiilor indicatorilor apelor cu caracter menajer, neexistând utilizări de natură tehnologică poluantă.

d.2. Aerul

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier existent. Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri : - realizarea unei zone verzi de protecție.

d.3. Solul

Prin realizarea proiectului , activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- Surse specifice perioadei de execuție
- Surse specifice perioadei de exploatare

P.U.D. - **IMOBIL BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICI**
Amplasament: Timișoara, Strada Silistra nr. 10 B
Beneficiari: COSTIL IOAN ADRIAN, JABRI TABRIZI SOHAIL și JABRI TABRIZI ELENA
GAIE MICHAEL – RUDI și GAIE LOREDANA ILEANA

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și menajere.

În vederea eliminării posibilității impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- Realizarea de spații adecvate – platforme betonate - pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și a deșeurilor din ambalaje
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații decorative.

d.4. Zgomotul și vibrațiile

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de zgomot și vibrații se împart în două categorii:

- a) Surse specifice perioadei de execuție
- b) Surse specifice perioadei de exploatare

a) Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării lucrărilor de construcție este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88.

b) După implementare, echipamentele tehnice exterioare, parcarile, vor putea constitui o sursă suplimentară de zgomot.

Echipamentele generatoare de zgomot destinate utilizării în exteriorul clădirilor vor respecta prevederile legale privind nivelul de zgomot, în sens contrar nu vor putea fi puse în funcțiune.

d.5. Radiațiile

Lucrările și activitățile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

e) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

e.1. Managementul deșeurilor

În incinta amplasamentului se estimează următoarele categorii de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri din construcții – în faza de execuție
- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere,

Deșeurile din construcții se vor colecta în containere metalice și se vor gestiona de către societățile antreprenoare conform HG 856/2002. Va intra în sarcina antreprenorilor responsabilitatea gestionării și predării către societățile autorizate de salubritate a deșeurilor generate pe amplasament în fazele de execuție a proiectului.

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere, stocate temporar în spații delimitate, pe platforme betonate și eliminate prin societăți autorizate. Deținătorii/producătorii de deșeuri de pe amplasamentul studiat - cf. OUG 61/2006 – vor avea obligația să predea deșeurile, pe bază de contract, unor colectori sau unor operatori care desfășoară operațiuni de valorificare și/sau eliminare, sau să asigure valorificarea ori eliminarea deșeurilor prin mijloace proprii.

P.U.D. - **IMOBIL BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICI**
Amplasament: Timișoara, Strada Silistra nr. 10 B
Beneficiari: COSTIL IOAN ADRIAN, JABRI TABRIZI SOHAIL și JABRI TABRIZI ELENA
GAIE MICHAEL – RUDI și GAIE LOREDANA ILEANA

Pe amplasament nu se estimează a se produce alte tipuri de deșeuri.

e.2. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece lucrările și activitățile proiectate sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop. Din desfășurarea activității propuse nu rezultă consumuri sau comercializări de substanțe toxice și periculoase.

e.3. Protecția calității apelor

Se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, apa uzată menajeră se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002, iar cea pluvială în parametrii NTPA 001, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus .

e.4. Protecția calității aerului

Centralele termice pe gaz metan actuale au un randament de ardere crescut, astfel încât nu constituie o sursă de poluare.

Plantațiile pe spațiul verde ce însumează 25% din total suprafață au atât un rol estetic de protecție, cât și de ameliorare a climatului și calității aerului.

e.5. Protecția solului

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare.

Nu se va realiza o presiune sporită asupra solului, având în vedere procentul de ocupare a terenului. Pentru protecția solului și a mediului în general, s-a prevăzut un procent de 25% spații verzi, care reflectă implementarea strategiei de extindere a zonelor verzi cf. OUG 59/ aprobată cu modificări prin Legea 49/2008.

4.7.2. Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire în special la :

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul.

b) natura cumulative a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană

Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane. De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) mărimea și spațialitatea efectelor - nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de : Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000.

Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului - nu se depășesc valorile limita.

Folosirea terenului în mod intensiv – nu e cazul.

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

P.U.D. - **IMOBIL BIROURI ȘI LOCUINȚE DE SERVICI**
Amplasament: Timișoara, Strada Silistra nr. 10 B
Beneficiari: COSTIL IOAN ADRIAN, JABRI TABRIZI SOHAIL și JABRI TABRIZI ELENA
GAIE MICHAEL – RUDI și GAIE LOREDANA ILEANA

4.8. CIRCULAȚIA TERENURILOR

Nu este cazul

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/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 Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara;
- încadrarea în Planul Urbanistic Zonal „Zona Ion Ionescu de la Brad”, Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al Municipiului Timișoara, devenind prin aprobarea sa, act al administrației publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic de Detaliu se stabilește odată cu aprobarea sa.

Intocmit,

Arh. Laura Mărculescu