

FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare:	PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE INALTIME maxim S(D) +P+1E+M(Er)
Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Amplasament:	Timișoara, str. Dr. Grigore T. Popa, nr. 20
Beneficiar:	Varzariu Daniel – Norbert
Proiectant general:	s.c. studio arca s.r.l.
Număr proiect	275/ 2010
Proiectant urbanism:	s.c. studio arca s.r.l.
Proiectant lucrari edilitare:	s.c. PROWASSER AT. s.a.
Proiectant lucrări rutiere:	s.c. PATH'S ROUT s.r.l

BORDEROU PIESE SCRISE

01.	FOAIE DE CAPĂT
02.	BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
03.	MEMORIU TEHNIC
04.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
05.	ANEXE

BORDEROU PIESE SCRISE

01A	PLAN DE INCADRARE
02A	PLAN ANALIZA SITUATIEI EXSTENTE
03A	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
04A	PLAN POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA
05A	PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
01Ed	PLAN DE REGLEMENTARI – LUCRARI EDILITARE

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire lucrare:	Parcelare teren si construire locuinte individuale in regim de inaltime maxim S(D)+P+1E+M(Er)
2. Amplasament:	str. Dr. Grigore T. Popa, nr. 20, Timișoara
3. Beneficiar:	Varzariu Daniel - Norbert
4. Proiectant general:	s.c. studio arca s.r.l.
5. Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
6. Data elaborării:	iunie 2011

1.2. Obiectivul lucrării Solicitari ale temei program

Prin tema de proiectare s-a solicitat proiectantului de catre beneficiar amplasarea pe terenul studiat a unui ansamblu de cladiri avand functiune de locuinte individuale. Amplasamentul se afla in intravilanul orasului Timisoara, in zona de Nord, cu acces de pe str. Dr. Grigore T. Popa.

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

Prin Certificatul de Urbanism nr. 2106 din 19.05.2011, emis de Primaria Municipiului Timișoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, înainte de urmareta procedurii pentru obținerea Autorizației de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiata

Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara:

- 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.
- Conform P.U.Z. aprobat prin HCL 405/2009 terenul studiat se incadreaza in zona de locuinte si functiuni complementare cu regim de inaltime intre P- max. P+6E.

- Conform avizului prealabil de oportunitate nr. 09/14.04.2011 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara s-a considerat oportuna elaborarea documentatiei de tip PUZ.

1.3. Surse documentare

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

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 405/2009;
- Studiul geo;
- Ridicarea topografica realizata in sistem STEREO 70.

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul cuprins in perimetrul reglementat este situat într-o zonă cu densitate redusa, dar aflată in continua dezvoltare.

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

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata este amplasata in teritoriul administrativ al municipiului Timisoara, in zona nordica, in apropierea Inelului IV, intre Calea Lipovei si Calea Aradului.

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

2.3. Descrierea amplasamentului

Parcelele cu nr. cad. 2088- 2089/1 si nr. cad. 2088- 2089/2, se află în proprietatea privată a Varzariu Daniel- Norbert, beneficiarul acestui proiect.

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal in care sunt prezente:

- zone cu densitate redusa cu functiune predominant rezidentiala, cu locuinte individuale in regim maxim de inaltime P-P+2E;
- zone densificate cu imobile de locuinte colective in special in apropierea Inelului IV;
- zone cu alte functiuni decat cea rezidentiala, complementare locuirii.

2.4. 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

asigurata.

Date generale

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Campia Banatului. Zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare care au dus la transportarea si depunerea de 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-granitice 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 $\beta_0 = 3$, a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat fig. 3.4 si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,16$ g.

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

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin :

temperatura aerului:

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

precipitatii:

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

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

2.5. Circulatia

Circulatia auto se desfasoara pe str. Grigore T. Popa.

Se propune preluarea strazilor cu circulatie auto din studii de urbanism elaborate anterior: strada care face legatura dintre Inelul IV si calea Lipovei (prospect stradal larg - 16,00m), strada care face legatura dintre str. Grigore T. Popa si strada mediana mentionata mai sus (prospect stradal - 12,00m). In prezent accesul pe terenul studiat este asigurat de pe strada Grigore T. Popa.

2.6. Ocuparea terenurilor

Cvartarul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu locuinte individuale, locuinte tip insiruit (la est) si locuinte colective cu accese din strazile perimetrare, servicii, comert, obiective industriale si parcele cu destinatie speciala - Unitatea Militara .

Evolutia urbana recenta a dus la formarea unor zone densificate si a unor cartiere noi de locuinte.

2.7. Echipare edilitara – situatia existenta

2.7.1. Retele apa-canal – situatia existenta

În zona studiată există conducte de alimentare cu apă și canalizare care nu afectează amplasamentul conform avizului S.C. Aquatim S.A, amplasate pe strada Gr. T. Popa.

2.7.2. Retele de energie electrica – situatia existenta

Conform avizului eliberat de S.C. Enel Distributie Banat S.A. în zona studiată există rețele electrice, care nu afectează amplasamentul.

Conform aviz de amplasament favorabil, eliberat de către S.C. Enel Distributie Banat S.A., în zona obiectivului ce se va dezvolta există rețeaua electrică de distribuție și obiectivul propus pentru dezvoltare poate fi racordat la rețeaua existentă.

Conform aviz tehnic favorabil, eliberat de ROMTELECOM S.A. Unitatea Regională Timis, obiectivul poate fi racordat la rețeaua de telecomunicații după stabilirea exactă a traseelor ce se va stabili prin sondaje executate înaintea începerii lucrărilor propriu-zise.

2.7.3. Retele de gaze naturale – situatia existenta

Conform avizului E-ON Gaz Distribuție, Regiunea Vest rețele de alimentare cu gaze naturale de presiune medie și redusă nu afectează amplasamentul.

2.7.4. Retele de incalzire centralizata – situatia existenta

Conform avizului de amplasament S.C. COLTERM S.A. rețelele termice și de apă rece nu afectează amplasamentul.

2.8. Probleme de mediu

Zona din care face parte amplasamentul studiat este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare locuirii (cai de acces și comunicații, rețele tehnico-edilitare - *alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie*) – zona se va transforma din mediu natural (parțial) în mediu antropocentric, cu toate caracteristicile aferente.

2.9. Disfuncționalități

Deoarece în ultimii ani s-au dezvoltat în zona și alte investiții imobiliare există riscul ca acestea să nu genereze o zonă coerentă din punct de vedere urban (relații corecte și coerente între zonele construite, asigurarea utilitatilor edilitare etc.).

2.10. Opțiuni ale populației

Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone – spre zona rezidențială cu funcțiuni complementare. Aspectul și funcționarea întregii zone se vor îmbunătăți odată cu realizarea obiectivului propus (crearea de noi spații locative, reorganizarea circulațiilor auto și pietonale, cu zone verzi etc.).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare - Elemente de tema

Se propune amplasarea pe terenul studiat a unui ansamblu de locuinte individuale. Se vor asigura accese auto si pietonale, parcare, zone verzi pe parcele.

Spre drumul propus a se dezvolta pe directia Nord-Sud, cu prospect de 12,00m, se propune un regim de inaltime de maxim S/D+P+1E+M(Er), cu parcelele orientate spre strada respectiva. Parcelele amplasate de-a lungul strazii Gr. T. vor avea un regim de inaltime de maxim S/D+P+1E+M(Er) si se vor orienta spre aceasta strada.

In incinta se vor amenaja accese, drumuri de incinta si parcare, spatii verzi. Accesul principal pe sit se va realiza de pe str. Grigore T. Popa.

3.2. Prevederi din PUG

În P.U.G. Timișoara, zona studiată se încadrează ca zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare (P – P+2E).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. se propune functiunea de locuinte si funcțiuni complementare cu regim de inaltime de maxim S/D+P+1E+M(Er) si asigurarea unui sistem de circulatii auto si pietonale care sa asigure accesul pe loturi si in perspectiva legaturii intre strazile care marginesc cvartalul: strada Grigore T. Popa, strada Armoniei, Calea Aradului, Inelul IV, Calea Lipovei. Terenul in discutie are un potential evident fiind amplasat intr-o zona care se dezvolta in zona rezidentiala.

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

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul pe parcela se realizeaza din strada Grigore T. Popa. Prin operatiunile de densificare dezvoltate in zone din proximitate s-a propus un sistem de strazi cu rol de permeabilizare a intregului cvartal:

- o strada mediana pe directia Est-Vest, pentru a face legatura dintre Inelul IV si Calea Lipovei (16,00 m lățime) – limiteaza situl studiat la Nord.

Pentru a face legatura dintre strada Gr. T. Popa si strada amintita mai sus, dar si pentru a asigura accesul parcelelor noi, s-a propus o strada pe directia Nord-Sud, care limiteaza situl studiat spre Vest.

Terenul afectat de trasarea strazilor propuse urmeaza a trece in proprietatea Primariei Municipiului Timisoara.

Organizarea circulatiei interioare se va face in functie de conformarea si pozitionarea finala a imobilelor propuse in fazele urmatoare ale proiectelor (faza AC, PT). Fiecare parcela va avea acces din strazi aflate in domeniul public.

3.5. Zonificare functionala- reglementari, regim de inaltime, indici urbanistici

Se propune parcelarea terenului studiat in 12 loturi.

Pentru terenul reglementat se propune urmatoarea zonificare functionala:

- zona de locuinte si dotari complementare, cu regim de inaltime maxim S/D+P+1E+M(Er),
- zona cai de circulatie – strazi.

1. Zona locuinte si dotari complementare

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent P.U.G. Timisoara si Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ sunt permise urmatoarele functiuni:

- locuinte colective si individuale,
- conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit,
- functiuni complementare, dotari pentru zona de locuit: comert, alimentatie publica, servicii, administratie, cultura, culte, invatamant, sanatate, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, stationare autovehicule, instalatii tehnico – edilitare necesare zonei,
- birouri, sedii financiar – bancare etc.
- retele tehnico - edilitare si constructii aferente.

și sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile din zonele protejate;
- depozite de deșeuri;
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

Funcțiunea dominantă a zonei reglementate va fi cea rezidentiala.

2. Zona cai de circulatie

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent P.U.G. Timisoara si Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, in zona sunt permise urmatoarele functiuni: cai de circulatie, zona verde, instalatii edilitare.

În elaborarea soluției s-a ținut cont de:

- conformația parcelei (dezvoltată pe direcția Nord-Sud), cu acces de pe str. Grigore T. Popa;
- generarea traseelor de străzi preluate din documentații de urbanism aprobate anterior;
- ocuparea cât mai eficientă a parcelei;
- respectarea condițiilor de însorire și orientare a amplasamentului.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

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

Limita zonei de implantare a cladirilor se distanteaza la:

- 2,50 m fata de limita de proprietate, inspre strada propusa
- 4,40 m fata de limita de proprietate, inspre strada Gr. T. Popa
- 6,00 m fata de limita din spatele parcelei.

Pe fiecare parcelă, clădirile pot fi amplasate izolat sau cuplate două câte două.

Regimul de inaltime

Pentru terenul studiat se stabileste *regimul maxim de inaltime S/D+P+1E+M(Er)* (vezi

plansa Reglementari urbanistice).

Modul de utilizare a terenului

Pentru terenul studiat se propun urmatorii indici urbanistici:

Procentul maxim de ocupare a terenului propus este de 40%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului propus este 2.

Posibilitati de mobilare

Dupa trasarea strazilor propuse, terenul studiat va fi parcelat în douăsprezece loturi, cu suprafețe pe care se vor amplasa locuințe individuale (max 2 apartamente conform PUG):

lot 1 – S = 424 mp

lot 2, 3, 4 – S = 419 mp

lot 5 – S = 425 mp

lot 6 – S = 428 mp

lot 7 – S = 431 mp

lot 8 – S = 435 mp

lot 9 – S = 438 mp

lot 10 – S = 442 mp

lot 11 – S = 394 mp

lot 12 – S = 440 mp

Cladirile de locuințe sunt amplasate izolat pe parcela, si sunt construite in regim S(D)+P+1E+M(Er).

10 dintre loturile propuse au acces pietonal si auto de pe strada propusa, iar doua dintre ele au acces dinspre strada Gr. T. Popa. Accesele auto sunt cuplate doua cate doua pentru a evita fragmentarea zonei verzi de aliniament care margineste carosabilul.

Structura de rezistenta a constructiilor va fi din beton armat. Închiderile si finisajele urmeaza a fi stabilite de catre proiectanti în fazele urmatoare ale proiectului.

Propunerea de mobilare urbana are un caracter informativ.

Bilantul teritorial

Pentru terenul studiat (S total = 6.549 mp) aflat in proprietatea privata a beneficiarului acestui proiect Varzaru Daniel-Norbert, cu nr. top. 2088-2089/2 si nr. top. 2088-2089/1 (CF nr. 413511si CF nr. 413529), se propune urmatorul bilant teritorial:

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata amplasament	6 549	100%	6 549	100%
Zona locuinte si functiuni complementare	-	-	5 028	76,79%
Zona cai de circulatie auto si pietonale - străzi	-	-	1 181	18,03%
Zona verde	-	-	340	5,18%

Pentru zona rezidentiala se propune un procent de minim 25% zona verde.

3.6. Adapost de aparare civila

Daca in fazele urmatoare de proiectare (P.A.C., P.T.) cladirile propuse se inscriu in categoria de constructii la care se impune realizarea adapostului de aparare civila (conform art. 1 din Hotararea 560/2005 modificat prin Hotararea 37/2006), acesta se va amenaja la nivelul subsolului (daca acesta corespunde conditiilor necesare amenajarii adapostului). Adapostul se va executa conform proiectului tehnic cu respectarea „Normelor tehnice privind proiectarea si executarea adaposturilor de protectie civila in subsolul constructiilor noi”.

3.7. Protectia mediului

Propunerile documentației de urbanism de menținere a funcțiunii de zonă de locuințe nu afectează mediul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale - nu e cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate - nu e cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor - colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firma specializată, în baza unui contract și transportate la deponeul municipiului Timisoara. Depozitarea deșeurilor menajere se va face pe platforme amenajate special, prevăzute cu punct de apă și sifon de pardoseală. Se va asigura accesul mașinilor care efectuează preluarea deșeurilor menajere.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi - prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea unei suprafețe de spații verzi de minim 5% din suprafața terenului. In zona rezidentiala se propune un minim de 25% zona verde.

Organizarea sistemelor de spatii verzi - spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: cu gazon, cu pomi, cu plante decorative și parcaje înierbate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate- nu e cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana - nu e cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear – nu e cazul.

Eliminarea disfuncionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore - nu e cazul.

Toate lucrarile rutiere, accese, platforme de intoarcere se vor realiza cu sistem de canalizare proprie.

3.7.1. Protectia calitatii apelor

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

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

3.7.2. Protectia aerului

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

3.7.3. Protecția împotriva zgomotului si vibrațiilor

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării sistemului de

alimentare cu apă și canalizare pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare propusă este conceput în sensul încadrării în limitele admise de Agenția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat.

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

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

3.7.4. Protecția împotriva radiațiilor

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

3.7.5. Protecția solului și subsolului

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

3.7.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

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

3.7.7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare.

Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrările propuse se va respecta H.G. 101/1997 "Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară", cap. I, art. 5, asigurându-se zona de protecție sanitară în jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Timișoara. Nu se prevăd alte foraje, pentru alimentarea individuală a acestei zone rezidențiale, care ar putea influența debitul de captare a forajelor din frontul de captare. Lucrările proiectate nu influențează așezările umane. De asemenea, în zona nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

3.7.8. Gospodarirea deșeurilor

Pentru evacuarea gunoierului menajer rezultat se va face contract cu Retim .

Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apă nu rezultă deșeuri care ar necesita o gospodărire specială.

De la rețeaua de canalizare apa uzată este colectată și transportată la canalul colector. Prin canalul colector apa menajeră va fi transportată la canalizarea centralizată a orașului Timișoara și apoi la stația de epurare.

Deșeurile solide vor fi colectate și transportate la groapa de gunoi a orașului.

3.7.9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

În prezentul PUZ este prevăzută zona de locuințe și funcțiuni complementare (vezi cap. Zonificare funcțională - reglementări funcțiuni admise și interzise), prin urmare nu rezultă deșeuri de natură toxică. Atât lucrările de alimentare cu apă cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

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

1.Characteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

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

Prin PUZ se propune pe amplasamentul studiat dezvoltarea unei zone rezidențiale, păstrându-se caracterul întregii zone acela de locuire și funcțiuni complementare locuirii.

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

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

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

În propunerea de dezvoltare a sistemului de circulație, în scopul densificării și permeabilizării cvartalului din care face parte amplasamentul, s-a ținut cont de prevederile PUG dar și a planurilor urbanistice aprobate care au dezvoltat parțial zone aflate în vecinătate.

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

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

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

Prin respectarea condițiilor de mediu prezentate mai sus (3.7.1-3.7.9), referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere și pluviale, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier, se creează premisele pentru protecția mediului.

Într-o perspectivă de dezvoltare durabilă a mediului construit, în proiectarea și realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta condițiile referitoare la eficiența energetică a clădirilor.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Prin prezentul PUZ se propune transformarea amplasamentului dintr-un mediu natural într-unul antropic.

Pentru a asigura un climat cat mai propice locuirii se pronune amenajarea de spatii verzi de aliniament dar si in interiorul parcelelor intr-o proportie semnificativa – 25% din suprafata de teren considerata.

Se vor urmari problemele descrise mai sus (3.7.1-3.7.9)

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)

In implementarea planului se va respecta legislatia in vigoare iar aspecte legate de managementul deșeurilor, protectia calitatii apelor, protectia calitatii aerului si protectia calitatii solului sunt descrise mai sus (3.7.1, 3.7.2, 3.7.5, 3.7.8)

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Prin transformarea sa in mediul antropic (teren construitibil) flora si fauna vor suferi eventuale diminuari in timpul realizarii lucrarilor.

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

b) natura cumulativă a efectelor

nu e cazul

c) natura transfrontieră a efectelor

nu e cazul

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

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

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

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

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului

nu e cazul

(iii) folosirea terenului în mod intensiv

Chiar daca prin plan se propune o operatiune de densificare a țesutului urban, bilanțul teritorial propus respecta regulamentele de urbanism (Regulamentul General de Urbanism, Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Timisoara) si legislatia specifica de urbansim. Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 2.

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

3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea unor noi trasee de strazi se impune trecerea suprafetelor de teren afectate din proprietate privata in proprietate publica (vezi Plan circulatia terenurilor).

Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

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

La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.D.* aprobat prin Ord. 37/N/2000 al MLPAT si L. 350/2001 modificata prin 27/27.08.2008.

Intocmit,
arh. Radu GOLUMBA
arh. Zsuzsa CZIRJAK

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PARCELELOR cu nr. cad. 2088- 2089/ 1 și nr. cad. 2088- 2089/2

BAZA LEGALĂ

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

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

Au fost consultate:

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

DOMENIU DE APLICARE

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

Cap. 1 GENERALITĂȚI

art.1 Tipul de subzonă funcțională propus este subzona rezidențială cu locuințe P-P+2E.

art.2 Funcțiunea dominantă este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe familiale cu max 2 apartamente, in regim maxim de inaltime de S(D)+P+1E+M(Er).

art.3 Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt dotari pentru zona de locuinate:

- instituții publice și servicii, comert, birouri, alimentatie publica, cultura, culte, invatamânt, sănătate;
- spații verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii si spatii de agrement si odihnă;
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje;
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente;

Cap. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

art.4 Utilizări permise

- locuințe;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit;
- 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 etc.

art.5 Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile din zonele protejate;
- depozite de deșeuri;
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

Cap.3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art.6 Orientarea față de punctele cardinale

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației. Amplasarea clădirilor cu locuințe se va realiza astfel încât să se asigure însorirea încăperilor de locuit pe o durată de minim 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă.

art.7 Amplasarea față de drumurile publice

Conform Art. 18- R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U. Amplasarea clădirilor se va face cu respectare zonei rezervate prospectelor stradale delimitate conform planșelor desenate din PUZ.

art.8 Amplasarea față de aliniament

Se vor respecta prevederile Art. 23- R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U. Amplasarea clădirilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face conform planșei de reglementări urbanistice în interiorul zonei construibile delimitate respectând retragerile impuse.

art.9 Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24- R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U. Clădirile se vor amplasa în interiorul limitei de implantare a construcțiilor conform planșei de Reglementări urbanistice. Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății, art. 2, 3, 4, 5 și 16.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.10 Accese carosabile

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

Pe parcelele propuse se vor asigura accese auto de pe strada Grigore T. Popa și de pe străzile propuse. În interiorul parcelei se vor asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere.

art.11 Accese pietonale

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

Se vor asigura accese pietonale la fiecare parcela din trotuarele adiacente. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

art.12 Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă

Autorizarea executării construcțiilor va fi posibilă numai în cazul existenței posibilităților de racord și branșament la rețelele existente de apă, canal, energie electrică.

art.13 Extinderea de rețele tehnico-edilitare

Conform art. 28 din R.G.U. și Cap. II. 8 din R.L.U.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară se vor suporta de către investitor în întregime. Toate rețelele stradale (apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații) se vor realiza subteran.

art.14. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

art.15 Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Pentru propuneri care nu respectă regimul de înălțime propus de PUG Timișoara (P-P+2E) se va elabora PUZ.

art.16 Procentul de ocupare a terenului

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

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

art.17 Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U și Anexei 2 din R.L.U. Se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă și un procent suplimentar de 15% din totalul locurilor de parcare.

art.18. Spații verzi

Conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U.

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există și se propun alte spații verzi conform Planului de reglementari urbanistice. Se vor asigura cel puțin 2,00 mp de spațiu verde pe locuitor (conform Anexei 6 a R.G.U.) minim 5% din suprafața terenului.

Pe fiecare parcelă se vor spații verzi de minim 25% din suprafața loturilor. De-a lungul străzilor propuse se recomandă realizarea de spații verzi plantate.

art.19. Imprejmuiri

Conform art. 35 – R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U.

Intocmit,
arh. Radu GOLUMBA
arh. Zsuzsa CZIRJAK