



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**- CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER IN REGIM DE INALTIME P+2E+M/Er**

*Județul Timiș, Timisoara, C.F. 407910, CAD: 8686/1 S.teren=622,00MP*

**COVACI IOAN-RADU**, Ghiroda, str.Semenic, nr.3, ap 1

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

Pr. nr.68/2017 – PUZ - **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER, IN REGIM DE INALTIME P+2E+M/Er**

*Județul Timiș, Timisoara, C.F. 407910, CAD: 8686/1 S.teren=622,00mp*

beneficiar- **COVACI IOAN-RADU**

**MEMORIU DE PREZENTARE**



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

## **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER IN REGIM DE INALTIME P+2E+M/Er**

*Județul Timiș, Timisoara, C.F. 407910, CAD: 8686/1 S.teren=622,00MP*

**Beneficiar: COVACI IOAN-RADU**, Ghiroda, str.Semenic, nr.3, ap 1

**Proiectant general: B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA**

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

**Data elaborării: ian. 2019**

## **1.2. OBIECTUL P.U.Z.**

### ▪ **Solicitări ale temei – program**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de sud-est a Municipiului Timisoara, in UTR43, la nord de strada Prof. Dr. A. P. Podeanu, unui imobil de locuinte colective cu functiuni complementare la parter, pe o parcela cu o suprafata de teren de **622,00mp**. Zona aflata în studiu este identificată prin CF 407910, cad. 8686/1 și se află în proprietatea domnului Covaci Ioan-Radu.

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitorul imobil, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate pe terenul propus
- regimul de înaltime
- rezolvarea circulației, a acceselor carosabile și a parcarilor pe teren

Prin documentațiile de dezvoltare urbanistică ale Municipiului Timisoara, se prevede ca această zonă să fie destinată locuitii de tip urban.

**În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Municipiului Timisoara, Certificatul de Urbanism nr.434 din 30.01.2018, prin care s-a solicitat investitorului, elaborarea prezentului PUZ.**

## **Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiata**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002, prelungit prin HCL107/2014, amplasamentul in cauza se incadreaza in zona propusa pentru locuinte individuale.

Conform Masterplan, propunerea se incadreaza in :

### **-Politica 6- Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii**

Program 1: cresterea calitatii mediului locuit in cartierele rezidentiale

### **-Politica 10-Asigurarea unui mediu urban nepoluant, cu emisii reduse de CO2- un oras verde**

Program 1: promovarea de energii regenerabile

Program 3: cresterea eficientei energetice

## **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

-Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002 si prelungit prin HCL131/2017

- Noul Plan Urbanistic General –Etapa 3

- P.U.Z. –uri aprobate în zonă, daca este cazul

Pr. nr.68/2017 – PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER, IN REGIM DE INALTIME P+2E+M/Er

*Județul Timiș, Timisoara, C.F. 407910, CAD: 8686/1 S.teren=622,00mp*

beneficiar- COVACI IOAN-RADU

MEMORIU DE PREZENTARE



- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

Terenul studiat se afla într-o zona favorabilă dezvoltării unor obiective de locuire și servicii. Zona studiată face parte dintr-un țesut urban încheiat cu parcele generoase, unde predomină locuințele unifamiliale și clădirile de locuire colectivă P+4. Conform CU nr.434 din 30.01.2018, emis de Primăria Timișoara, destinația terenului este de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare.

Complementare locuirii sunt și alte funcțiuni cu caracter public: servicii, zone comerciale de mici dimensiuni dezvoltate la parterul clădirilor de locuințe, instituții de învățământ ( Liceul Teoretic Vlad Tepes, de pe strada Martir Caceu).

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul studiat se afla în partea de sud-est a municipiului Timișoara, în UTR43, la nord de strada Prof. Dr. A. P. Podeanu. Parcela are o suprafață de **622,00mp** și este identificată prin CF 407910, cad. 8686/1 în proprietatea domului Covaci Ioan-Radu.

Parcela studiată este accesibilă din strada Bradul, drum asfaltat cu două benzi de circulație, dublu sens.

Parcela pentru care s-a inițiat P.U.Z.-ul este delimitată astfel:

- la Nord de o parcelă cu casa unifamilială în regim parter,
- la Est de o clădire cu locuințe colective în regim de înălțime P+4,
- la Sud de o parcelă cu o clădire de locuințe colective în regim de înălțime D+P+2E+M,
- la Vest de strada Bradul, de unde se realizează și accesul pe parcelă

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea condițiilor de fundare în eventualitatea amplasării de construcții pe amplasamentul studiat.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine nu există.

### **2.4. CIRCULAȚIA**

Accesul pe parcelă se realizează din strada Bradul.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a parcelei studiate, conform CF 407910, este în prezent cea de arabil intravilan.

C.F. **407910**, Timișoara str. Bradul nr 3, număr cad 407910 în suprafață de 622,00mp, proprietar – COVACI IOAN-RADU

#### **▪ Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată**

Funcțiunile din zona sunt majoritar rezidențiale cu regimuri de înălțime variate cuprinse între P+1E și P+4E

În zona studiată sunt construcții pe parcele atât pentru locuințe individuale cât și pentru locuințe colective.

#### **▪ Relationari între funcțiuni**

Există conflicte datorită tendinței de dezvoltare pe verticală, într-o zonă aflată în proximitatea complexului studentesc, unde cerințele pentru locuințele colective sunt din ce în ce mai mari, acest fapt generând un conflict între casele unifamiliale cu regim mic de înălțime și blocurile din zonă.

#### **▪ Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

La limita zonei studiate există în prezent fond construit.

#### **▪ Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit la nord, sud și vest de teren este definit de clădiri locuințe colective, iar la est locuințe unifamiliale.



▪ **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Serviciile din zona practic lipsesc, fiind necesare realizarea unor servicii de genul cabinetelor medicale, spatii comerciale, birouri.

▪ **Asigurarea cu spatii verzi**

În stadiul actual, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Realizarea unui imobil cu regim mic de înălțime P+2E+M, cu zone verzi, locuri de relaxare va aduce un plus în această parte a orașului.

• **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu exista.

▪ **Principalele disfunctionalitati**

Nu exista.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Din punct de vedere al echipării edilitare, obiectivele actuale sunt bransate la toți furnizorii de utilități: apă, canalizare menajera și pluvială, gaz, curent electric, existând posibilitatea unor eventuale extinderi de rețele.

### **a. Alimentare cu apă**

Suprafața totală a zonei studiate este de **622 m<sup>2</sup>**, zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zona de locuințe colective și funcțiuni complementare la parter, aflată în intravilanul municipiului Timisoara, pe strada Bradul nr. 3.

Sursa de apă pentru asigurarea necesarului de apă potabilă și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timisoara, rețea administrată AQUATIM s.a., existența pe str. Bradul.

Pentru alimentarea construcției propuse se va executa o conductă de bransament care se va lega la conductă strădala existență; conductă de apă va fi realizată din PE-HD, Pn 10 atm, De.40 mm și va asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor din imobilul propus. Lungimea totală a bransamentului propus va fi de 14 m.

De asemenea, la cca 1,5 m față de limita de proprietate se va monta un camin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat.

Debitul necesar de apă este:

$$Q_{APĂ\ RECE} = 1,41\ l/s = 5,10\ mc/h$$

Presiunea apei în clădiri va fi menținută prin intermediul unor stații de pompare proprii, cu hidrofor amplasate în camerele tehnice aferente fiecărei clădiri.

### **b. Canalizarea menajera**

Canalizarea menajera propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara (aflat în administrarea AQUATIM s.a.) de pe str. Bradul nr. 3, PVC, D=400 mm.

Apele menajere de la construcția propusă se vor descarca în caminul de racord menajer, amplasat în interiorul incintei, la 1 m de limita de proprietate. De aici, printr-o conductă de racord menajer, apele colectate se deversează în rețeaua de canalizare strădala existență, D = 400 mm.

Racordul de canalizare este constituit din conductă de PVC-KG, SN4, Pn1 atm, D= 160 mm, care pleacă din căminul de racord CR din incintă și se descarcă direct în conductă de canalizare D = 400 mm existență. Lungimea racordului este de L = 12 m. Canalizarea propusă va funcționa gravitațional.

Această canalizare menajera preia și debitul de apă pluvială pre-epurată, printr-o conductă de refulare din bazinul de retenție. Acest debit pluvial este descarcat treptat, după momentul ploii, pentru a nu încărca debitul în conductă menajera.

Apele uzate mixte sunt descarcate în final la stația de epurare a municipiului Timisoara. Apele de ploaie cazute în zona verde se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

**Debitul de ape uzate** pe întreaga incintă evacuată la canalizarea orașului este :

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

Q racord = q men + Q apa pluviala (evacuare prin pompare)

q men = 5,38 l/s

Q apa pluviala = 27 mc: 12h = 2,25 mc/h = 0,62 l/s

**RACORD CANAL:**

**Q racord = 5,38 + 0,62 = 6,0 l/s**

**c. Canalizarea pluviala**

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperis, suprafete betonate, drumuri si parcari aferente constructiilor propuse, prin intermediul unei retele pluviale ingropate, din tuburi PVC-KG cu diametrul D=315 mm, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie ingropat. De aici apele de ploaie pre-epurate vor fi evacuate in conducta de canalizare menajera proiectata, urmand sa ajunga in canalizarea orasului, existenta pe strada Bradul.

Lungimea retelei de canalizare pluviale este 40 m, realizată din tuburi PVC-KG, D=315 mm.

Descărcarea apelor din bazinul de retentie se va realiza prin pompare în interval de 12 ore, pompa având un debit de: 27 mc: 12h = 2,25 mc/h = 0,62 l/s

Debitul de ape pluviale este: **Q<sub>PL</sub> = 13,43 l/s**

Volumul bazinului de retentie este de **27 mc**.

Volumul anual al apelor pluviale va fi: **V<sub>anual</sub> = 483 mc/an**

**BREVIAR DE CALCUL**

Instalatii sanitare de apă și canalizare

**Alimentarea cu apă rece**

Debitul pentru apă rece și caldă a obiectelor sanitare s-a determinat conform STAS 1478-90, după cum urmează:

- apă rece - debitul de calcul a fost determinat cu formula :

$$q_c = b \times (a \times c \times \sqrt{E} + 0,004 \times E)$$

în care:

$$a = 0,15$$

$$b = 1,00$$

$$c = 1,0$$

$$E = E_1 + E_2$$

unde: E<sub>1</sub> - suma echivalenților bateriilor amestecătoare de apă caldă și rece;

E<sub>2</sub> - suma echivalenților robinetelor de apă rece.

Alimentarea cu apă caldă menajeră se va face de la puncte termice proprii.

Calculul debitelor s-a făcut pentru următoarele obiecte sanitare:

Obiecte sanitare	Bucati	Echivalenti E1+E2	Σ E
Chiuvețe	12	1.0	12.00
Lavoare	15	0.35	5.25
Vase WC	15	0.50	7.50
Centrala termica	12	1.0	12.00
Masina spalāt	12	1.0	12.00
Cada baie	12	1.0	12.00
Robinet serviciu	1	0.35	0.35
<b>TOTAL</b>			<b>61.10</b>

Rezultă:  $q_{AP\text{Ă RECE}} = 1 \times (0,15 \times 1 \times \sqrt{61,10} + 0,004 \times 61,10)$

$$q_{AP\text{Ă RECE}} = 1,41 \text{ l/s} = 5,10 \text{ mc/h}$$

Rezultă :  $q_{ap\text{ă rece}} = 1,41 \text{ l/s}$

Pr. nr.68/2017 – PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI  
FUNCIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER, IN REGIM DE INALTIME P+2E+M/Er

Județul Timiș, Timisoara, C.F. 407910, CAD: 8686/1 S.teren=622,00mp

beneficiar- COVACI IOAN-RADU

MEMORIU DE PREZENTARE



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

### Canalizarea menajeră

Calculul debitului de ape uzate menajere și dimensionarea instalației de canalizare se face conform STAS 1795-87 cu formula:

$$q_{MEN} = Q_s + q_{s\ MAX}$$

în care:

$q_{s\ MAX}$  - cel mai mare debit specific al obiectelor sanitare (= 2);

$Q_s$  - debitul corespunzător valorii sumei echivalenților ( $\Sigma Es$ ) a obiectelor sanitare;

$$Q_s = a \times 0,33 \times \sqrt{\Sigma Es}$$

unde:  $\Sigma Es$  - suma echivalenților de debit pentru scurgerea obiectelor sanitare;

Obiecte sanitare	Bucati	Echivalenti Es	$\Sigma Es$
Lavoare	15	0.5	7.50
Vase WC	15	6.0	90.00
Cada baie	12	2.0	24.00
Masina spalat	12	2.0	24.00
<b>TOTAL</b>			<b>145.50</b>

$$a = 0,85 \text{ pentru } \Sigma E \geq 0,15$$

$$Q_s = 0,85 \times 0,33 \times \sqrt{145,50} = 3,38 \text{ l/s}$$

$$q_{MEN} = 3,38 + 2 = 5,38 \text{ l/s}$$

$$q_{MEN} = \mathbf{5,38 \text{ l/s}}$$

Diametrul pentru conducta de racord este Dn 250 mm – PVC.

### Canalizarea pluvială

În conformitate cu STAS 1795-90, debitul de calcul al apelor meteorice de pe clădire  $Q_s$  se calculează cu relația:

$$Q_P = 0,0001 \times m \times l \times \Sigma \phi \times S_C$$

In care :

i-intensitatea ploii de calcul [l/s\*ha]

$\phi$ -coeficientul de scurgere al apei meteorice de pe suprafața respectivă

- "m" este un coeficient adimensional de reducere a debitului de calcul, care ține seama de capacitatea de înmagazinare, în timp, a canalelor și de durata ploii de calcul "t", m=0.8 pentru t ≤40

$S_C$ —suprafața de calcul —egală cu proiecția pe orizontală a suprafețelor receptoare Intensitatea ploii de calcul funcție de frecvența normată a ploii și de durată se determină prin diagrame sau din tabele de calcul.

Frecvența normată a ploii de calcul se ia conform STAS 1846-90 funcție de clasa de importanță a clădirii (f).

Durata de calcul a ploii se stabilește prin apreciere și se verifică prin calcul după alegerea diametrelor conductelor, cu relația :

$$t = t_{cs} + \frac{L}{V} \quad (\text{min})$$

$t_{cs}$  – timpul de colectare a apei de ploaie pe suprafața receptoare și timpul de scurgere prin coloanele instalației interioare (min)

L – distanța maximă de parcurs în conductele orizontale până la secțiunea de control (m)

Pr. nr.68/2017 – PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER, IN REGIM DE INALTIME P+2E+M/Er

Județul Timiș, Timisoara, C.F. 407910, CAD: 8686/1 S.teren=622,00mp

beneficiar- COVACI IOAN-RADU

MEMORIU DE PREZENTARE



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

V – viteza de curgere corespunzătoare debitului maxim de scurgere cu nivel liber,  $V = 40 \div 60$  m/min

Suprafetele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

Constructii  $S = 248,80$  mp

Drumuri  $S = 248,80$  mp

-c-tii coef. de scurgere  $\phi = 0,95$

-drumuri coef. de scurgere  $\phi = 0,85$

$Q = 0,90$

Clasa de importantă III => frecventa ploii de calcul 1/10.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{V_a} = 5 + 40/42 = 6 \text{ minute}$$

$t_{cs} = 5$  minute pentru zonă de ses

$V_a = 42$  m/min

- lungimea colectorului este de 40 m

$I = 375$  l/sxha - pentru durata de 6 minute și frecventa de 1/10

Rezultă:  $Q_{PL} = 0,0001 \times 375 \times 0,90 \times 497,6 \times 0,8 = 13,43$  l/s

Volumul anual al apelor pluviale va fi:  $V_{\text{anual}} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{\text{zile/an}} / 1.000 = \text{mc/an}$

$V_{\text{anual}} = 13,43 \times 60 \times 6 \times 100 / 1.000 = 483$  mc/an

Volumul total de retentie ape pluviale:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_c^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k1 = \frac{1}{2} \times 400/6 \times 13,43 \times 0,06 = 26,85 \text{ mc}$$

$V_R = 27$  mc

**Debitul de ape uzate** pe intreaga incinta evacuată la canalizarea orasului este :

$Q_{\text{racord}} = q_{\text{men}} + Q_{\text{apa pluviala}}$  (evacuare prin pompare)

$q_{\text{men}} = 5,38$  l/s

$Q_{\text{apa pluviala}} = 27$  mc:  $12\text{h} = 2,25$  mc/h =  $0,62$  l/s

**RACORD CANAL:**

$Q_{\text{racord}} = 5,38 + 0,62 = 6,0$  l/s

### 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenul nu prezinta probleme de mediu. Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, conform normelor in vigoare.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă, neexistand pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna problema protectiei mediului.

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile și amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata



rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sporita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.

▪ **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

In urma studiului zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.

▪ **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.**

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie propuse.

▪ **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu e cazul.

▪ **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu e cazul.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea necesarului de locuri de parcare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

#### **RIDICAREA TOPOGRAFICĂ**

În scopul amplasării unui obiectiv de locuire colectiva si functiuni complementare pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelei, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de strada. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

Delimitarea și încadrarea terenului studiat este conform planșelor anexate în partea desenată și coincide cu limita de proprietate.

#### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

Luand in considerare propunerile facute in PUG Timisoara aflat in Etapa a 3-a: elaborarea propunerilor PUG si a RLU aferent, aceasta zonă este propusă pentru dezvoltarea zonelor de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

#### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi – în proporție de minim 20%.

#### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute.

Zona de locuinte propusa în cadrul prezentei documentatii este amplasata la de str. Bradul.

Perpendicular pe strada Bradul se va prevedea un drum de deservirea a zonei

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectata în zona.

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundație din balast si piatra sparta si o îmbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

La realizarea parcelelor de colț, s-a ținut cont de raza de racordare între strazi.





## **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

Profilul transversal al străzilor propuse se vor amenaja tip acoperiș, având panta transversală de 2,5%.

Străzile vor fi executate din îmbrăcămiși moderne, având următoarea structură rutieră:

- 6 cm mixtură asfaltică BA16;
- 20 cm piatră spartă;
- 30 cm fundație din balast.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole de acostament, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă.

Pentru circulația pietonală s-au propus a se amenaja trotuare având lățimi variabile: 1,20 m – 3,00 m, fiind mărginite de spațiu verde sau carosabil. Trotuarul va avea următoarea structură:

- 3 cm beton asfaltic BA8;
- 10 cm strat din beton de ciment C16/20;
- 10 cm fundație din balast,

fiind încadrat de borduri prefabricate din beton 10 x 15.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților și au condus la următoarele principii de lucru:

- asigurarea accesului pe parcela
- generarea unei zone de funcțiuni complementare la parterul clădirii propuse
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi
- rezervarea suprafețelor de teren pentru parcarile aferente locuirii
- regim de înălțime propus maxim P+2E+M/Er
- echiparea edilitara a terenului;

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

SUPRAFATA TEREN	EXISTENT	
	m <sup>2</sup>	%
CONSTRUCTII	246,10	39,56
SUPRAFATA TOTALA TEREN	622,00	100

  

SUPRAFATA TEREN	EXISTENT DUPA DEMOLARE	
	m <sup>2</sup>	%
CONSTRUCTII	0	0
SPATII VERZI	0	0
DRUMURI, PLATFORME, PARCAJE	0	0
SUPRAFATA TOTALA TEREN	622,00	100

  

SUPRAFATA TEREN	PROPUȘ	
	m <sup>2</sup>	%
CONSTRUCTII	248,80	40,00%
SPATII VERZI LA SOL	124,40	20,00%
DRUMURI, PLATFORME, PARCAJE	248,80	40,00%
SUPRAFATA CE SE CEDEAZA PT DRUM	0,00	0,00%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	622,00	100

**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER IN REGIM DE INALTIME P+2E+M/Er**

P.O.T. max 40%

C.U.T. max – 1,6

P+2E+M/Er(H.max. cornisa 12m)

Hmax. 15m

Se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat, necesarul de locuri de parcare se va stabili la faza DTAC, in functie de numarul de apartamente si functiunea propusa la parter, cu respectarea RGU(aprobat prin HG525/96) si RLU Timisoara

Se vor respecta normele de igiena și normele PSI.

Conform noului P.U.G. terenul face parte dintr-o zonă de urbanizare – zonă de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban Liu.

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

Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele superioare ale imobilului.

Parterul spre spațiile publice va avea în mod obligatoriu spatii cu alta destinatie fata de locuire, funcțiuni de interes public sau spatii comerciale.

Pr. nr.68/2017 – PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER, IN REGIM DE INALTIME P+2E+M/Er

Județul Timiș, Timisoara, C.F. 407910, CAD: 8686/1 S.teren=622,00mp

beneficiar- COVACI IOAN-RADU

MEMORIU DE PREZENTARE



**Funcțiuni propuse posibile a fi implementate in interiorul parcelei aferente PUZ-ului in lucru:**

**Parter**

- birouri, sedii firma, administrative
- financiar-bancare
- zona de spatii verzi in incinta
- zona de parcaje in incinta

**Etaje**

- apartamente de locuit

**Regimul de aliniere al constructiilor:**

In urma analizei cladirilor existente in zona adiacenta parcelei pentru care s-a initiat PUZ-ul s-au stabilit urmatoarele retrageri:

- 3,5m aliniament fata de frontul stradal, conform retragerilor existent stanga, dreapta
- minim 3m fata de limita lateral dreapta
- minim 10m fata de limita posterioara (Est)

**3.6. PROTECTIA MEDIULUI**

Din punct de vedere al protectiei mediului, dezvoltarea propusa nu influenteaza negativ mediul, fiind vorba de activitati nepoluante. Se vor asigura prin proiect toate elementele necesare dezvoltarii unui mediu corespunzator functiunilor propuse si se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. Masurile generale de protectie vor fi detaliate in etapa urmatoare.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 20% din suprafața privată ocupată de spații verzi.

Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative. Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale. Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

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

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: nu e cazul



▪ **TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRĂRII 1076 din 08/07/2004)**

**1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :**

**a) Gradul în care planul 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**

În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

- Asigurarea unor accese corespunzator pe parcele;
- Echiparea tehnico - edilitara corespunzatoare.

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru intravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-o zonă din extravilanul Timisoarei, la limita intravilanului extins, creand premisele necesare unei astfel de dezvoltari urbanistice. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor constructii si folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatile;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente:

- P.U.G. Timisoara in lucru;
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

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

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Orice posibila sursa de poluare se va analiza cu cea mai mare atentie, astfel incat simultan cu aparitia acesteia este analizata si proiectata solutia constructiva sau masura organizatorica necesara eliminarii acesteia. Actualmente terenul are categoria de folosință curti constructii, fiind o constructie pe teren pentru care s-a obtinut demolarea. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie 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 de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

**d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:**

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarul terenului, pentru această zonă se prevede realizarea unui imobil de locuinte colective cu regim de inaltime P+2E+M și servicii la parter. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa, activitati sau functiuni poluante.



Suprafata totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 622mp.

Adiacent terenului exista retele de alimentare cu apa potabila, canalizare, si alimentare cu gaze naturale.Nu au fost identificate probleme de mediu relevante in zona.

**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)**

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza municipiului Timisoara si in zona din imediata vecinatate a acesteia.

Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

Planurile si programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- Racordul la utilitatile existente in zona;
- depozitarea deșeurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara rețelilor si spatiilor special destinate;
- Protectia calitatii apelor

**Surse de poluanți pentru apa freatica:**

Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusa pentru aceasta zona.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in rețeaua de canalizare.

- Protectia aerului:

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire. Surse staționare nedirijate nu există; surse staționare dirijate: emisiile de poluanți antrenați de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice propii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

- a) priza directa de aer
- b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

Pozitia cosului : la 90o (scos pe acoperis) fata de orizontala



- Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor, se va întreține solul în spațiile verzi.
- Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.
- Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

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

### **a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;**

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecvența a acestora.

### **b) natura cumulativă a efectelor;**

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit aceasta zona

### **c) natura transfrontieră a efectelor;**

Nu este cazul.

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

Avand in vedere ca planul de fata prevede extinderea zonei de locuinte, functiune definita prin fondul deja construit, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

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

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 622 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in intravilanul municipiului Timisoara.

### **f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;**

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte din Timisoara

### **(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;**

Zona este edificata fiind deja construite o serie de locuinte inasa in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

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

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

### **(iii) folosirea terenului în mod intensiv;**

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si accesele la parcela la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

Folosirea terenului pentru extinderea zonei de locuinte colective si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul pentru locuinte colective va fi folosit in procent de 40% pentru constructii



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

minim 40% pentru circulatii rutiere si pietonale si minim 20% din suprafata va fi amenajata ca spatiu verde.

### **g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.**

Nu este cazul intrucat suprafețele terestre aparținand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate următoarele:

Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.
- Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

### **4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITOR**

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari:

-lucrarile tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, retelele apa-canal, retele electrice si retele alimentare cu gaz, fibra optica, iluminat

### **5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prezentul studiu nu modifica zonificarea P.U.G., incadrându-se in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare. Principala categorie de intervenție este cea destinata locuirii.

Propunerea de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Întocmit,  
Arh. Dumitrele Elena- Emilia

Pr. nr.68/2017 – PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER, IN REGIM DE INALTIME P+2E+M/Er

Județul Timiș, Timisoara, C.F. 407910, CAD: 8686/1 S.teren=622,00mp

beneficiar- COVACI IOAN-RADU

MEMORIU DE PREZENTARE