

STUDIO TZK S.R.L.
Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
CUI 35590818 J35/307/2016
0724 121 239
a2tzak@yahoo.com

FOAIE DE CĂPAT

Proiect nr. 052/2017

Denumire proiect : **PUD " CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI
SI SERVICII"**

Adresă : Timisoara, str. Grigore Alexandrescu CF 445114,

Faza : P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU.

Nr. proiect : 052/ 2017

Beneficiar : ONETIU LEONTINA

Investitor : ONETIU LEONTINA

Proiectant : SC STUDIO TZK SRL
Timișoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl. 74,
sc. D, ap. 3,
tel 0724 121 239

- august 2019 -

STUDIO TZK S.R.L.
Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
CUI 35590818 J35/307/2016
0724 121 239
a2tzak@yahoo.com

LISTA DE RESPONSABILITATI

Proiect nr. 052/2017

Urbanism

arh. Tutac Alin-Otniel

SC STUDIO TZK SRL

Timisoara, str. Aleea Cristalului nr. 1, bl.74,sc.D,ap.3,

Lucrari topografice

Ing. Racoviceanu Dariu

SC OTNIEL SRL

Timisoara, str. Ion Sirbu nr. 18

Studiu Geotehnic

Ing. Jambor Ileana

SC TERRA TECHNIK SRL

Pecica, str. 401 nr. 74

Lucrari Rutiere

Ing. Albert Ordodi

SC ALPHA ENGINEERING SRL

Com. Giroc, sat. Chisoda, str. Parului nr. 7

Edilitare

Ing. Lacatusu Florin

Ing. Lacatusu Denisa

SC TOTAL ENGINEERING SRL

Timisoaraa, str. Martir Ciopec nr. 14

MEMORIU TEHNIC - PUD

Proiect nr. 052/ 2017

1. Introducere

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCȚIUNI SI SERVICII”**

Municipiul Timisoara, str. Grigore Alexandrescu CF 445114, **JUDEȚUL TIMIȘ**

Nr. proiect : **052/2017**
Inițiatori (beneficiari) : **ONETIU LEONTINA**
Elaborator : **s.c."STUDIO TZK "s.r.l**
Data elaborării : **AUGUST 2019**
Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea funcțională și urbanistică a unei parcele amplasată în intravilan, în zona nordică a Municipiului Timisoara, conform încadrării în P.U.G., aprobat prin HCLT nr. 50/0999, prelungit.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- zonificarea funcțională a parcelei studiate, în scopul **„CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCȚIUNI SI SERVICII”**,

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform încadrării terenului în P.U.G. Timisoara, acesta este amplasat în zona nordică a Municipiului Timisoara, în intravilan.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR:

Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat:

- Plan Urbanistic General municipiul Timisoara, aprobat prin HCLT nr. 157/2002, prelungit prin HCLT 1315/2017.;

În urma analizării documentațiilor mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului îi conferă o poziție de importanță medie în cadrul localității, fiind situat în proximitatea unei artere majore- Inel 4.

Zona studiată este accesibilă de pe str. Grigore Alexandrescu.

STUDIO TZK S.R.L.
Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
CUI 35590818 J35/307/2016
0724 121 239
a2tzak@yahoo.com

Parcela este situată într-o zonă Nordica, in zona cu interdicție de construire pana la aprobare PUD/ PUZ.

Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat:

- P.U.G. Timișoara in vigoare

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUD:

1.3.2.1. Documentație topografică pentru faza PUD, conținând date topografice și cadastrale- vizata OCPI.

1.3.2.2. Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă.

Conform avizelor de principiu obținute, în zona studiată nu există rețele sau conducte care să afecteze terenul și nu există nici utilități care să afecteze zona studiată, cu excepția LEA 110kV- E-Distributie Banat care impune o zona de protecție de 18,5 m din ax, total 37m.

Linia este reglementată, permitând astfel amenajarea de drumuri de incinta și platforme pentru parcare pe o latime de 10,00m pe ambele părți ale axului, cu păstrarea Zonei de siguranță Zs = 8.50m față de axul liniei.

1.3.2.3. Studiu geotehnic întocmit de persoana autorizată- SE Terra Technik SRL- ing. Jambor Ileana.

1.3.2.4. În conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30.12.2012 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a efectuat procesul de Informare și Consultare a publicului, ce s-a finalizat cu Raportul privind consultarea și informarea populației întocmit de Primăria Municipiului Timișoara.

1.3.3. NECESITAȚI SI OPORTUNITĂȚI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la dezvoltarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului propus
- încadrarea propunerii arhitecturale în specificul arhitecturii locale
- rezervarea suprafețelor de teren propuse pentru drumuri și spații verzi.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

În momentul de față, parcela care face obiectul P.U.D. este situată în intravilanul municipiului Timișoara, în baza P.U.G.-ului aprobat cu HCLT 157/2002, prelungit cu HCLT 131/2017. Prin PUG aprobat funcțiunea este parțial zona unități industriale, parțial zona institutii și servicii, parțial zona spații verzi, parțial teren afectat de Inel 4 și drum propus prin PUG.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

STUDIO TZK S.R.L.
Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
CUI 35590818 J35/307/2016
0724 121 239
a2tzak@yahoo.com

P.U.D.-ul de față tratează un amplasament situat în Nordul localității Timisoara, în intravilan, cu acces din str. Grigore Alexandrescu.

Limita sudică este constituită de str. Grigore Alexandrescu.

Limita estică, vestica și nordică este constituită de parcele aflate în proprietatea privată.

2.1.3. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Potențialul de dezvoltare al zonei este asigurat amplasarea în Nordul Municipiului Timisoara, cu front la artera majoră.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Parcela ce face obiectul P.U.D. este situată în intravilan, în partea nordică a localității Timisoara, fiind inclusă în P.U.G. Timisoara în cadrul unei zone de parțial zonă unitate industriale, parțial zonă institutii și servicii, parțial zonă spații verzi, parțial teren afectat de Inel 4 și drum propus prin PUG.

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Terenul studiat are o suprafață totală de 6500 mp identificat prin nr. CF 445114, cad 445114.

Terenul este liber de construcții.

Forma parcelei este regulată.

Terenul este accesibil de pe strada Grigore Alexandrescu.

2.3. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat are o suprafață totală de 6500 mp identificat prin CF nr. 445114.

Proprietarul terenului este ONETIU LEONTINA.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din studiul Studiului Geotehnic s-a constatat că:

1. Categoria geotehnică:

Conform Tabel A4 /Normativ NP 074/2011, totalul de puncte încadrează lucrarea în categoria geotehnică 1 (risc redus).

2. Adâncimea de îngheț :

Conform STAS 6054-1977 - Teren de fundare. Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României, adâncimea de îngheț este de 80 cm sub nivelul terenului.

3. Zona seismică

Conform P100/1-2013 : Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, amplasamentul se încadrează în „zonă seismică” pentru care, în termeni de valori de vîrf, accelerația orizontală a terenului pentru proiectare este $a_g = 0,20g$, iar perioada de control (colț), $T_C = 0,7$ secunde (pentru cutremure avînd intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani).

2.5. CIRCULAȚIA

2.5.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

În prezent, accesul pe parcela se face direct din strada Grigore Alexandrescu, atat auto cat si pietonal.

2.5.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Se pastreaza accesul auto existent.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Destinația actuală este de curți construcții, în intravilan, zona de partial zona unitati industriale, partial zona institutii si servicii, partial zona spatii verzi, partial teren afectat de Inel 4 si drum propus prin PUG.

2.6.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

În momentul de față, terenul studiat este reglementat din punct de vedere urbanistic, conform PUG aprobat cu HCLT 131/2017, cu interdicție de construire pana la aprobare PUD/PUZ.

2.6.3. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Terenul studiat este liber de construcții.

2.6.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În zona aferentă terenului studiat prin P.U.D. există construcții in regim P- P+2.

2.6.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Conform P.U.G. in vigoare, parcela ce face obiect PUD este încadrată in zona de unitati industriale, partial zona institutii si servicii, partial zona spatii verzi, partial teren afectat de Inel 4 si drum propus prin PUG.

2.6.6. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Nu e cazul. Prin PUG se prevede o zona verde de tampon in zona LEA 110kV.

2.6.7. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Nu este cazul. Stabilitatea terenului este asigurată. Nu au fost semnalate în timp istoric alte riscuri naturale în zonă.

2.6.8. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități privind:
Nu e cazul.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.7.1. CĂI DE COMUNICAȚIE

Parcela are front la str. Grigore Alexandrescu.
Dezvoltarea zonei presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației pietonale.

2.7.2. ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE - SITUAȚIA EXISTENTĂ

Exista rețea de alimentare cu apă și canalizare menajeră și pluvială și posibilitatea de racordare.

2.7.3. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Exista rețea de alimentare cu gaze naturale la sud-estul amplasamentului.

2.7.4. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Exista rețea de alimentare cu energie electrică la sud-estul amplasamentului.

2.7.5. TELEFONIZARE

Exista rețele de telefonizare în zona amplasamentului.

2.7.6. REȚEA DE TELEVIZIUNE PRIN CABLU

Exista rețea CATV în zona amplasamentului.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

2.8.1. RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenul încadrat în zona de studiu are în prezent categoria de folosință de curți construcții în intravilan.

2.8.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

2.8.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

2.8.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

2.8.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, intervențiile ce urmează să se realizeze sunt construcție clădire mixtă cu funcțiuni și servicii. Funcțiunea și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant și nu vor afecta activitățile existente.

Potrivit ordinului 2701 din 30.12.2010, propunerea de urbanizare a fost supusă consultării populației în cadrul **procedurilor de consultare și informare a populației** organizate de Primăria Timisoara - Direcția Urbanism.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

A fost reactualizată baza de date prin aducerea la zi a zonei cu dezmembrările/ unificarile efectuate.

Unul din scopurile propuse ale documentației de față este asigurarea continuității dezvoltării coerente a zonei.

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul Planului Urbanistic de Detaliu solicită următoarele:

CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCȚIUNI ȘI SERVICII.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Din punct de vedere al zonificării funcționale, propunerile ce urmează, țin cont și se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General în vigoare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În prezent, parcela ce face obiectul prezentei documentații, fiind integrată într-o parțial construită, este liberă de construcții. Nu există spații verzi și nu există în zonă elemente de interes ale cadrului natural existent.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona va trece printr-un proces de modernizare a căilor de circulație prin extinderea profilului străzii Grigore Alexandrescu la 4 benzi.

Apele meteorice de suprafață se vor colecta centralizat prin intermediul gurilor de scurgere proiectate și se vor evacua în rețeaua de canalizare a municipiului prin intermediul rețelei de canalizare interioare.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI

3.5.1. ZONIFICARE, PRINCIPII DE REZOLVARE URBANISTICĂ

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop construirea unei clădiri mixte cu funcțiuni și servicii și au condus la următorul principiu de lucru: asigurarea unei utilizări eficiente a spațiului prin maximizarea folosirii terenului neconstruit.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. Timisoara și cu OMS 119/2014 și corelat cu celelalte intervenții din zonă.

3.5.2. PROPUNERI DE INTERVENȚII PRIVIND FONDUL CONSTRUIT

Nu este cazul.

3.5.3. REGLEMENTĂRI

Reglementările se regăsesc în planșele cuprinse în documentație.

➤ **TIPUL DE ZONĂ FUNCȚIONALĂ**

Funcțiunile principale permise în zonă :

➤ Cele caracteristice zonei industriale

➤ Servicii- comerț.

➤ **FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:**

Funcțiunea dominantă a zonei este cea caracteristică zonei de servicii/ comerț și funcțiuni mixte.

➤ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

Nu e cazul.

➤ **UTILIZĂRI PERMISE:**

➤ Birouri

➤ Servicii (curierat, frizerie/ coafura, traduceri legalizate, intermediari imobiliare, etc.)

➤ Comerț cu produse alimentare și nealimentare

➤ Funcțiuni mixte

➤ **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:**

- construcțiile pentru alimentație publică- comerț- servicii, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

➤ **INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE:**

- necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile;

➤ **INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE:**

Sunt interzise următoarele activități:

- ferme agro - zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- construcții în perimetrele de protecție ale forajelor de apă potabilă
- depozite de deșeurii.

➤ **REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:**

Orientarea față de punctele cardinale

- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr.119/2014

Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând retragerea față de aliniamentul existent -conform planșei Reglementari Urbanistice.

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

- Conf planșa Reglementari urbanistice

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelei

- Conf planșa Reglementari urbanistice

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente

- Se permite, cu condiția respectării zonei de implantare

Distantele de la perimetrul investiției până la cele mai apropiate locuințe:

Spre N - 588,47 m

Spre S - 214,41 m

Spre E - 162,04 m

Spre V - 137,71 m

Distantele de la perimetrul investiției până la cele mai apropiate funcțiuni, altele decât locuințe:

Spre N - 307,29 m - SC SEMTEST SRL - laboratoare agro-tehnice

STUDIO TZK S.R.L.
Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
CUI 35590818 J35/307/2016
0724 121 239
a2tzak@yahoo.com

Spre E - 354,88 m - SPITALUL REGIONAL - in constructie
Spre V - 187,39 m - SC AUTOHTON SRL - atelier confectii metalice
SPRE SV- 307,89 m - CIMITIR

➤ **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII:**

Accese carosabile - Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Accese pietonale - Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

➤ **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- Rețelele stradale: de alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, gaze naturale (dacă e cazul), telecomunicații, se vor realiza subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității, dacă legea nu prevede altfel.

Alimentare cu apă-canal

- În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale municipiului Timișoara.

Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DEL GAZ GRID S.A.

- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică este asigurat de la rețeaua SC E-DISTRIBUTIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran.

- Toate lucrările necesare se vor realiza de către SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

- În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, operatorii vor extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC

- În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

➤ **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

Parcelarea

- Se accepta, cu conditia respectarii functiunii, a interdictiilor, zonei de implantare, a retragerii fata de aliniament.

Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- **Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este P+1E;**

Aspectul exterior al construcțiilor

Dispoziții generale

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațade

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

Acoperișuri

- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale anexelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. = max.55.00%.

Coeficientul de utilizare al terenului

Se propune C.U.T. max. = 1,1

➤ **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

Parcaje, garaje și anexe

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face în conformitate cu prevederile și solicitările Comisiei de Circulație.

STUDIO TZK S.R.L.
 Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
 CUI 35590818 J35/307/2016
 0724 121 239
 a2tzak@yahoo.com

- Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Locurile de parcare se amplasează la o distanță de min. 5,00m față de ferestre spațiilor de locuit.

Spații verzi și plantate

Se propune respectarea procentului de 20% spații verzi.

Împrejmuiri

- Se admite împrejmuirea terenului cu respectarea prevederilor din RGU.

Soluția propusă este prevăzută a se realiza etapizat. Durata de funcționare este pe perioada nedeterminată.

INDICI CARACTERISTICI:

- Suprafața totală studiată = 6500 mp
- Număr de parcele= 1
- POT maxim = 55.00%
- CUT maxim = 1,1
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- H max cladiri =12,00m

3.5.4 BILANȚ TERITORIAL

SITUATIA EXISTENTA			SITUATIA PROPUSA		
	mp	%		mp	%
Suprafata teren	6500	100	Suprafata teren	6500	100
			Teren rezervat pentru spatii verzi	1300	20.00
			Teren rezervat pentru Drum Inel 4	686.75	10.56
			Teren rezervat pentru Drum Intern	1224.8	18.84
			Zona cladire functiuni mixte si servicii	3288.45	50.6
TOTAL	6500	100	TOTAL	6500	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ

Debitele de calcul pentru dimensionarea instalației interioare de alimentare cu apă rece și /sau caldă, se stabilesc cu ajutorul echivalențelor de debit ai armăturilor obiectelor sanitare , conform STAS 1478-90.

La executia lucrarilor de bransare se vor respecta toate normativele in vigoare.

3.6.2. CANALIZARE MENAJERĂ

La executia lucrarilor de record de canalizare se vor respecta toate normativele in vigoare.

3.6.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

La executia lucrarilor de record la canalizare se vor respecta toate normativele in vigoare.

3.6.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Operatorii de retea electrica vor dezvolta rețeaua din zonă de la care se vor realiza bransamentul individual.

La executia lucrarilor se vor respecta toate normativele in vigoare.

3.6.5. TELEFONIE

Operatorii de telecomunicații vor dezvolta rețele în zonă de la care se vor realiza bransamente individuale.

La executia lucrarilor se vor respecta toate normativele in vigoare

3.6.6. REȚELE TV

Operatorii de rețele TV vor dezvolta rețele de specialitate în zonă de la care se vor realiza bransamente individuale.

În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

3.6.7. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Exista retea de alimentare cu gaz. Eventuale extinderi sau mariri de capacitati se vor detalia in faza ulterioara la AC (dacă e cazul).

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

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 antropoc 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.

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

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu e cazul

- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi preluate de rețeaua de canalizare a localității Timisoara.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de

către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu gunoi autorizat.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi.

Nu e cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Se respecta 20.00% spațiu verde.

- 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 - după caz

Nu e cazul

3.7.1 PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Lucrările de construire clădire sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspekția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 și conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 001/97.

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 exfiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele uzate vor fi evacuate în canalizarea existentă a municipiului Timișoara, de unde vor ajunge la stația de epurare.

3.7.2 PROTECȚIA AERULUI

Lucrările de construire clădire 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 poluare.

3.7.3. PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării obiectivelor, 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 construire se realizează în condițiile prevenirii poluării solului cu exfiltrații de apă uzată, care este vehiculată în special prin instalațiile de canalizare. În acest sens rețelele de canalizare s-au prevăzut a se pastra din conducte de 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 construire.

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

Lucrările proiectate nu influențează așezările umane.

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

3.7.8. GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR

Din procesul tehnologic privind realizarea investiției interioare nu rezultă deșeuri care ar necesita o gospodărire specială.

De la rețeaua de canalizare apa uzată este colectată și transportată la canalizarea orașului Timisoara, și prin aceasta la stația de epurare.

Deșeurile solide vor fi colectate de către operatorul local de salubritate și transportate la un depozit autorizat. Platformele de colectare a deșeurilor vor fi amplasate la min. 10,00m fata de ferestrele spațiilor de locuit- daca e cazul.

3.7.9. GOSPODĂRIREA SUBSTANȚELOR TOXICE ȘI PERICULOASE

Prin prezentul PUD este prevăzută pastrarea zonei de activități ce se impun în zona, prin construirea unei clădiri mixte cu servicii, prin urmare nu rezultă deșeuri de natura toxică. Atât lucrările de alimentare cu apă cât și cele de canalizare existente sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se va rezerva teren pentru Inel 4.

4. Concluzii - măsuri în continuare

4.1. ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI ÎN PREVEDERILE PUG

Zona studiată se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale și reglementărilor propuse, în propunerile avizate în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚII CARE SĂ SUSȚINĂ MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

STUDIO TZK S.R.L.
Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
CUI 35590818 J35/307/2016
0724 121 239
a2tzak@yahoo.com

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de asigurare a accesibilitatii și extindere a infrastructurii tehnico - edilitare.

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUD ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE

Ca măsură prioritară legată de evoluția zonei, se propune corelarea stadiului actual de construire al zonei cu strategia de dezvoltare a teritoriului administrativ Timisoara.

Operațiunile viitoare din zonă, vor ține seama de schema majoră a circulațiilor propuse, în vederea evitării situațiilor de obstrucționare a traseelor comunicatii cu construcții.

Întocmit,
Arhitect- Urbanist TUTAC ALIN OTNIEL
SC STUDIO TZK SRL

STUDIO TZK S.R.L.
Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
CUI 35590818 J35/307/2016
0724 121 239
a2tzak@yahoo.com

MEMORIU NON-TEHNIC - PUD

Proiect nr. 052/ 2017

3. Introducere

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCȚIUNI SI SERVICII”**

Municipiul Timisoara, str. Grigore Alexandrescu CF 445114, **JUDEȚUL TIMIȘ**

Nr. proiect : **052/2017**
Inițiatori (beneficiari) : **ONETIU LEONTINA**
Elaborator : **s.c."STUDIO TZK "s.r.l**
Data elaborării : **NOIEMBRIE 2017**
Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea funcțională și urbanistică a unei parcele amplasată în intravilan în zona nordică a Municipiului Timisoara, conform încadrării în P.U.G., aprobat prin HCLT nr. 157/2002, prelungit prin HCLT 1315/2017.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- zonificarea funcțională a parcelei studiate, în scopul construire „**CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCȚIUNI ȘI SERVICII**„

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

- Conform încadrării terenului în P.U.G. Timisoara, acesta este amplasat în zona nordică a Municipiului Timisoara, în intravilan .

2.1. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI

2.1.1. ZONIFICARE, PRINCIPII DE REZOLVARE URBANISTICĂ

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop construirea unei clădiri mixte cu funcțiuni și servicii și au condus la următoarele principii de lucru:

- Asigurarea unei utilizări eficiente a spațiului prin maximizarea folosirii terenului neconstruit.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. Timisoara, cu HCJT 115/2008, cu OMS 119/2014 și corelat cu celelalte intervenții din zonă.

2.1.2. PROPUNERI DE INTERVENȚII PRIVIND FONDUL CONSTRUIT

Nu este cazul.

2.1.3. REGLEMENTĂRI

Reglementările se regăsesc în planșele cuprinse în documentație.

➤ **TIPUL DE ZONĂ FUNCȚIONALĂ**

Funcțiunile principale permise în zonă :

- Cele caracteristice zonei industriale
- Servicii- comerț.
- **FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:**
Funcțiunea dominantă a zonei este cea caracteristică zonei de servicii și funcțiuni mixte.
- **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
Nu e cazul.
- **UTILIZĂRI PERMISE:**
- Birouri
- Servicii (curierat, frizerie/ coafura, traduceri legalizate, intermediari imobiliare etc)
- Comerț cu produse alimentare și nealimentare
- Funcțiuni mixte
- **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:**

- construcțiile pentru alimentare publica- comert- servicii, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- **INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE:**
 - necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile;
- **INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE:**

Sunt interzise următoarele activități:

 - ferme agro - zootehnice, abatoare;
 - anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
 - construcții în perimetrele de protecție ale forajelor de apă potabilă
- - depozite de deșeurii.
- **REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:**

Orientarea față de punctele cardinale

 - Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr.119/2014

Amplasarea față de aliniament

 - Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând retragerea față de aliniament existent.

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

 - Conf planșa Reglementări urbanistice.

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelei

 - Conf planșa Reglementări urbanistice.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente

 - Cu condiția respectării zonei de implantare
- **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII:**

Accese carosabile - Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Accese pietonale - Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

Parcelarea

 - Nu e cazul

Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

 - Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
 - Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119 pentru aprobarea Normelor de

igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este P+1E;

Aspectul exterior al construcțiilor

Dispoziții generale

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațade

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Sunt interzise imitațiile de materiale.

Acoperișuri

- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale anexelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. = max.55.00%.

Coeficientul de utilizare al terenului

Se propune C.U.T. max. = 2

➤ **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

Parcaje, garaje și anexe

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face în conformitate cu prevederile și solicitările Comisiei de Circulație.
- Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Spații verzi și plantate

Se propune respectarea procentului de 20% spații verzi.

Împrejmuiuri

- Se admite împrejmuirea terenurilor cu condiția respectării RGU.

Soluția propusă este prevăzută a se realiza etapizat. Durata de funcționare este pe perioada nedeterminată.

INDICI CARACTERISTICI:

- Suprafața totală studiată = 6500 mp
- Număr de parcele = 1
- POT maxim = 55.00%
- CUT maxim = 2

STUDIO TZK S.R.L.
 Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
 CUI 35590818 J35/307/2016
 0724 121 239
 a2tzak@yahoo.com

- Regim de înălțime maxim = P+1E
- H max cladiri =18,00m

2.1.4 BILANȚ TERITORIAL

SITUATIA EXISTENTA			SITUATIA PROPUSA		
	mp	%		mp	%
Suprafata teren	6500	100	Suprafata teren	6500	100
			Teren rezervat pentru spatii verzi	1300	20.00
			Teren rezervat pentru Drum Inel 4	686.75	10.56
			Teren rezervat pentru Drum	1224.8	18.84
			Zona cladire functiuni mixte si servicii	3288.45	50.6
TOTAL	6500	100	TOTAL	6500	100

Întocmit,
 Architect- Urbanist TUTAC ALIN OTNIEL