

MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect:	P.U.Z. - LOTIZARI PENTRU CASE INSIRUITE
Beneficiar:	SC MAGNETIC EYE SRL Timisoara, str. Zimnicea, nr. 26
Proiectant:	S.C. ARTKRAFT S.R.L. , Timisoara, Str. Ion Barac, nr.16, tel: 0726 410151
Amplasament:	Timisoara, str. Cometa, nr. 10, CF 427396
Nr. proiect:	142/2017
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Data elaborarii:	Martie 2017

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie la nivel de P.U.Z. isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru lotizarea unui teren situat in intravilanul mun. Timisoara, pe str. Cometa, nr. 10. Terenul de 947 mp este in prezent proprietatea SC MAGNETIC EYE SRL..

Proprietarul intentioneaza lotizarea terenului in 5 parcele, cu suprafete cuprinse intre 168,69 mp si 217,49 mp in vederea construirii unor case insiruite cu regim maxim de inaltime P+2E. In vederea inceperii demersurilor in acest sens, s-a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 5204/15.12.2016 emis de Primaria Mun. Timisoara, prin care se impune intocmirea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenului in raport cu vecinatatile si cu reglementarile actuale;
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate;
- Autorizarea lucrarilor descrise mai sus.

Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiata

Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara:

- Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 Timisoara, terenul are ca destinatie functiunea de locuinte cu maxim 2 familii si functiuni complementare, cu regim de inaltime P – P+2E si face parte din unitatea teritoriala UTR 33.
- Masterplanul Timisoarei prevede in cadrul POLITICII 6 – marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestui PUZ s-au studiat urmatoarele documentatii:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 si prelungit prin HCL nr. 107/2014 - parcela studiata fiind amplasata in UTR 33
- Ridicare topografica pentru zona studiata.
- Studiul geotehnic

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. Aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu toate completarile si modificarile ulterioare.
- H.G.525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- OMS 119/2014

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul este amplasat intr-un cartier mai vechi de locuinte individuale. Pe parcela studiata a existat o casa veche, care a fost demolata si in prezent terenul este liber de constructii si de sarcini. Terenul este inregistrat in CF 427396 Timisoara, Top: 4225. Destinatia actuala conform PUG este de zona de locuinte cu maxim 2 familii si functiuni complementare.

2.2 Incadrarea in localitate

Parcela studiata este amplasata in intravilanul mun. Timisoara, UTR 33 conform PUG, in partea de vest a orasului, langa Uzina de Apa.

Terenul este delimitat astfel:

- la Nord cu str. Zimnicea. Cea mai apropiata locuinta este la 19,93 m.
- la Est cu str. Cometa si parcele neconstruibile cu spatiu verde.
- La Sud cu Locuinta individuala - casa parter, aflata la o distanta de 0,30 m fata de limita de proprietate
- La Vest cu incinta societatii Magnetic Eye SRL, regim de inaltime P+1E, care au ca si activitate Proiectare de instalatii si Lucrari de instalatii electrice. Corpul de cladire cel mai

apropiat este pe limita de proprietate, iar urmatorul ca si distanta este amplasat la 1,90 m fata de limita, respectiv la 7,90 m fata de zona construibila propusa prin acest PUZ.

2.3 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 ne semnificative), 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-granitic se afla la 1400-1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii.

Din punct de vedere al seismicității conform codului de proiectare seismica P100-1/2013 conditiile locale de teren studiat in localitatea Timisoara sunt caracterizate prin urmatorii parametri: $a_g = 0,20 g$ $T_c = 0,7 sec.$

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%

Terenul este in momentul de fata liber de constructii si salubru din toate punctele de vedere, pe el existant o casa care a fost demolata anul trecut de catre beneficiarul prezentului PUZ.

2.4 Circulatia

Parcela studiata este o parcela de colt, cu latura scurta spre str. Zimnicea si cu latura lunga spre str. Cometa. In nomenclatorul stradal, parcela este inregistrata pe str. Cometa, nr. 10.

Ambele strazi sunt cu doua benzi de circulatie si dublu sens.

Prin acest proiect se propune ca accesul auto si pietonal la noile lotizari sa se realizeze din str. Cometa.

2.5 Ocuparea terenurilor

Dupa cum am mentionat si in capitolul "Elemente ale cadrului natural", terenul studiat este in momentul de fata liber de constructii.

2.6 Echipare edilitara

Conform Avizului Unic obtinut, langa parcela sunt toate utilitatile: apa, canalizare, gaz, curent electric si cablu de telefonie.

2.7 Probleme de mediu

Zona din care face parte amplasamentul studiat este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna problema protectiei mediului.

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu functiuni de locuire si functiuni complementare locuirii (cai de acces si comunicatii, retele tehnico-edilitare - *alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie*) – zona se va transforma din mediu natural (partial) in mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

2.8. Optiuni ale populatiei

Propunerea facută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone – spre zona rezidentiala cu functiuni complementare. Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusa consultarii populatiei in cadrul **procedurilor de informare a populatiei** ce vor fi organizate de Primaria Mun. Timisoara, Directia Urbanism si prin anunturi publicate in presa locala.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se propune parcelarea terenului studiat, in vederea construirii unor locuinte de tip insiruit. Se vor asigura accese auto si pietonale, parcuri, zone verzi pe parcele.

Exista posibilitatea racordarii noilor locuinte la toate utilitatile: apa, canalizare, gaz, curent electric si telefonie.

3.2 Prevederi ale PUG

Destinatia actuala conform PUG este de zona de locuinte cu maxim 2 familii si functiuni complementare.

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

Prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui minim de minim 25% de spatiu verde in interiorul fiecarei parcele .

3.4 Modernizarea circulatiei

Strazile existente sunt asfaltate si exista trotuar amenajat pe latura parcelei studiate. Accesul auto si pietonal la loturile nou propuse se va realiza din str. Cometa. Nu sunt necesare modernizari sau largiri ale cailor de circulatie existente.

3.5. Zonificare functionala – indici urbanistici, bilant teritorial, reglementari

Se propune realizarea a 5 parcele cu suprafete curpinse intre 168,69 mp si 217,49 mp. Parcelele de colt vor avea latimea de 11,31 m, respectiv 11,51 m, iar cele 3 parcele de mijloc vor avea latimea de 9,00 m.

Ca si aliniament stradal se propune respectarea aliniamentelor existente pe str. Zimnicea si str. Cometa.

Retragerea fata de fundul parcelelor se propune de 6,00 m, si retragerea in stanga a parcelei nr. 1 de pe str. Cometa se propune la cel putin 2,00 m fata de limita, conform Codului Civil, dar nu mai putin de 1/2 din inaltimea constructiilor.

Indicii urbanistici propusi, individual pe fiecare parcela propusa, sunt:

Pentru parcelele 2, 3 si 4:

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,15

Regim maxim de inaltime = P+2E (1E+M)

H maxim la coama = 12 m

Pentru parcelele 1 si 5:

POT maxim = 30%

CUT maxim = 1,15

Regim maxim de inaltime = P+2E (1E+M)

H maxim la coama = 12 m

Suprafata verde amenajata pe fiecare parcela trebuie sa fie minim 25% din suprafata parcelei.

Funciunile admise sunt:

- locuinte pentru maxim 2 familii
- functiuni complementare - comert, birouri

Funciuni interzise sunt:

- activitati industriale poluante de orice natura si cu risc tehnologic

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii, completat de Ordinul nr. 994 din 2018 al Ministerului Sanatatii

Amplasarea cladirilor propuse asigura însorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, atat a incaperilor de locuit din cladirile propuse cat si din locuintele invecinate.

Acest fapt se datoreaza orientarii E-V a parcelelor propuse cat si a distantelor existente fata de cladirile existente:

- la N - cea mai apropiata locuinta este la 19,93 m fata de limita de proprietate, respectiv la 24,07 m fata de cladirea propusa
- la E - cea mai apropiata locuinta este la 6,00 m fata de cladirea propusa
- la S - cea mai apropiata locuinta este la 0,30 m fata de limita de proprietate, respectiv la 2,30 m fata de noia cladire, insa suprapunerea cladirilor pe axa N-S va fi foarte mica, de cca 1 m

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului P 118/1998. Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Conform Avizului Unic obtinut, pe strada sunt toate retele edilitare necesare.

Retea de alimentare cu apa potabila

Pe strada Cometa este o retea de apa de PE-HD Ø 125.

Bransamentele propuse vor asigura necesarul de apa potabila. Conductele de apa se vor realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 6, De. 32 mm si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament. Conductele se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. De asemenea, la cca 1 m fata de limita de proprietate se vor monta apometre individuale pentru fiecare cladire pentru masurarea debitului de apa consumat.

Necesarul si cerinta de apa conform STAS 1343-1/2006

Apa pentru nevoi igienico-sanitare pentru un imobil

- - nr. de persoane: $N = 4$;
- - debit mediu zilnic si debit maxim zilnic de apa rece calculat pe baza normelor de consum in functie de destinatia clădirii (conf. STAS 1478) =>

$$q_{sp} = 120 \text{ l / zi} \times \text{nr. persoane}$$

Debitul mediu zilnic se calculează cu formula :

$$Q_{zi \text{ med.}} = K_p \times K_s \times 1/1000 \cdot (N \times q_{sp.}) = 0,56 \text{ <m}^3/\text{zi>}, \text{ unde}$$

$K_p = 1,15$ - este coeficient care reprezintă suplimentarea cantităților de apă pentru acoperirea pierderilor de apă în obiectele sistemului de alimentare cu apă

$K_s = 1,02$ - este coeficientul de servitute pentru acoperirea necesităților proprii ale sistemului

Debitul zilnic maxim se calculează cu formula:

$$Q_{zi \text{ max.}} = K_p \times K_s \times 1/1000 \times (N \times q_{sp.}) \times K_{zi} = 0.756 < m^3/zi >,$$

unde $K_{zi} = 1.35$ este coeficient de variație zilnică conform tabel 1 din STAS 1343-1/2006

Debitul orar max:

$$Q_{\text{orar max.}} = K_p \times K_s \times 1/1000 \times 1/24 \times (N_1 \times q_{sp.}) \times K_{zi} \times K_{\text{or}} = 0.032 < m^3/h >,$$

unde K_{or} este coeficientul de variație orară

Retea de canalizare ape uzate menajere

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la reseaua de canalizare a municipiului Timisoara, existenta pe strada Cometa.

Canalizarea propusa pentru a deservi cladirile propuse se va racorda la reseaua de canalizare de pe strada Cometa, $D=300$ mm. Fiecare parcela va avea propriul racord de canalizare, care se va executa din tuburi din PVC-KG cu diametrul $D=160$ mm si se va amplasa in zona de acces pe parcela. Canalizarea propusa va functiona gravitational. Pe fiecare conducta de racord se va monta un camin de racord.

Debitul de apă uzată menajer:

Debitul de apă uzată menajeră se determină conform STAS 1846-90.

$$Q_{uz \text{ zi med.}} = Q_{zi \text{ med.}} = 0.56 < m^3/zi >$$

$$Q_{uz \text{ zi max.}} = Q_{zi \text{ max.}} = 0.756 < m^3/zi >$$

$$Q_{uz \text{ orar max.}} = Q_{\text{uz orar max.}} = 0.0032 < m^3/h >$$

Cantitatea de apa uzata menajer care se va deversa in reseaua stradala, de la un imobil este de $0.56 m^3/zi$

Retea de canalizare ape pluviale

Suprafata totală a zonei studiate este de 947 mp, iar apele pluviale se vor colecta de pe suprafata acoperisurilor si a zonelor betonate ($S=543$ mp), urmand a fi evacuate in bazine de retentie proprii fiecărei parcele. De aici, apele pluviale vor fi folosite pentru stropirea si intretinerea spatiilor verzi aferente fiecărei parcele.

Apele pluviale cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren.

Prin debit de calcul al apei meteorice din instalațiile interioare de canalizare se înțelege debitul de apă colectat de pe suprafețele acoperișurilor, teraselor, pereților, curților de lumină și curților engleze.

Debitul de calcul al apei meteorice q_c se calculează cu relația:

$$q_c = 0.0001 \times i \times \sum \varphi_j \times S_{c_j} (l/s)$$

În care: i este intensitatea de calcul a ploii, în $l/s \cdot ha$;

ϕ_j este coeficientul de colectare a apei meteorice de pe suprafața respectivă;

Scj suprafața de calcul având coeficientul de calcul ϕ_j , în m^2

$$q_c = 0.0001 \times 160 \times 77 \times 0.95 = 1.174 < l/s >$$

Debitul de calcul al apei meteorice este 8.54 <l/s>

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

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v} < \text{min} >$$

În care: t_{cs} este timpul de adunare a apei de ploaie de pe suprafața receptoare și timpul de curgere prin coloanele instalației interioare de canalizare pluvială, în minute;

L distanța cea mai mare pe care o parcurge apa de ploaie în

conductele orizontale de canalizare până la secțiunea de control, în metri;

v viteza de curgere a apei în conductele orizontale de canalizare, corespunzătoare debitului maxim la curgere cu nivel liber, în m/min. Viteza de curgere a apei se ia aproximativ 40 – 60 m/min, funcție de materialul conductei.

Dimensionare bazin de retenție:

Volumul bazinului de retenție pentru $S < 10 \text{ km}^2$ se dimensionează cu următoarea formulă conform STAS 1846-2007

$$V_{BR} = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{\max} \times k_1 (m^3)$$

t_r = timpul de retenție; se recomandă 20 min

t_c = timpul de concentrare (durata ploii de calcul) în secțiune - 15 min

Q_{\max} = debitul maxim al ploii de calcul în secțiune 8.54 l/s

k_1 = coeficientul de transformare a unităților de măsură - 0.06

Din formula de calcul a rezultat un bazin de retenție de 2 mc volum util.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua Delgaz Grid existentă pe str. Cometa. Conductele vor fi pozate subteran la o adâncime de minim 1,1 m.

La executie se vor respecta distantele minime intre utilitati conform normelor in vigoare la data realizarii proiectului.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin solicitarea racordarii locului nou de consum la retelele electrice de interes public pentru transportul si distributia energiei electrice, in conformitate cu HG90\2008 - Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza individual pentru fiecare locuinta..

Datele energetice pentru fiecare obiectiv, sunt urmatoarele:

- Putere instalata- 22.8kW;
- Ku (coeficient de utilizare) – 0.5;
- Putere ceruta – 11.4 kW;
- Ks (coeficient de simultaneitate) – 0.6;
- Putere simultan absorbita : 6.84kW;

Rețele de telecomunicatii

Fiecare constructie se va racorda la rețelele de fibra optica prin extinderea rețelelor din zona pana la fiecare consumator. Fiecare obiectiv se va racorda la rețelele extinse prin fibra optica de tip single mode, de 6 perechi, pozata in tub gofrat de protectie, avand punctul de delimitare la limita de proprietate. Fiecare obiectiv se va echipa cu un punct de conexiune, avand punctele de delimitare in interiorul fiecarui obiectiv racordat.

Extinderea rețelelor se va face de catre providerii de servicii.

3.7 Protectia mediului

Modelarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform anexei 1 din HG 1076/2004)

1.Characteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:

a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor;

Prin PUZ se propune pe amplasamentul studiat dezvoltarea unei zone rezidentiale,

pastrandu-se caracterul intregii zone, locuire si functiuni complementare locuirii.

In urma aprobarii prevederilor din planul urbanistic, in vederea avizarii, autorizarii si executarii lucrarilor se vor realiza documentatii specifice si proiecte tehnice.

Problemele legate de mediu se refera la aspecte uzuale de realizare a bransamentelor de alimentare cu apa, racord la reseaua de canalizare, alimentare cu energie electrica, gaz, telefonie si asigurarea preluarii deseurilor menajere de catre Retim.

b) gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;

Prezentul P.U.Z. se va integra in P.U.G.-ul mun. Timisoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odata cu aprobarea sa.

c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii durabile;

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a functiunii de locuire dezvoltata in zona.

Protectia calitatii apelor

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrarii in limitele admise de inspectia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 si conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi de polietilena de inalta densitate PE-HD se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Protectia aerului

Lucrarile de alimentare cu apa si canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul invecinat. Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia realizarii sistemului de alimentare cu apa si canalizare pentru zona de locuinte propusa este conceput in sensul incadrarii in limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat.

Lucrarea in ansamblu s-a conceput in ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus.

Pentru aceasta s-au prevazut materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian corespunzatori, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silentiozitate, asigurand un nivel al zgomotului de sub 60 dB., masurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

Protectia impotriva radiatiilor

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luarea de masuri impotriva radiatiilor.

Protectia solului si subsolului

Tehnologia desfasurata pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza in conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculata în special prin instalatiile de canalizare. In acest sens retelele de canalizare s-au prevazut a se executa din conducte din PE-HD.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Functionarea lucrarilor propuse a se executa, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre. Ecosisteme acvatice - nu e cazul.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare.

Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrarile propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara", cap. I, art. 5, asigurandu-se zona de protectie sanitara in jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Timisoara. Nu se prevad alte foraje, pentru alimentarea individuala a acestei zone rezidentiale, care ar putea influenta debitul de captare a forajelor din frontul de captare.

Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, în zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

Gospodarirea deseurilor

Pentru evacuarea gunoii menajere rezultat se va face contract cu Retim.

Fiecare parcela va avea prevazuta o platforma pentru amplasarea pubelelor, cu acces direct din drumul public.

Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apa nu rezulta deseuri care ar necesita o gospodarire speciala.

De la reseaua de canalizare apa uzata este colectata si transportata la canalul colector. Prin canalul colector apa menajera va fi transportata la canalizarea centralizata a orasului Timisoara si apoi la statia de epurare.

Deseurile solide vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi a orasului.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

In prezentul PUZ este prevazuta zona de locuinte, prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

Prin respectarea conditiilor de mediu prezentate mai sus, referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere si pluviale, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. se creeaza premisele pentru protectia mediului.

Intr-o perspectiva de dezvoltare durabila a mediului construit, in proiectarea si realizarea

obiectivelor acestui plan se vor respecta conditiile referitoare la eficienta energetica a cladirilor.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Prin prezentul PUZ se propune transformarea unei parcele cu destinatia de locuire in mai multe parcele mai mici cu aceasi destinatie.

Pe fiecare parcela, se vor amenaja spatii verzi in procent de minim 25% din suprafata parcelelor. Se vor urmari problemele descrise mai sus la punctul c)

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarirea deseurilor sau de gospodarirea apelor);

Conform celor descrise la punctul anterior, gospodarirea deseurilor sau a apelor uzate menajer / pluviale se va realiza in deplina concordanta cu legislatia in vigoare.

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

a) probabilitatea , durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Nu sunt evidentiata zone posibil a fi afectate de activitatile propuse. Activitatile ce urmeaza a se desfasura in functiunile propuse nu vor avea efecte din punct de vedere al protectiei mediului.

b) natura cumulativa a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului. In timpul realizarii constructiilor dar si in timpul exploatarii cladirilor se vor lua toate masurile de siguranta prevazute de legislatia specifica (norme de mediu, PSI, norme de protectie a muncii, norme sanitare, siguranta in exploatare) pentru a nu afecta sanatatea umana.

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Nu este cazul.

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului in mod intensiv;

Amplasamentul studiat nu prezinta caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural.

Instalatiile prevazute in proiect vor fi de ultima generatie, cu valori ale emisiilor in atmosfera aflate in limitele prevazute de lege si vor fi omologate.

Avand in vedere ca bilantul suprafetelor stabilit prin prezenta documentatie are la baza regulamentele si legislatia de urbanism in vigoare, nu se pune problema folosirii terenului in mod intensiv.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

Prin proiect nu sunt propuse suprafete necesare a fi trecute din domeniu privat in domeniu public deoarece nu sunt propuse straz/drumuri publice noi si nici largirea celor existente.

3.9. Protectia Civila

Din punct de vedere al protectiei civile se va respecta HG 37 / 2006.

Potrivit legii, se vor realiza adaposturi de protectie civila la cladiri care au o suprafata construita, la sol, mai mare de 150 m² si sunt prevazute cu subsol, din urmatoarele categorii de folosinta:

- a) cladiri pentru birouri si activitati administrative;
- b) cladiri pentru activitati financiar-bancare;
- c) cladiri pentru afaceri si comert;
- d) cladiri pentru invatamant, stiinta, cultura si arta;
- e) cladiri pentru activitati de ocrotire a sanatatii si de asistenta sociala;
- f) cladiri pentru activitati industriale si de productie;
- g) cladiri pentru activitati turistice, destinate cazarii;
- h) cladiri si constructii speciale pentru transporturi;
- i) cladiri si constructii speciale pentru telecomunicatii;
- j) cladiri de locuit, multietajate, cu regim de inaltime mai mare de S+P+4 etaje.

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.Z.* aprobat prin O176/N/2000.

Certificatele de Urbanism care vo fi eliberate pentru construirea obiectivelor propuse vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Intocmit
arh. Bianca Luca

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) detaliaza reglementarile P.U.Z., si se constituie in actul de autoritate al administratiei publice locale, pentru intreg teritoriul studiat.

2. Baza legala a elaborarii R.L.U.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 si prelungit prin HCL nr. 107/2014 - parcela studiata fiind amplasata in UTR 33
- Ridicare topografica pentru zona studiata.
- Studiul geotehnic
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. Aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu toate completarile si modificarile ulterioare.
- H.G.525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- OMS 119/2014 completat de OMS 994/2018

3. Domeniul de aplicare

Prezentul R.L.U. se va aplica de catre:

- Proiectanti la intocmirea documentatiilor tehnice in fazele D.T.A.C., P.Th si de executie;
- Autoritatile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizatiilor pentru construirea si functionarea obiectivului de investitie preconizat;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

Autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament. Se vor avea in vedere masuri de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in functionarea propriu-zisa.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelelor de canalizare, de comunicatie si a altor asemenea retele de infrastructura este interzisa. Autorizatia de Construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodarii. Executia propriu-zisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului.

In conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, pe timpul executiei si al exploatarei lucrarilor proiectate, executantul si beneficiarul lucrarilor vor instala toate indicatoarele si mijloacele de protectie si de atentionare adecvate si vor executa toate marcajele necesare pentru protectie si avertizare, precum si cele pentru identificare in viitor a traseelor retelelor subterane proiectate si executate.

Lucrarile periculoase trebuie sa fie semnalizate, atat ziua cat si noaptea, prin indicatoare de circulatie sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atentionari speciale, in functie de situatia concreta din timpul executiei sau a exploatarei lucrarilor proiectate.

Executantul si beneficiarul lucrarii vor respecta in timpul executiei si exploatarei lucrarilor toate prevederile legale (cuprinse in legi, decrete, norme, standarde, normative, prescriptii tehnice, instructiuni, etc.) care vor fi in vigoare la data respectiva, privitoare la protectia muncii, siguranta circulatiei si la prevenirea incendiilor, precum si masurile si indicatiile de detaliu cuprinse in piesele scrise si desenate ale proiectantului.

Masurile si indicatiile din proiect nu sunt limitative, executantul si beneficiarul urmand sa ia in completare si orice alte masuri de protectia muncii, de siguranta circulatiei si de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autoritatilor locale de specialitate (detinatori de retele subterane sau aeriene, organe de politie sau PSI, etc.) tinand seama de situatia concreta a lucrarilor din timpul executiei sau al exploatarei.

Executantul va incepe lucrarile de terasamente numai pe baza unui acord scris, incheiat cu toate unitatile care au instalatii subterane pe teritoriul unde urmeaza sa se execute asemenea lucrari, si va respecta conditiile impuse de aceste unitati detinatoare de retele.

Intocmirea documentatiei pentru protectia muncii, siguranta circulatiei si prevenirea incendiilor pentru perioada de executie a lucrarilor, cade in sarcina executantului si se face in cadrul proiectului de executie al organizarii lucrarilor.

Autoritatile locale abilitate vor urmari executarea lucrarilor de construire, participand la fazele determinante conform programului de control a calitatii lucrarilor si vor controla functionarea obiectivului autorizat.

Urmarirea curenta a comportarii in timp este o actiune sistematica de observare, examinare si investigare a modului in care se comporta si reactioneaza constructia sub influenta factorilor de exploatare si actiunii agentilor mediului inconjurator. Scopul actiunii de urmarire este acela de stabilire si cunoastere permanenta a starii tehnice a constructiei in vederea stabilirii lucrarilor de intretinere si respectiv a lucrarilor de reparatii necesare pentru aducerea structurii

de rezistenta a cladirii la conditiile tehnice corespunzatoare cerintelor de exploatare. Urmarirea curenta, sau supravegherea tehnica se aplica permanent, pe toata perioada de existenta fizica a constructiei. Urmarirea curenta, in cazul constructiilor, este completata cu urmarirea speciala periodica , si in mod obligatoriu dupa fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamitati naturale, etc.) care are drept scop stabilirea starii tehnice si utilizarea datelor pentru administrarea optimizata a cladirii. Urmarirea curenta se efectueaza prin examinare vizuala directa si daca este cazul cu mijloace de masurare de uz curent permanente sau temporare.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii, completat de Ordinul nr. 994 din 2018 al Ministerului Sanatatii

Amplasarea cladirilor propuse asigura însorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, atat a incaperilor de locuit din cladirile propuse cat si din locuintele invecinate.

Acest fapt se datoreaza orientarii E-V a parcelelor propuse cat si a distantelor existente fata de cladirile existente.

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Accesul pe toate parcelele propuse se va realiza din strada Cometa.

6.3. Amplasamentul fata de aliniament

Cladirile vor fi amplasate retrase cu 3,70 fata de aliniamentul stradal, aceasta retragere fiind impusa de cladirile invecinate existente pe strada Cometa.

Pe parcela de colt cu str. Zimnicea se impune o retragere de 4,19m pentru a respecta aliniamentul constructiilor existente pe aceasta strada.

6.4. Amplasarea in interiorul parcelei

a) Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei se va face respectand urmatoarele conditii:

- retragerea in stanga a parcelei nr. 1 de pe str. Cometa se propune la cel putin 4,19 m fata de limita, dar nu mai putin de 1/2 din inaltimea constructiilor.
- amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de insorire conform normelor de igiena in OMS nr. 119/2014, completat de Ordinul nr. 994 din 2018 al Ministerului Sanatatii

b) Amplasarea constructiilor fata de limitele de fund ale parcelelor va respecta urmatoarele conditii:

- Retragerea fata de fundul parcelelor este de minim 6,00 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Accesul carosabil la toate parcelele se va realiza din str. Cometa, care este o strada asfaltata,

cu trotuar pe partea cu parcelarea propusa si cu iluminat stradal. Pe fiecare parcela se vor realiza locuri de parcare aferente functiunilor propuse.

7.2. Accese pietonale

La fel ca si accesul carosabil si accesul pietonal la toate parcelele se va realiza din str. Cometa, care este o strada asfaltata, cu trotuar pe partea cu parcelarea propusa si cu iluminat stradal.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

Conform Avizului Unic obtinut, pe strada sunt toate retele edilitare necesare:

- retea de apa de PE-HD Ø 125.
- retea de canalizare D=300 m
- conducta de gaze naturale
- retea de energie electrica
- retea de telecomunicatii

8.2. Realizarea de retele edilitare

Nu este necesare realizarea de retele noi edilitare pentru parcelele propuse, doar realizarea de bransamente la retelele existente pe strada Cometa.

8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Nu este cazul.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1. Parcelarea

Se propune realizarea a 5 parcele cu suprafete curpinse intre 168,69 mp si 217,49 mp. Parcelele de colt vor avea latimea de 11,31 m, respectiv 11,51 m, iar cele 3 parcele de mijloc vor avea latimea de 9,00 m.

9.2. Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de inaltime este de P+2E (1E+M) si inaltimea maxima la coama de 12,00 m.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

a) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspectul arhitectural, conformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

b) Fatadele laterale si posterioare se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea. **Fatada dinspre str. Zimnicea la parcela nr. 5 nu se va trata ca si calcan, ci la acelasi nivel calitatativ ca si fatada principala.**

c) Se va respecta Regulamentul privind identitatea cromatica a mun. Timisoara aprobat prin HCL nr. 455/10.10.2014.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

10.1. Parcaje

- a) Se vor asigura parcaje conform Avizului Comisie de Circulatie nr. DT2018-001863/10.02.2018, respectiv:
- pentru parcelele 1 si 5 destinate locuintelor pentru 2 familii - cate 2 parcaje pe fiecare parcela
 - pentru parcelele 2,3 si 4 - cate 1 loc de parcare pe fiecare parcela
- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice.
- c) Amplasarea parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, conform cu prevederile legale in vigoare.
- d) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza. Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari ale nivelului trotuarului, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

10.2. Spatii verzi si plantate

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 25% din suprafata terenului ca spatiu verde in gradina si 5% spatiu verde in afara gradinii. Spatiile verzi vor respecta legislatia in vigoare si Strategia dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara - Cadastru Verde - aprobat cu HCL 62/28.02.2018

10.3. Imprejmuiri

- a) Imprejmuirile aliniamentului stradal se vor amplasa pe retragerile fata de aliniament, vor avea o inaltime maxima de 1,80 m de la nivelul terenului (trotuarului), iar stalpii imprejmuirii nu vor depasi 2,00 m. Inaltimea maxima a soclului va fi de 60 cm de la nivelul terenului (trotuarului), iar partea superioara va fi obligatorie transparenta.
- b) Imprejmuirile laterale si din spatele lotului se pot realiza opace cu o inaltime maxima de 2,00 m. Daca se va folosi gard viu ca imprejmuire intre doua proprietati, acesta va avea o inaltime de minim 2,00 m, fiind pozitionat la 0,50 m de linia despartitoare a celor 2 proprietati.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Este propusa o singura zona functionala - **zona rezidentiala pentru locuinte insiruite pentru maxim 2 familii.**

Nu sunt propuse subunitati functionale.

IV. Prevederi la nivelul unitatii functionale

Unitate functionala	Funcțiuni permise	Funcțiuni permise cu conditii	Funcțiuni interzise
Zona rezidentiala	- locuinte insiruite pentru maxim 2 familii; - anexe gospodaresti; - spatii verzi amenajate;	-realizarea de mici ateliere sau mica productie casnica sunt permise in conditiile in care sunt cuplate	- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele permise cu sau fara conditii.

<p>pentru locuinte insiruite</p>	<p>- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcuri; - constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare functiunii;</p>	<p>cu functiunea de locuire - conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit iar la faza de autorizare se vor respecta indicatorii urbanistici (POT, CUT, H maxim) impusi de prezentul regulament si se va prezenta acceptul notarial al tuturor vecinilor implicati. - utilizarea la parterul clădirilor de locuit a unor spații pentru funcțiuni complementare respectiv activități compatibile cu locuirea ca de exemplu: servicii comerciale, de consultanță, prestări servicii (de exemplu vânzare produse alimentare și nealimentare preambalate, farmacie, cabinet avocațial, birou proiectare, croitorie, cabinet medical, cabinet veterinar pentru animale de companie, birouri, sedii de firme, etc)cu conditia nederanjarii zonei de locuit</p>	
----------------------------------	--	---	--

Indicii urbanistici propusi, individual pe fiecare parcela propusa, sunt:

Pentru parcelele 2, 3 si 4:

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,15

Regim maxim de inaltime = P+2E (1E+M)

H maxim la coama = 12 m

Pentru parcelele 1 si 5:

POT maxim = 30%

CUT maxim = 1,15

Regim maxim de inaltime = P+2E (1E+M)

H maxim la coama = 12 m

Intocmit

arh. Bianca Luca