

FOAIE DE CAPAT

Denumire lucrare: **P.U.Z. - PARCELARE TEREN SI
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Amplasament: Timisoara, str. Dr. Grigore T. Popa, nr. 22

Beneficiar: VARZARIU Daniel - Norbert

Proiectant general: s.c. **studio arca** s.r.l.

Nr. pr. : 363 / 2014

Proiectant urbanism: s.c. **studio arca** s.r.l.

Proiectant lucrari edilitare: **s.c. PROWASSER s.r.l.**

BORDEROU PIESE SCRISE

01.	FOAIE DE CAPAT
02.	BORDEROU
03.	MEMORIU DE PREZENTARE
04.	ANEXE <ul style="list-style-type: none"> - Certificat de urbanism - Extrase C.F. - Aviz Prealabil de Oportunitate - Plan parcelar cu viza OCPI - Studiu Geotehnic - Raportul informarii si consultarii publicului - Aviz CTATU - Aviz unic - Aviz tehnic Aquatim - Aviz Directia de sanatate publica a judetului Timis - Aviz APM Timis - Aviz de securitate la incendiu - Aviz de protectie civila - Aviz Comisia de Circulatie - Aviz de principiu Directia Tehnica (Municipiul Timisoara) - Aviz de principiu Mediu Urban (Municipiul Timisoara) - Aviz Statul Major General - Aviz AACR - Adresa Serviciul Fond Funciar (Municipiul Timisoara) - Adresa Serviciul Juridic (Municipiul Timisoara) - Adresa Birou Evidenta Patrimoniului (Municipiul Timisoara)

BORDEROU PIESE DESENATE

pl. nr. 01.U	INCADRARE IN TERITORIU INCADRARE IN PUG	
pl. nr. 02.U	STUDIUL CVARTAL	1:3000
pl. nr. 03.U	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	1:1500
pl. nr. 04.U	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:1000
pl. nr. 05.U	POSIBILITATI DE MOBILARE	1:1000
pl. nr. 06.U	CIRCULATIA TERENURILOR	1:1000

întocmit,
arh. Silvia CRISAN

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

Denumire lucrare:	P.U.Z. – PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
Amplasament:	- Timisoara, str. Dr. Grigore T. Popa, nr. 22
Beneficiar:	- VARZARIU Daniel - Norbert
Proiectant general:	- s.c. studio arca s.r.l., Timișoara, str. Memorandului nr. 93
Faza de proiectare:	- PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării:	- octombrie 2015

1.2. Obiectivul lucrării Solicitari ale temei program

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

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

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

Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiata

Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara:

- Conform P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 Timisoara, terenul are ca destinatie functiunea de locuinte si functiuni complementare, cu regim de inaltime P – P+2E si face parte din unitatea teritoriala UTR 22.

- Masterplanul Timisoarei prevede in cadrul POLITICII 6 – marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii.

- Conform avizului de oportunitate nr. 04/20.03.2014 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara s-a considerat oportuna elaborarea documentatiei de tip PUZ.

1.3. Surse documentare

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

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

- P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 Timisoara
- Masterplan – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA, aprobat in ian/2012;
- Relulamentul Local aferent "Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara", aprobate prin HCL nr. 428/30.07.2013.
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 411/2011;
- Studiul geo;
- Ridicarea topografica realizata in sistem STEREO 70.

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei

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

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

2.2. Incadrarea in localitate

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

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

2.3. Descrierea amplasamentului

Parcela cu nr. cad. 415334, se află în proprietatea privată a domnului Varzariu Daniel- Norbert, beneficiarul acestui proiect.

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

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

2.4. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu există vegetatie (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate.

Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative), avand stabilitatea generala asigurata.

Date generale

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Campia Banatului. Zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare care au dus la transportarea si depunerea de particole fine provenite din dezagregarea rocilor de baza.

Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex alcatuit din argile, prafuri, nisipuri si pietrisuri cu extindere la peste 100m adancime. Fundamentul cristalin-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 P100-1/2006 conditiile locale de teren studiat in localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec., a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $\beta_0 = 3$, a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat fig. 3.4 si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,16$ g.

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

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

temperatura aerului:

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

precipitatii:

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

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

2.5. Circulatia

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

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

2.6. Ocuparea terenurilor

Cvartalul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu locuinte individuale, locuinte tip insiruit (la est) si locuinte colective cu accese din

strazile perimetrare, servicii, comert, obiective industriale si parcele cu destinatie speciala - Unitatea Militara .

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

2.7. Echipare edilitara – situatia existenta

2.7.1. Retele apa-canal – situatia existenta

În zona studiata exista rețele de alimentare cu apă și canalizare, figurate pe planul de lucrari edilitare, conform avizului de amplasament emis de SC AQUATIM SA:

- *retea de apă*:
 - str. Grigore T. Popa – ø 325 mm;
 - str. M. Constantin Vilceanu - ø 125 mm;
- *retea de canalizare*:
 - str. Grigore T. Popa - ov. 30/45 cm;
 - str. M. Constantin Vilceanu - ø 400 mm

2.7.2. Retele de energie electrica – situatia existenta

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

Conform aviz de amplasament favorabil, eliberat de catre S.C. Enel Distributie Banat S.A., in zona obiectivului ce se va dezvolta exista retea electrica de distributie si obiectivul propus pentru dezvoltare poate fi racordat la reseaua existenta.

Conform aviz tehnic favorabil, eliberat de ROMTELECOM S.A. Unitatea Regionala Timis, obiectivul poate fi racordat la reseaua de telecomunicatii dupa stabilirea exacta a traseelor ce se va stabili prin sondaje executate inaintea inceperii lucrarilor propriu-zise.

2.7.3. Retele de gaze naturale – situatia existenta

Conform avizului E-ON Gaz Distributie, Regiunea Vest retele de alimentare cu gaze naturale de presiune medie si redusa nu afecteaza amplasamentul.

2.7.4. Retele de incalzire centralizata – situatia existenta

Conform avizului de amplasament S.C. COLTERM S.A. retelele termice si de apa rece nu afecteaza amplasamentul.

2.8. 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 antropoc, cu toate caracteristicile aferente.

2.9. Disfunctionalitati

Deoarece in ultimii ani s-au dezvoltat in zona si alte investitii imobiliare exista riscul ca acestea sa nu genereze o zona coerenta din punct de vedere urban (relatii corecte si coerente intre zonele construite, asigurarea utilitatilor edilitare etc.).

2.10. Opțiuni ale populației

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare - Elemente de tema

Se propune parcelarea terenului studiat, în vederea construirii unor locuințe. Se vor asigura acces auto și pietonale, parcuri, zone verzi pe parcele.

Spre drumul propus a se dezvolta pe direcția Nord-Sud, cu prospect de 12,00m, se propune un regim de înălțime de maxim S/D+P+1E+M(Er), cu parcelele orientate spre strada respectivă. Parcela amplasată pe strada Gr. T. Popa va avea un regim de înălțime de maxim S/D+P+1E+M(Er) și se va orienta spre această stradă.

În incinta se vor amenaja acces, drumuri de incinta și parcuri, spații verzi. Accesul principal pe sit se va realiza de pe str. Grigore T. Popa.

3.2. Prevederi din PUG

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. se propune o zonă rezidențială cu regim de înălțime de maxim S/D+P+1E+M(Er) și asigurarea unui sistem de circulații auto și pietonale care să asigure accesul pe loturi și în perspectiva legăturii între strazile care mărginesc cvartalul: strada Grigore T. Popa, strada Armoniei, Calea Aradului, Inelul IV, Calea Lipovei.

Investiția propusă se înscrie în caracterul urbanistic al zonei și va contribui la ridicarea calității întregului amplasament.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe parcela se realizează din strada Grigore T. Popa. Prin operațiunile de densificare dezvoltate în zone din proximitate s-a propus un sistem de strazi cu rol de permeabilizare a întregului cvartal:

- o stradă mediană pe direcția Est-Vest, pentru a face legătura dintre Inelul IV și Calea Lipovei (16,00 m lățime) – limitează situl studiat la Nord.
- strada Martir Constantin Ranceanu, preluată din documentații aprobate anterior, care asigură accesul parcelelor noi și care limitează situl studiat spre Est.

Terenul afectat de trasarea strazilor propuse urmează să treacă în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara.

Organizarea circulației interioare se va face în funcție de conformarea și poziționarea finală a imobilelor propuse în fazele următoare ale proiectelor (faza DTAC, PT). Fiecare parcelă va avea acces din strazi aflate în domeniul public.

3.5. Zonificare funcțională- reglementari, regim de înălțime, indici urbanistici

Se propune parcelarea zonei rezidențiale în 12 loturi, lotul 12 fiind destinat zonei verzi.

Pentru terenul reglementat se propune următoarea zonificare funcțională:

- *zona rezidențială (lot 1-11)*, locuințe cu regim de înălțime maxim S/D+P+1E+M(Er), cu spații verzi, circulații și locuri de parcare pe parcelă;
- *zona verde (lot 12)*;
- *zona cai de circulație – străzi*.

1. Zona pentru locuințe (lot1 -11)

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent P.U.G. Timisoara și Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ *sunt permise următoarele funcțiuni:*

- locuințe individuale sau maxim două apartamente pe parcelă;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni (complementare locuirii) ce nu deranjează zona de locuit;
- funcțiuni complementare, dotări pentru zona de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico – edilitare necesare zonei
- birouri, sedii societăți comerciale etc.
- rețele tehnico - edilitare și construcții aferente.

și sunt interzise următoarele activități:

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

Funcțiunea dominantă a zonei reglementate va fi cea rezidențială – locuințe S/D+P+1E+M(Er).

2. Zona verde (lot 12)

Va avea cca. 210 mp (5% din suprafața zonei rezidențiale). Se va amenaja ca spațiu verde sau locuri de joacă pentru copii.

3. Zona cai de circulație

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent P.U.G. Timisoara și Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, în zona sunt permise următoarele funcțiuni: cai de circulație, zona verde, instalații edilitare.

Pe fiecare parcelă se vor organiza:

- zona ocupată cu clădiri;
- amenajări exterioare: spații verzi, alei, terase;
- zona de acces și parcare.

În elaborarea soluției s-a ținut cont de:

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

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

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

Limita zonei de implantare a cladirilor se distanțează la:

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

Regimul de inaltime

Pentru terenul studiat se stabilește *regimul maxim de inaltime S/D+P+1E+M(Er)* (vezi plansa Reglementari urbanistice).

Modul de utilizare a terenului

Pentru terenul studiat se propun urmatorii indici urbanistici:

Procentul maxim de ocupare a terenului propus este de 35%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului propus este 0,9.

Posibilitati de mobilare

Dupa trasarea strazilor propuse, terenul studiat va fi parcelat în 11 loturi, pe care se vor amplasa locuinte individuale (max. 2 apartamente/ parcela, conform PUG) si un lot pentru zona verde.

Cladirile de locuinte sunt construite in regim S(D)+P+1E+M(Er).

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

Structura, inchiderile si finisajele urmeaza a fi stabilite de catre proiectanti în fazele urmatoare ale proiectului.

Propunerea de mobilare urbana are un caracter informativ.

Bilantul teritorial

Pentru terenul studiat (S total = 5.346 mp) aflat in proprietatea privata a beneficiarului acestui proiect Varzaru Daniel-Norbert, cu nr. top. 2088-2089/2 si nr. top. 2088-2089/1 (CF nr. 415334si CF nr. 415334), se propune urmatorul bilant teritorial:

Bilant teritorial	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata amplasament	5 346	100%	5 346	100%
Zona rezidentiala	-	-	3 767,0	70,5%
Zona cai de circulatie - carosabil si trotuare	-	-	1 086,0	20,3%
Zona spatii verzi (min. 6,75%)	-	-	493,0	9,2%

Zona rezidentiala	PROPUS	
	mp	%
Suprafata zona cu locuinte	3 767,0	100%
Subzona ocupata cu cladiri (locuinte)	1 318,5	max. 35%
Subzona alei, accese auto/ pietonale, loc de parcare, terasa, amenajari peisagere (in interiorul parcelei)	941,7	cca. 25%
Subzone verzi, amenajate in aliniament sau in spatiul liber din interiorul parcelei	1 506,8	min. 40%

Pentru zona de locuinte se propune un procent de minim 40% zona verde, amenajata in aliniament sau in spatiul liber din interiorul fiecărei parcele.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru zona reglementata se vor asigura toate utilitatile necesare: racordul la rețeaua de canalizare, bransamente la rețeaua de apa stradala din dreptul amplasamentului, electricitate, gaz, telefonie etc.)

Retelele de alimentare cu energie electrica, cat si cele de distributie de joasa tensiune 0,4kV se vor executa in cabluri subterane in sapatura (profile de sant tipizate).

Iluminatul exterior al drumurilor, aleilor si parcarilor se va asigura cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur - sodiu pe stalpi metalici sau beton alimentati prin cabluri subterane.

Alimentarea cu gaz metan se face prin racordare la rețeaua de medie presiune existenta, printr-o statie de reglare a presiunii.

Conform Normelor Tehnice pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NT-DPE-01/2004, rețelele de gaze naturale se vor executa de preferinta prin zonele cu spatii verzi.

Solutia de amplasare a rețelei de gaze naturale nou proiectata se va stabili impreuna cu Sucursala Timisoara, Sectorul de Distributie a gazelor naturale TRANSGAZ-Timisoara, care va stabili toate conditiile proiectarii, executiei si exploatarii conductelor de gaze naturale existente si propuse.

Lucrari apa-canal

1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabila, pentru zona studiata, se va face de la rețeaua de alimentare cu apa a municipiului Timisoara, existenta pe strada Martir Constantin Vilceanu.

Alimentarea cu apă rece potabilă a cladirilor propuse se va face prin bransamente individuale legate la rețeaua de apă stradală existenta, PE-HD, De. 125 mm.

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. Lungimea bransamentului va fi de cca 8,5 m.

Debitul de apa pentru zona studiata este: $Q_{\text{apa rece}} = 7,23 \text{ mc/h} = 2,01 \text{ l/s}$

2. Canalizarea menajera

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

Canalizarea propusa pentru a deservi cladirile propuse se va racorda la reseaua de canalizare de pe strada Martir Constantin Vilceanu, D=400 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. Lungimea fiecarui racord va fi de cca 6,5 m.

Debitul de apa menajera evacuat in reseaua orasului este: $Q_{\text{apa uzata}} = 5,25 \text{ l/s}$

3. Canalizare pluvială

Suprafata totală a zonei studiate este de 5.346 mp, iar apele pluviale se vor colecta de pe suprafata acoperisurilor si a zonelor betonate ($S=2\ 384,2 \text{ m}$), 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.

Debitul pluvial colectat pentru fiecare parcela va fi: $Q_{pl} = 3,33 \text{ l/s}$.

Volumul fiecarui bazin de retentie este: $V = 3,6 \text{ mc}$.

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

3.7.1. Caracteristicile planurilor și 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 în care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele

In propunerea de dezvoltare a sistemului de circulatii, in scopul densificarii si permeabilizarii cvartalului din care face parte amplasamentul, s-a tinut cont de prevederile PUG dar si a planurilor urbanistice aprobate care au dezvoltat partial zone aflate in vecinatate.

Prezentul P.U.Z. se va integra in P.U.G. 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 dezvoltarii durabile

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

c1. Protectia calitatii apelor

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute în 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.

c2. 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.

c3. 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 propusă 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.

c4. Protectia impotriva radiatiilor

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

c5. 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.

c6. 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.

c7. 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.

c8. Gospodaria deșeurilor

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

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

De la rețeaua 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.

c9. Gospodaria substantelor toxice si periculoase

În prezentul PUZ este prevazuta zona de locuinte (vezi cap. Zonificare funcțională - reglementari funcțiuni admise si interzise), prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atât lucrarile de alimentare cu apa cât 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 în acest scop.

Prin respectarea conditiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere si pluviale, la colectarea si transportarea deșeurilor, precum si la factorii de potential stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. se creeaza premisele pentru protectia mediului.

Într-o perspectiva de dezvoltare durabila a mediului construit, în 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 amplasamentului dintr-un mediu natural într-unul antropic.

Pentru a asigura un climat cât mai propice locuirii se pronune amenajarea de spatii verzi de aliniament dar si în interiorul parcelelor într-o proportie semnificativa.

În zona rezidentiala, pe fiecare parcela, se vor amenaja spatii verzi în procent de minim 40% din suprafata parcelelor. Se vor urmări problemele descrise mai sus (c1-c9)

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

În implementarea planului se va respecta legislatia în vigoare iar aspecte legate de managementul deșeurilor, protectia calitatii apelor, protectia calitatii aerului si protectia calitatii solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8)

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

a) probabilitatea, durata, frecventa și reversibilitatea efectelor

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

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

b) natura cumulativa a efectelor

nu e cazul

c) natura transfrontiera a efectelor

nu e 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 exploatarei 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 și spatialitatea efectelor (zona geografica și marimea populatiei potential afectate);

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

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

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

nu e cazul

(iii) folosirea terenului in mod intensiv

Chiar daca prin plan se propune o operatiune de densificare a tesutului urban, bilantul teritorial propus respecta regulamentele de urbanism (Regulamentul General de Urbanism, Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Timisoara) si legislatia specifica de urbanism. Procentul maxim de ocupare a terenului este de 35%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 0,9.

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

nu e cazul

3.8. Obiective de utilitate publica

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

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

4. CONCLUZII

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.

intocmit,
arh. Silvia CRISAN

sef proiect,
arh. Radu Golumba

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent parcelei inscrise in C.F. nr. 415334 cu nr. Cad. 415334

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul reglementat prin P.U.Z.

Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Rolul R.L.U. este de a întări și detalia reglementările cuprinse în PUZ. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale amplasamentului reglementat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. BAZA LEGALA

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

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

Au fost consultate:

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

3. DOMENIU DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

art.1 Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

art.2 Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

art.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

art.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

art.5 Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

art.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

art.7 Zone construite protejate

Nu este cazul.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

art.8 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

art.9 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art.10 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art.11 Asigurarea echiparii edilitare

Asigurarea echiparii edilitare se face conform *Plan de reglementari - lucrari edilitare* (parte desenata din P.U.Z.).

In vederea asigurarii echiparii tehnico edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din R.G.U.

art.12 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform art. 14 – RGU, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

art.13 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea constructiilor se face cu conditia ca P.O.T ul sa nu depaseasca 35%.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**art.14 Orientarea fata de punctele cardinale**

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

art.15 Amplasarea fata de drumurile publice

Conform Art. 18 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U . Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea zonei rezervate prospectelor stradale delimitate conform planselor desenate din PUZ.

art.16 Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament (limita dintre domeniul public si cel privat) se va face conform plansei de reglementari urbanistice in interiorul zonei construibile delimitate, respectand retragerile impuse.

art.17 Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U. Cladirile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor (izolate, cuplate doua cate doua sau insiruite), conform plansei de Reglementari urbanistice. Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119/ 2014 al Ministerului Sanatatii art. 2, 3, 4, 5 și 16.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**art.18 Accese carosabile**

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

Pe parcelele studiate se vor asigura accese auto de pe strazile Grigore T. Popa si Martir Constantin Ranceanu.

In interiorul parcelei se vor organiza locuri de parcare sau garaje si drumuri (alei) de acces.

art.19 Accese pietonale

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

Se vor asigura accese pietonale la fiecare corp de cladire.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**art.20 Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta**

Autorizarea executarii constructiilor va fi posibila numai in cazul existentei posibilitatilor de racord si bransament la retelele existente de apa, canal, energie electrica.

art.21 Extinderea de retele tehnico-edilitare

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara se vor suporta de catre investitor in intregime. Toate retelele stradale (apa, energie electrica, gaz, telecomunicatii) se vor realiza subteran.

art.22 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 din R.G.U, retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate în serviciul public sunt proprietate publica a localitatii sau a judetului,

daca legea nu dispune altfel. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIILOR

art.23 Inaltimea constructiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,50 m.

art.24 Aspectul exterior al cladirilor

Acoperișurile vor fi tip șarpantă cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante constante, sau tip terasă.

Materialele de finisaj vor fi țiglă sau tablă pentru acoperișuri înclinate, tencuieli sau placaje pentru fațade.

Culorile vor fi pastelate, deschise, cu accente saturate, închise, pe unele elemente constructive.

art. 25 Indici de construibilitate

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 35%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 0,9.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

art.26 Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

art.27 Spatii verzi

Conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există. De-a lungul strazilor propuse se recomandă realizarea de spații verzi plantate de aliniament.

Pentru zona reglementata se propune un procent de minim 40% spatii verzi, amenajate in aliniament si in spatiul liber din interiorul fiecarei parcele.

art.28 Imprejmuiri

Conform art. 35 – R.G.U., este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protectia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrerii cladirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiei.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

art.29 Functiunea dominanta propusa este cea rezidențială. Zona fiind compusă din locuințe individuale sau semicolective (izolate, cuplate doua cate doua sau insiruite), cu maxim doua unitati locative pe parcela si regim maxim de înălțime S/D+P+1E+M/Ep.

art.30 Alte utilizari permise - functiuni complementare ale zonei sunt:

- a) servicii, comert, birouri, sanatare, invatamant;
- b) conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit
- c) spații verzi amenajate;
- d) accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje, rețele tehnico – edilitate și construcții aferente.

art.31 Interdictii definitive de construire

Sunt interzise urmatoarele activitati:

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

IV. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Terenul reglementat nu este impartit in mai multe unitati teritoriale de referinta.

intocmit,
arh. Silvia CRISAN

sef proiect,
arh. Radu Golumba