

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA PROIECTULUI: **Elaborare P.U.D.–Cladire P+3E cu SAD la parter si locuinte la nivelele superioare**
- AMPLASAMENTUL: **Str. ALEXANDRU LAZAR , Nr. 3A, loc. TIMISOARA, jud.TIMIS**
C.F. nr. 425908 Timisoara, nr.topo 29047/1/2
- BENEFICIARI : **FLORICEL DRAGOS GEORGIAN si**
FLORICEL DANA LAVINIA
- DATA ELABORARII : **48 /2017**
- FAZA: **P.U.D.**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII :

Prezenta documentatie la nivel de P.U.D. se intocmeste la solicitarea beneficiarilor FLORICEL DRAGOS GEORGIAN si FLORICEL DANA LAVINIA, si isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru autorizarea de constructii pe terenul situat in Zona B- Campus Universitar a municipiului Timisoara, pe strada Alexandru Lazar, nr. 3A.

Documentatia stabileste conditiile tehnice pentru: modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor, respectiv amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

In organizarea zonei studiate s-au avut in vedere propunerile de urbanism din cadrul PLANULUI DE URBANISM GENERAL– MUNICIPIUL TIMISOARA, pr. IPROTIM nr. 3433/010/Kb.s-au respectat HCL102/24.03.2009, Codul Civil, RLU, OMS119/2014, HG 525/96.

Principala documentatie suport a fost Planul Urbanistic Zonal « Zona Campus Universitar » aprobat prin HCL NR. 93/1998 preluat de PUG, prin care se reglementeaza functiunea parcelei, POT-ul .

Se propune determinarea conditiilor de amplasare a unui obiectiv cu destinatia de « IMOBIL LOCUINTE- IN REGIM P+3E».

Documentatia de fata stabileste conditiile tehnice pentru :

- * Modul de utilizare functionala a terenului;
- * Definierea datelor de tema;
- * Circulatii pietonale si ale vehiculelor, accese auto si parcaje;
- * Echiparea tehnico- edilitara a obiectivului;
- * Modul de ocupare al terenului (POT, CUT,H.max.).

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul luat in studiu se afla situat in zona B- Campus Universitar si face parte din UTR42, conform P.U.G. si PUZ nr. 93/1998 preluat de PUG.

Zona studiata în prezenta documentatie este situata administrativ în municipiului Timisoara, în partea de sud-esta acestuia.

In intocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost luate in considerare informatiile din studiile aprobate in zona adiacenta amplasamentului si planurile de urbanism cu caracter director, care stabileste directiile de dezvoltare ale teritorului precum si informatiile cu caracter analitic:

- Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 105/2012 si a prevederilor aferente UTR-ului nr. 42, zona este alocata institutiile publice, serviciile, unitățile comerciale existente și propuse care nu sunt cuprinse în zona centrală.
- Planul Urbanistic Zonal « Zona Campus Universitar » aprobat prin HCL NR. 93/1998 preluat de PUG, prin care se reglementeaza functiunea parcelei, POT-ul .
- PLANULUI DE URBANISM GENERAL– MUNICIPIUL TIMISOARA, pr. IPROTIM nr. 3433/010/Kb.
- Studiul geotehnic intocmit la comanda beneficiarului;
- Suportul topografic pentru intocmirea studiului este ridicarea topografica realizata in sistem STEREO 70.
- Context urbanistic prielnic pentru constructii cu functiuni de locuinte;

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 actualizata privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului
- H.G. 525/1996 republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- **NORMATIVUL P 118/1-2013.**
- Legea nr. 50/1991, modificata cu legea 453/2001, Ordinul nr.2701/2010
- s-a avut in vedere **REGLEMENTAREA TEHNICA– GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL–CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU- indicativ GM-009-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.**
- s-au respectat HCL102/24.03.2009, Codul Civil, RLU.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Având în vedere destinația existentă a zonei, apreciem că dezvoltarea propusă se poate încadra în **PLANUL URBANISTIC GENERAL TIMIȘOARA - Etapa 2: CONCEPTUL GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ (MASTERPLAN)**, în cadrul politicilor tematice: **Politica 6 - Mărirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii, programul 1-Cresterea calitatii mediului locuit în cartierele rezidentiale si POLITICA 8:Asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate**

Funcțiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent

Funcțiunea dominantă a zonei

-Instituții publice și servicii de interes general

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Locuințe
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Rețele și instalații tehnico – edilitare.

Paralel cu întocmirea acestei documentatii s-au solicitat avize de la toti detinatorii de gospodarii subterane si supraterane din zona. De asemenea, s-au solicitat avize de la autoritatea competenta pentru Protectia Mediului, Comisia de circulatie etc.

3. SITUATIA EXISTENTA

Terenul se afla situat în intravilanul municipiului, pe frontul de est al strazii Alexandru Lazar nr. 3A la intersectie cu alea carosabila.

Parcela studiata este delimitata la :

- la nord – Alea Carosabila Top 29047/1/1/1/1;
- la sud – teren aflat in proprietate privata, nr. Topografic Cc 29054;
- la est – teren aflat in proprietate privata, nr. Top 29047/1/1/1/1; Camin TCM
- la vest – Str. Alexandru Lazar- carosabil asfaltat, Baterie garaje conf. plansa nr. U01 – situatia existenta.

Frontul cu strada Alexandru Lazar reprezinta si accesul la functiune, acces care este auto si pietonal. Frontul la aceasta strada este de 34,67metri; parcela are adancimea de 34,67metri. Parcela este orientata pe directia nord-sud, cu frontul stradal la vest.

Identificarea pe teren a parcelei s-a realizat de catre topografi autorizati, care detin in totalitate raspunderea pentru identificarea corecta a acesteia

3.1. DATE C.F

Terenul studiat are suprafata totală de 411 mp., înscris în C.F. nr. 425908 Timișoara

având nr.top 29047/1/2, proprietari FLORICEL DRAGOS GEORGIAN si FLORICEL DANA LAVINIA.

Pe parcelă este amplasat un garaj fara autorizatie de construire ce nu apartine proprietarilor terenului.

Pe teren sunt plantați arbori și arbuști, care vor fi menținuti.

3.2. PROIECT DRUMURI

Racordul accesului auto la strada Alexandru Lazar, precum si schema circulatiilor in interiorul parcelei au fost elaborate de un inginer de drumuri autorizat.

3.3. CARACTERUL ZONEI SI DESTINATIA CLADIRILOR

Terenul are o asezare favorabila facand parte din Zona B -Campus Universitar a municipiului Timisoara. Zona este in continua schimbare din punct de vedere al tesutului urban si al functiunilor.

Bilantul teritorial existent al zonei studiate se prezinta astfel :

- suprafata totala teren (dupa masuratori)	=	410,0 mp.
- perimetru	=	93,40 m
- suprafata construita cladire existenta	=	0,0 mp
- teren liber neconstruit	=	410,0 mp

Pe terenul aferent proprietate Floricel Dragos-Georgian si Floricel Dana Lavinia, indicii de ocupare actuali sunt :

$$P.O.T. = \frac{Sc}{St} = 0,0 \% \text{ (procent ocupare teren)}$$

$$C.U.T. = 0,00 \quad \text{(coeficient utilizare teren)}$$

In partea de Nord si Vest, se dezvolta o zona de locuinte colective in regim de inaltime P+4E, strada Alexandru Lazar, Baterie de garaje, in partea de Nord-Est Camin TCM- P+4E, in partea de sud exista o Locuinta Parter si dependinte si in partea de Est –teren liber (gradina).

Accesul in zona studziata se face din strada Alexandru Lazar.

3.4. TIPUL DE PROPRIETATE

Parcela aflata in discutie in suprafata de 411,0mp conform CF si 410,0 mp masurati. este proprietate privata a lui FLORICEL DRAGOS GEORGIAN si FLORICELDANA LAVINIA

Nu sunt sarcini.

3.5. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Amplasamentul in studiu face parte din punct de vedere geomorfologic din campia joasa TIMIS –BEGA denumita depresiunea panonica. Astfel zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare, care au dus in timp la transportarea si depunerea de particule fine(din diverse roci).

Terenul are o suprafata plana, astfel amplasamentul nu prezinta potential de alunecare;

Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcatuit din argile, prafuri si nisipuri, cu extindere la peste 200m adancime. Fundamentul cristalin –granitic se afla la circa 1400 – 1700m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii(fracuri) dintre care prezinta interes cea cunoscuta sub numele de "FALIA Timisoara VEST" (dar nu in cazul de fata).

Seismicitatea, In conformitate cu codul P100-1/2006, perioada de colt $T_c = 0,7s$. iar acceleratia orizontala a terenului pt. proiectare $a_g = 0,16g$. Din punct de vedere seismic se incadreaza in zona «D» de seismicitate, cu $T_s = 1,0s$ si $K_s = 0,16$.

Datele generale privind stratificatia terenului, apa subterana, stabilitatea terenului, adancimea de inghet, seismicitatea se prezinta astfel :

Investigatii geotehnice si stratificatia interceptata

La suprafata terenului pina la adancimea de 0,50m. este un strat de umplutura heterogena , necompactata.

De la adancimea de 0,50m este un pachet de paminturi slab coezive, cenusiu cafenii, in stare plastic moale spre consistenta, avand compresibilitate mare. De la -4,70m se dezvolta un orizont nisipos, mediu indesarat cu compresibilitate mare.

Apa subterana interceptata in forajul F1 la adancimi de -1,50 m. fiind cu caracter usor ascensional

Adancimea maxima de inghet = 0,70m

Zona seismica de calcul = E ; $T_c = 0,7s$; $K_s = 0,12$, gradul seismic = 7

Stabilitatea generala a zonei este asigurata

Conditii de fundare : adancimea minima de fundare este conditionata de normativul NP 112-04 :se recomanda **fundarea directa pe perna de balast la adancimea minima**

$D_{min.f.} = 1,00 m$, fata de nivelul terenului natural

Sistemul de fundare recomandat este tip radier general

Terenul de fundare : Conform tabelului A4 normativul NP074/2007, riscul geotehnic este **moderat, categoria geotehnica 2**.

Concluziile si recomandarile sunt prezente in documentatia geotehnica anexata.

3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit este stabil, fara a avea nevoie de interventii de natura structurale.

Cladirile tip locuinte colective, Camin TCM P+4^E cu regim de inaltime- P+4^E ,din apropiere sunt alcatuite din structura beton, zidarie si acoperis tip sarpanta cu structura de lemn.

Baterie garaje- parter la str. Alexandru Lazar sunt alcatuite din structura din beton armat si placa beton armat.

Cladirile tip locuinte individuale din apropiere Parter sunt alcatuite din zidarie si acoperis tip sarpanta cu structura de lemn.

3.7. CAI DE COMUNICATIE

Circulatia carosabila in zona se desfasoara pe directia nord-sud, pe strada ALEXANDRU LAZAR -carosabil asfaltat si aleile carosabile, iar cea pietonala pe trotuarele adiacente.

3.8. ECHIPAREA EDILITARA

Zona este echipata complet din punct de vedere edilitar, fara a exista disfunctionalitati sub acest aspect.

In aceasta zona a orasului sunt asigurate toate utilitatile - apa, canal, electrice, gaz, telefonie, termice.

3.9. CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI

Conform H.G nr. 1076 din 8 iulie 2004, art. 11. (1) luindu-se in cosiderare criteriile prevazute in anexa nr. 1

3.9.1 Caracteristici PUD cu privire la:

Aşa cum s-a precizat, documentația de față propune transformarea unei parcele fara utilitate, într-una cu caracter rezidențial avand nivelul parterului destinat dotariilor si serviciilor, în contextul unei viitoare și importante zone rezidențiale din arealul zonei metropolitane Timișoara. Se vor aloca spatii pentru functiuni complementare cum ar fi: drumuri de acces, circulatii pietonale, parcar auto.

3.9.1.1. Gradul in care 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.

In cadrul acestui program, pentru zona studiata in cadrul P.U.D. - ului, propunerile de urbanism au prevazut :

- Implantarea unei constructii in regim P+3E avand caracter residential si nivelul parter cu caracter de dotari si servicii.
- Complectarea si dezvoltarea cailor rutiere, a tramei de strazi secundare, ce vor asigura accesul la obiectivele propuse si vor face legatura cu trama prevazuta prin PUG.
- Extinderea retelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat.
- Zonificarea functionala a teritoriului, avand in vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului.
- Asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate, avand in vedere amenajarea completa a zonei limitrofe.
- Incadrarea teritoriului studiat in reteaia urbanaa localitatii.

- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei:alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de incalzire, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.
- Amenajare locuri de parcare
- Amenajare zona verde

3.9.1.2. Gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau deriva din ele:

Planul urbanistic de zona va fi inclus in urmatoarele planuri existente

- P.U.G. (plan urbanistic general) al municipiului Timisoara
- Parcelari existente in zonele adiacente celei studiate.
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.D.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

In cadrul studiului, pentru zona studiata in cadrul P.U.D. – ului, propunerile de urbanism prevad pastrarea :

- Reabilitarea circulatiilor si acceselor ce vor asigura accesul la obiectivele propuse .
- Extinderea retelei de echipare tehnico - edilitara a zonei cf cu noile cerinte si studii de dezvoltare avizate. Planul Urbanistic de Detaliu stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate cf cu noile criterii de dezvoltare a zonei.

3.9.1.3. Relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile:

Terenul luat in studiu se afla situat in zona B- Campus Universitar si face parte din UTR42, conform P.U.G. si PUZ nr. 93/1998 preluat de PUG.

Terenul se afla situat in intravilanul municipiului, pe strada Alexandru Lazar, nr. 3A.

. Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, pentru aceasta zona se prevede realizarea unei constructii care va avea urmatoarele functiuni:

- locuinte
- spatiu comercial sau dotari servicii
- zone edilitare si utilitati impuse de functionarea obiectivelui propus.
- reamenajarea modernizarea cai de acces si circulatie interioara parcare

Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

3.9.1.4. Probleme de mediu relevante sau program:

1.a) Planul urbanistic de detaliu se refera la reglementarea cladirii de locuit. Se va amenaja o zona de locuit deservita de cai acces interioare , zona verde in suprafata de S=36,68 m2.

Pe amplasamentul studiat nu se prevad dezvoltarea unor activitati cu caracter industrial.

Prin prezentul P.U.D. se prevede utilizarea echiparii edilitare existente in zona.

b)P.U.D.-ul de pe str. Alexandru Lazar nu influenteaza alte planuri sau proiecte existente.

c)P.U.D. nu prevede realizarea unor obiective care sa desfasoare activitati cu impact asupra mediului, ci se refera doar la construirea unei cladiri le locuinte cu SAD la parter cu regim de inaltime P+3E

Lucrarile propuse se refera la realizarea constructiei , parcari, precum si bransarea la utilitatile urbane existente in sistem centralizat in concordanta cu dezvoltarea durabila.

- d) Prin realizarea P.U.D-ului nu se ridica probleme deosebite de mediu, impactul este nesemnificativ, corespunzator unei zone rezidentiale.
- e) Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decit cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoierului menajer, asigurarea debitului de apa potabila, intretinerea retelelor, etc.)
2. Prin implementarea proiectului propus se va valorifica eficient un teren liber in intravilan intr-o zona amenajata corespunzator functiunii de locuire, realizarea de spatii verzi si parcari.
- a) Pe parcursul executiei lucrarilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitatile de constructie specifice (zgomot, praf) datorita lucrarilor de excavatii si transport materiale. Aceste efecte isi inceteaza influenta in momentul in care se finalizeaza construirea zonei.
- b) Efectele descrise mai sus sunt de scurta duratasi cu impact redus asupra mediului.
- c) Proiectul nu are efect transfrontiera.
- d) Proiectul nu prezinta risc pentru sanatatea omului.
- e) Lucrarile propuse sint in regim de medie inaltime corespunzatoare cu toate cladirile din zona si nu au efect negativ asupra populatiei din zona ci din contra vor asigura aprovizionarea populatiei la standarde europene.
- f) Terenul propus pentru cladirea de birouri este in prezent neocupat, in intravilan, neutilizat, nu se incadreaza in zona protejata, nu se prevede desfasurarea unor activitati cu impact semnificativ asupra mediului care sa conduca la depasirea valorilor limita standardizate de calitate pentru nici unul din factori de mediu.
- g) Amplasamentul studiat nu face parte din zona protejata. In zona nu se pun probleme speciale de protectie a mediului sau de patrimoniu cultural. Prin aceasta constructie de birouri nu sunt depasite standardele sau valorile limita de calitate a mediului. Stationarea mijloacelor auto pentru transport marfa sau persoane se face cu motorul oprit. Emisiile de noxe in atmosfera sunt limitate la inregistrarea autovehiculului in circulatie .

Pentru protejarea mediului si apelor de suprafata si subteran se vor prevedea si respecta urmatoarelor:

- racordarea la sistemul centralizat de apa si canal,
- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate.
- realizarea de zone verzi .
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate.
- Protectia calitatii apelor se va realiza prin respectarea prevederilor legale si intocmirea proiectelor de specialitate in conformitate cu normele si legile in vigoare
- Protectia aerului. Constructiile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de :

$V_{med} = 0.1 \text{ mc / ora.}$

Evacuarea gazelor se face pe cosuri :

Diametrul cosului: $D_n \text{ cos} = 100 \text{ mm.}$

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

a) priza directa de aer

b) priza directa centrata pe cosul de evacuare . Centrala termica proprie cu urmatoarele caracteristici :

- Cos de evacuare noxe :
- Inaltimea cosului = 0.8 m de la limita coame cladirii
- Diametrul cosului min. = 100 mm
- Pozitia cosului : +5

c) scos pe fatada si pana la 90o(scos pe acoperis) fata de orizontala
- Gospodarirea deseurilor

Deseurile manajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre intreprindere specializata, pe baza unui contract de servicii.

Intrucat functiunile prezentului PUD nu difera fundamental de functiunile existente in zona nu este cazul sa se schimbe incadrarea in categoria de mediu deja incadrata.

3.9.1.5. Relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu:

Beneficiarul, prin forte proprii sau servicii contractate, va asigura ca producerea de deseuri sau de alte reziduri sa fie redusa la minimum, luind in considerare implicatiile economice, asigurand administrarea si gestionarea; astfel:

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea functiunilor propuse, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa obiective industriale, activitati sau functiuni poluante care sa conduca la depasirea valorilor limita standardizate de calitate pentru nici unul din factori de mediu. Aspecte cu caracter slab poluant care apar o data cu aparitia santierelor de constructii, isi inceteaza influenta in momentul in care se finalizeaza construirea zonei.

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

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Nu este cazul.

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);

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Nu este cazul.

g) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Suprafetele terestre apartinand domeniului public nu au valoare de patrimoniu naturalgeomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramana in proprietate publica si sa dobandeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonantade urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

- (i) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;
Nu este cazul.
- (ii) folosirea terenului in mod intensiv;
 - Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si drumurile de acces la standar de normale pentru categoria prevazuta.
 - Necesitatea pastrari in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator. - Zona va avea o dezvoltare importanta pentru localitate cat si pentru locuitorii acesteia datorita amplasrii de constructii cu caracter industrial care vor dinamiza viata economica in zona. Casele cu caracter de locuinta existente si locuintele din dezvoltari viitoare vor cuprinde functiunile specifice locuintelor, garaje si spatii de parcare proprii, terase catre zonele verzi plantate, centrale termice proprii, racorduri la apa si canal, spatii de depozitare a pubelelor de gunoi.
 - Exista posibilitatea ca in zona sa apara dorinta realizarii de spatii comerciale, in acest caz acestea se vor putea realiza in dezvoltarile viitoare, cu functiuni racordabile la dezvoltarea prezenta.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se seama de regulamentul PUG Timisoara si regulamentul PUZ aprobat prin HCL nr. 93/1998 preluata de PUG, zona locuinte si functiuni complementare.

Se propune definitivarea functiunii prin PUD-ul prezent de locuinte cu functiuni complementare.

Prin PUD se stabileste si regimul de inaltime propus la Parter +3Etaje, Procentul de ocupare al terenului POT propus la 23% si Coeficientul de utilizare CUT propus la 1,2.

Nivelul parterului se propune a fi SAD.

La nivelele superioare parterului se vor construi 4 apartamente : 2 apartamente la etajul 1, 1 apartament la etajul 2 si 1 apartament la etajul 3

- **Propunere de mobilare**

Se propune realizarea pe parcela a :

-Constructie locuinte cu o suprafata construita de maxim 94.30 mp, in regim inaltime P+3E.

- Constructia va cuprinde 4 apartamente de locuit la nivelele curente iar la parter functiuni complementare. P.U.D. nu prevede realizarea unor obiective care sa desfasoare activitati cu impact asupra mediului, ci se refera doar la construirea unei cladiri de locuinte cu SAD la parter, regim de inaltime P+3E. spatiile cu alta destinatie nu vor contine functiuni care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.

- Propunem functiuni precum: servicii cu trafic redus de populatie: sedii de firme,sucursale ale bancilor,etc, birouri de consultatii, avocatura, notariale, proiectare, etc, cabinete: medical, psihologie, stomatologie, etc, comert: magazine alimentare, magazine mixte, librarii etc. saloane de infrumusetare, saloane de intretinere corporala, centre de copiere si printare, agentii de turism,

Aceste functiuni se vor autoriza dupa implementarea PUD-ului, ele constituind doar un exemplu pt. functiunile publice propuse.

Lucrarile propuse se refera la realizarea constructiei , parcarilor, precum si bransarea la utilitatile urbane existente in sistem centralizat in concordanta cu dezvoltarea durabila.

- Se va amenaja spatiu verde compact, pe o suprafata de minim 8,95% din suprafata totala a terenului (36,68 mp);

- Poarta de acces in incinta va avea latimea de 3,5m., iar in dreptul ei bordura de delimitare a trotuarului va fi coborita la nivelul carosabilului +3cm. Racordul accesului auto va avea raza de 3,50m.

- Se vor amenaja locuri de parcare pentru ocupantii apartamentelor. Acestea vor fi realizate din dale ecologice inierbate si se vor realiza exclusiv pe parcela detinuta de beneficiari.

- Imprejmuirea proprietatii conform RLU;

• **Regim de inaltime**

Avand in vedere caracterul de locuinte al zonei, si potentialul acesteia de dezvoltare, se propune regimul de inaltime maxim admis pe parcela: P+3E asupra terenului.

4.2. INDICI URBANISTICI SI BILANT TERITORIAL

Propunerile efectuate in teritoriul studiat prin prezentul PUD conduc spre urmatoarele suprafete :

- suprafata teren proprietate Floricel Dragos Georgian si Floricel Lavinia Dana= 410,00 mp.
- suprafata construita cladire propusa prin P.U.D. = 94,30 mp .
- suprafata desfasurata cladire propusa prin P.U.D. = aprox 492,00mp.

Parcari ecologice+accese + Zona pietonala = 183,06mp

Gradina = 95,96 mp

Spatiu verde compact =36,68mp.

- Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.).

Indicii recomandati pentru a obtine o utilizare maxima a terenului sunt urmatoarii:

* **P.O.T.max. = 23,00% ;**

* **C.U.T.max. = 1,2 ;**

FUNCTIUNEA	EXISTENT	PROCENT	PROPUS	PROCENT
S construit	0,00 mp	0,00%	94,30 mp	23,00%
Gradina	410,00 mp	100,0%	95,96 mp	23,40%
Circulatii	0,00 mp	0,00%	183,06 mp	44,65%

Spatii verzi	0,00 mp	0,00%	36,68 mp	8,95%
TOTAL	410,00 MP	100,00%	410,00 MP	100,00%

Regimul de aliniere al constructiei

Aliniamentul propus este urmatorul :

* Se propune amplasarea Imobilului P+3E la aliniamentul strazii, front la strada Alexandru Lazar, cu o retragere la hotarul de Est cu minim **2,0m.** si la hotarul de Sud cu minim **4.00 m.**

* Cladirea va fi retrasa pe nivele in functie de inaltimea fiecarui nivel, astfel incat sa se indeplineasca pe toate laturile retragerea de H/2 de la limita de proprietate conform HG525/1997, Art:23:"(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus." dupa cum urmeaza :

- Pentru nivelul PARTER retragere de minim 2,00 m fata de limitele de proprietate
- Pentru nivelul ETAJ1 retragere de minim 3,00 m fata de limitele de proprietate
- Pentru nivelul ETAJ2 retragere de minim 4,50 m fata de limitele de proprietate
- Pentru nivelul ETAJ retragere de minim 6,40 m fata de limitele de proprietate

Regimul de inaltime

Inaltimea maxima propusa a constructiei P+3E la cornisa este de 12.8 m :

- necesitatile functionale rezultate din destinatia cladirii ;
- prevederile Regulamentului de urbanism aferent PUZ-Zona Campus Universitar ;
- necesitati compozitionale.

* La stabilirea inaltimei constructiei se va avea in vedere :

- protejarea si punerea in valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compozitie arhitectural –urbanistica a zonei.
- Constructia trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportii de tipul dominant al constructiilor din zona inconjuratoare.
- asigurarea compatibilitatii functionale a constructiilor dominante a zonei ;

Aspectul exterior a constructiei si ansamblului :

Aspectul general este determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitie urbana.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Constructia va fi tratata din punct de vedere estetic corespunzator. Va trebui sa se integreze in contextul urban existent.

4.3. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

4.3.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Parcela este orientata pe directia nord- sud est-vest cu accesul dinspre nord si vest, de pe str. Alexandru Lazar.

*Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face conform Regulamentelor ce sunt prevazute al Ministerului Sanatatii :

- respectarea normativului legat de asigurarea insoririi constructiei(conform. Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandari privind modul de viata al populatiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.

Incaperile de locuit vor avea asigurata durata minima de insorire de 1 1/2 h la solstitiul de iarna conform OG537.

4.3.2. Limite de implantare a constructiilor

Se urmareste pastrarea aliniamentului stradal existent, astfel limita de implantare a constructiei viitoare este pe limita proprietatii spre Vest, front la strada Alexandru Lazar si de minim 3,00m. fata de limita proprietatii spre Est .

***Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

- Igiena si confortul urban se realizeaza prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, cat si prin evitarea amplasarii la distante necorespunzatoare a constructiilor unele in raport cu altele.

La amplasarea constructiilor se va respecta legislatia in vigoare, Codului Civil, Regulamentul Local de Urbanism.

4.3.3. Distanțe, retrageri

Conform Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Timisoara, se impun distante si retrageri. Limita de implantare a constructiei viitoare este pe limita proprietatii spre Vest, front la strada Alexandru Lazar si de minim 3,00m. fata de limita proprietatii spre Est .

4.4. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI

4.4.1. Accese carosabile

Accesul rutier la imobilul propus se va face din strada ALEXANDRU LAZAR existenta la vest de amplasament si aleea carosabila din partea de nord, conform plansei intocmite de un inginer autorizat;

Intrarea in, respectiv iesirea autoturismelor din incinta se va face doar cu relatia dreapta, iar la iesirea din parcare se vor monta indicatoarele rutiere "Cedeaza trecerea" si "Obligatoriu dreapta".

4.4.2. Accese pietonale

Accesul pietonal se va realiza pe parcela de pe strada Alexandru Lazar existenta la vest de amplasament si din aleea carosabila existenta la nord, la dreapta fata de accesul auto.

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

4.5.1. Parcaje, garaje

Se vor asigura locuri de parcare cu rol temporar, pentru vizitatori, si cu rol semi-permanent pentru locuitori exclusiv in interiorul parcelei detinuta de beneficiari.

Amplasarea parcajelor se vor realiza in interiorul parcelei respectand limitele fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii deplasarii in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Pentru locuinte colective este necesar un 1,15 loc parcare/locuinta realizate in interiorul parcelei.

Parcajele ce se accepta a fi amplasate in spatiile verzi, se vor executa obligatoriu din dale de preferinta inierbate pe pat de balast, adoptandu-se solutii ecologice.

4.5.2. Spatii verzi

Se impune amenajarea unui spatiu verde de minim 8,95% din suprafata terenului. Se propune amenajarea unui spatiu verde conform planului de mobilare din prezentul PUD, anexat la sectiunea PIESE DESENATE.

4.5.3. Imprejmuiri

Se propune o imprejmuire discreta aspre strada, avand inaltimea de minim 1,2 m si maxim 1,80 metri. Aceasta va fi opaca cel mult in zona inferioara intre 45-60 cm de la trotuar, iar partea superioara transparenta. Se recomanda dublarea imprejmuirii cu imprejmuiri vegetale.

Sistematizare verticala

Lucrarile de sistematizare verticala sunt caracterizate prin inscrierea convenabila a constructiilor pe o configuratie topografica in limitele normalitatii (terenul nu este accidentat).

Solutia de sistematizare a avut in vedere :

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru constructia viitoare, corelate cu cotele terenului existent ;
- asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor pluviale din zona.

4.6. SOLUTII PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

4.6.1. Deseuri

Deseurile rezultate sunt cele obisnuite menajere, specific functiunilor propuse prin PUD-ul de fata. In urma desfasurarii activitatii nu rezulta deseuri cu potential contaminant, nu apar substante toxice si periculoase.

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, in recipiente cu capac, rezistente pentru depozitarea exterioara a deseurilor menajere, urmand a fi evacuate periodic la platforma (groapa de gunoi) autorizata a localitatii, prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract.

Optional, se pot amplasa recipiente pentru colectarea selective a deseurilor reciclabile, material plastic, carton, sticla, conform unor contracte cu firme specializate.

4.6.2. Evacuarea apelor

Apa folosita in grupurile sanitare , bucatarii va fi asigurata de la reseaua de apa publica a orasului, iar canalizarea va fi racordata la reseaua de canalizare a orasului.

4.6.3. Sursele de zgomot

Sursele de zgomot vor proveni de la motoarele autovehiculelor din incinta si de pe strazile din vecinatate.

Avand in vedere intensitatea si caracterul traficului existent pe strada Alexandru Lazar si in vecinatate, rezulta faptul ca va exista in zona un zgomot echivalent cu cel din situatia inexistentei amenajarii obiectivului.

Pentru asigurarea confortului locatarilor din zona, vor respecta orarul impus de legislatia in vigoare.

4.6.4. Calitatea aerului

Calitatea aerului din zona va putea fi influentata de emisiile de gaze rezultate din traficul auto, rezultat in urma exploatarei obiectivului. Emisiile se vor suprapune peste emisiile existente datorate traficului. Nu se impun masuri speciale pentru protectia aerului.

4.6.5. Concluzii privind protectia mediului

Avand in vedere activitatile care se vor desfasura pe amplasamentul studiat cat si prevederile de la cap. – *Dezvoltarea echiparii edilitare* – propunerile prezentate in Planul Urbanistic de Detaliu pentru Construire imobil locuinte din str. Alexandru Lazar, nu afecteaza :

- Calitatea apelor
- Calitatea aerului
- Calitatea solului si subsolului
- Ecosistemelor terestre si acvatice
- Asezarile umane sau alte obiective de interes public.

4.7. ASIGURAREA UTILITATILOR

4.7.1. Alimentarea cu apa

Necesarul de apa pentru consum se asigura din reseaua de alimentare cu apa a Municipiului Timisoara aflata in administrarea AQUATIM.

Alimentarea cu apa rece a instalatiilor interioare din cladire se va face de la retea de apa rece existenta in zona prin intermediul unui camin de apometru amplasat la limita de proprietate.

Conform prescriptiilor STAS 8591/1-91 mentionam:

- conductele de apa se vor poza subteran, la adincimea minima de inghet.
- conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3m. de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40cm. si totdeauna deasupra canalizarii.

4.7.2. Canalizare

Conductele de canalizare ape uzate menajere se vor racorda la caminele de vizitare proiectate, din care se colecteaza intr-un camin de racord, si descarcate in canalizarea publica stradala de pe strada Alexandru Lazar, prin intermediul unei tevi din PVC-KG200mm.

Cotele de montaj ale conductelor de apa rece si de canalizare ape uzate menajere se raporteaza la cota terenului sistematizat.

4.7.3. Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale, considerate ape conventionale curate sunt descarcate in bazine de retentie si utilizate pentru spalarea suprafetelor betonate si udarea spatiilor verzi.

4.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

Se propune alimentarea cu gaze naturale a constructiei propuse prin realizarea unui bransament de gaze naturale.

Postul de reglare-masurare va fi amplasat in exterior, la limita de proprietate a imobilului, respectand conditiile impuse de "Normele tehnice pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale".

Receptorii de gaze naturale vor fi alimentati prin intermediul unei instalatii interioare de utilizare de joasa presiune ce se vor racorda la bransamentul propus.

4.7.5. Instalatia de incalzire

In ceea ce priveste incalzirea, aceasta se va asigura optional in sistem propriu sau prin racord la retea de termoficare.

4.7.6. Alimentarea cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrica necesara noii functiuni se va realiza un nou bransament pe parcela, conf. aviz eliberat de S.C. ENEL .

Perimetrul incintei si parcarile vor fi iluminate. Lucrarile necesare se vor realiza pe baza proiectului elaborat de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA de catre firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrari.

4.7.7. Telecomunicatii

La cererea beneficiarului constructia va fi racordata la instalatiile de telecomunicatii ale operatorilor din zona.

Masuri P.S.I.

In cadrul proiectului au fost respectate prevederile normelor si normativelor PSI.

Rețelele vor fi montate subteran. Se recomanda ca hidrantii din zonele intens circulat să fie marcați volumetric sau cromatic, ptr. a fi vizibili și să se interzică staționarea autovehiculelor deasupra lor, cu scopul de a permite accesul detașamentelor de pompieri la acestea, în caz de incendiu.

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

Regim juridic, circulația terenurilor

Terenul aferent obiectivului propus este intravilan în suprafața de 410mp.

Terenul este proprietate privată conform CF- proprietari Floricel Dragos Georgian și Floricel Dana Lavinia.

Comparativ cu situația existentă nu intervin mutații în privința tipului de proprietate

CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA și în prevederile Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 93/1998 preluat de PUG..

După faza PUD, în urma aprobării în Consiliul Local al Municipiului Timisoara, se va trece la întocmirea documentației pentru obținerea autorizației de construire.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.D.-ului și introducerea în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,
ARH. Despotovics Roxana

Coordonator,

ARH. URB. FLORICEL IRINA ELEONORA



