

FOAIE DE CAPAT

Denumire lucrare: **P.U.Z.- Dezvoltare ansamblu rezidential
(parcelare si construire locuinte)**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Amplasament: **Timisoara, str. Dr. Grigore T. Popa
nr. 14B**

Beneficiar: **s.c. BANU CONSTRUCT s.r.l. TIMISOARA**

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

Nr. pr. : **303/ 2011**

Proiectant lucrari edilitare: **s.c. PROWASSER AT. s.a.**

BORDEROU PIESE SCRISE

A. Tehnice

1	FOAIE DE CAPAT
2	BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
3	MEMORIU TEHNIC
4	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
5	ANEXE- Certificat de urbanism nr. 249/ 27.01.2012
	- Extrase C.F. : C.F. nr. 430847,C.F. nr. 430848,C.F. nr.430849, C.F. nr. 430850,C.F. nr. 430851,C.F. nr. 430852,C.F. nr. 430853,C.F. nr. 401655 nr.top.2073/1/2/1,C.F. nr. 401658 nr. top.2073/1/1/1,C.F. nr. 401482 nr. top.2070/2
	- Aviz de oportunitate nr. 24/15.12.2011

B. Nontehnice

1	MEMORIU NONTEHNIC
---	-------------------

BORDEROU PIESE DESENATE

A. Tehnice

1	INCADRARE IN TERITORIU
2	STUDIUL EVOLUTIEI CVARTAL
3	SITUATIA EXISTENTA CONFORM PUG
4	REGLEMENTARI URBANISTICE
5	POSSIBILITATI DE MOBILARE
6	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

B. Nontehnice

1	VOLUMETRII I
2	VOLUMETRII II

intocmit,
arh. Luminita Rusan
arh. Mihaela Rusulet

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire lucrare:	P.U.Z. - Dezvoltare ansamblu rezidential ((parcelare si construire locuinte)
2. Amplasament:	Timisoara, str. Dr. Grigore T. Popa, nr. 14B
3. Beneficiar:	S.C. BANU CONSTRUCT S.R.L.
4. Proiectant general:	s.c. studio arca s.r.l.
5. Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
6. Proiectant lucrari edilitare:	s.c. PROWASSER AT. s.a.
7. Data elaborarii:	Februarie 2012

1.2. Obiectul lucrarii

Solicitari ale temei program

Prin tema de proiectare s-a solicitat proiectantului de catre beneficiar amplasarea pe terenul studiat a unui ansamblu rezidential format din cladiri insiruite cu functiunea de locuinte P+1E. 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 accesele pe parcela.

Prin Certificatul de Urbanism nr.249 din 27.01.2012, emis de Primaria Municipiului Timisoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local inainte de urmare procedurii pentru obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007, terenul studiat face parte din UTR 22- Zona pentru locuinte si functiuni complementare, P – P+2E.

Conform avizului prealabil de oportunitate eliberat de Primaria Municipiului Timisoara s-a considerat oportuna elaborarea documentatiei de tip PUZ. In documentatia pentru solicitarea avizului de oportunitate s-a propus o zona cu locuinte in regim de inaltime P+1E. Indicii urbanistici propusi sunt: P.O.T.- maxim 40% si C.U.T.- maxim 2.

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:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 ;
- PUZ aprobat prin HCL 405/ 20.11.2009
- 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 DEZVOLTARII

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).

Pe situl studiat s-a aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr. 405 din 20.11.2009 un Plan Urbanistic Zonal pentru „Ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare” cu regim maxim de inaltime intre P+2E si P+6E.

2.2.Incadrarea in localitate

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

Delimitarea si incadrarea terenului studiat este conform planselor anexate in partea desenata si coincide cu limitele de proprietate.

Amplasamentul pe care se propune realizarea ansamblului de cladiri este delimitat astfel:

- spre Sud - strada Dr. Grigore T. Popa
- spre Nord- Vest - strada Ion Barbu
- spre Vest, Nord si Est - terenuri private

Terenul are acces auto si pietonal din str. Dr. Grigore T. Popa.

Parcellele inscrise in C.F. nr. 430847, C.F. nr. 430848, C.F. nr. 430849, C.F. nr. 430850, C.F. nr. 430851, C.F. nr. 430852, C.F. nr. 430853, C.F. nr. 401655 nr. top.2073/1/2/1, C.F. nr. 401658 nr. top.2073/1/1/1, C.F. nr. 401482 nr. top.2070/2 se afla in proprietatea privata a s.c. BANU CONSTRUCT s.r.l., beneficiar al 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 dar nu numai, cu regim mai mare de inaltime S+P+6E - S+P+10E (conf. documentatiilor de urbanism deja aprobate)
- zone cu alte functiuni decat cea rezidentiala.

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 păstrata sau protejata.

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.

Seismicitatea

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 $\alpha_0 = 3$, 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.

Clima

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

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

2.4.Circulatia

Circulatia auto se desfasoara pe str. Grigore T. Popa, pe str. Armoniei si pe strada existenta in Est ce face legatura intre cele doua strazi. 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), strada care face legatura dintre str. Grigore T. Popa si strada mediana mentionata mai sus (prospect stradal - 12,00m). In prezent accesul pe terenul studiat fiind asigurat de pe strada Grigore T. Popa.

2.5.Ocuparea terenurilor

Cvartalul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu locuinte individuale, locuinte tip insiruit (la vest) si locuinte colective cu accese din strazile perimetrare, servicii, 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.

2.6.Echipping edilitara – situatia existenta

2.6.1. Retele apa-canal – situatia existenta

În zona studiată există conducte de alimentare cu apă și canalizare care nu afectează amplasamentul conform avizului S.C. Aquatim S.A.

2.6.2.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 către S.C. Enel Distributie Banat S.A., în zona obiectivului ce se va dezvolta există rețeaua electrică de distribuție și obiectivul propus pentru dezvoltare poate fi racordat la rețeaua existentă.

Conform aviz tehnic favorabil, eliberat de ROMTELECOM S.A. Unitatea Regională Timiș, obiectivul poate fi racordat la rețeaua de telecomunicații după stabilirea exactă a traseelor ce se va stabili prin sondaje executate înaintea începerii lucrărilor propriu-zise.

2.6.3.Retele de gaze naturale – situatia existenta

Conform avizului Distrigaz-Nord s.a. rețele de alimentare cu gaze naturale de presiune medie și redusă nu afectează amplasamentul.

2.6.4.Retele de incalzire centralizata – situatia existenta

Conform avizului de amplasament S.C. COLTERM S.A. rețelele termice și de apă rece nu afectează amplasamentul.

2.7.Probleme de mediu

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu funcțiuni de locuire, rețele tehnico-edilitare - *alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie*) – zona se va transforma din mediu natural în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

2.8.Disfuncionalitati

Deoarece în ultimii ani s-au dezvoltat în zona și alte investiții imobiliare există riscul ca acestea să nu genereze o zonă coerentă din punct de vedere urban (relații corecte și coerente între zonele construite, asigurarea utilitatilor edilitare etc.).

2.9.Optiuni ale populatiei

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

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare- Elemente de tema

Prin prezenta documentatie se propune amplasarea pe terenul studiat a unui ansamblu rezidential format din cladiri insiruite cu functiunea de locuinte P+1E.

Cladirile sunt retrase din aliniament (limita dintre proprietatea privata si cea publica) pentru a permite parcare masinii si pentru a crea o zona de tranzitie dintre spatiul public si cel privat.

Acestea vor fi construite in regim insiruit. Zona din fata caselor este deschisa spre spatiul public (imprejmuirea este de mica inaltime) iar zona din spatele caselor are caracter privat.

Accesul principal pe sit se va realiza de pe str. Grigore T. Popa existand posibilitati de legatura cu strada Armoniei si chiar cu Inelul IV amplasat in vecinatatea nord-vestica a amplasamentului studiat. In incinta se vor amenaja accese, drumuri de incinta, spatii verzi (gradina).

3.2.Prevederi in PUG

In P.U.G. Timisoara in zona studiata este propusa zona pentru locuinte si functiuni complementare (P – P+2E).

3.3.Valorificare cadrului natural

Prin P.U.Z. se propune functiunea de locuinte insiruite cu regim de inaltime de P+1E si asigurarea unui sistem de circulatii auto si pietonale in perspectiva realizarii legaturilor intre strazile care marginesc cvartalul: strada Grigore T. Popa, strada Armoniei, Calea Aradului, Inelul IV, Calea Lipovei.

Terenul in discutie are un potential evident fiind amplasat intr-o zona care se dezvolta in apropierea unei artere importante de circulatie, Inelul IV. Investitia propusa se inscrie in caracterul urbanistic al zonei si va contribui la ridicarea calitatii intregului amplasament.

3.4.Modernizarea circulatiei

Accesul pe parcela se realizeaza din strada Grigore T. Popa. Prin operatiunile de densificare dezvoltate in anumite zone din proximitate s-au propus strazi cu rol de permeabilizare a intregului cvartal:

-o strada pe directia Est-Vest in zona mediana a cvartalului, care sa asigure legatura dintre Calea Lipovei si Inelul IV (Grigore Alexandrescu)

-o strada pe directia Nord-Sud, pe limita vestica a parcelei studiate, care poate dezvolta o legatura dintre strada Grigore T. Popa si strada Armoniei.

O parte din terenul afectat de trasarea strazilor propuse urmeaza a trece in proprietatea Primariei Municipiului Timisoara. (vezi plansa Proprietatea asupra terenurilor)

Organizarea circulatiei interioare se va face in functie de conformarea si pozitionarea finala a imobilelor propuse in fazele urmatoare ale proiectelor (faza AC, PT).

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

Pentru terenul reglementat se propune urmatoarea zonificare functionala:

1. zona de locuinte si dotari complementare, cu regim de inaltime P+1E, cu spatii verzi, circulatii si locuri de parcare pe fiecare parcela
2. zona cai de circulatie - strazi.

1. Zona de locuinte si functiuni complementare

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent P.U.G. Timisoara, sunt permise urmatoarele functiuni:

- ~ locuinte colective si individuale,
 - ~ conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit,
 - ~ functiuni complementare zonei de locuit: comert, alimentatie publica, servicii, administratie, cultura, culte, invatamant, sanatate, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, stationare autovehicule, instalatii tehnico – edilitare necesare zonei,
 - ~ birouri, sedii financiar – bancare etc.
 - ~ retele tehnico - edilitate si constructii aferente .
- si sunt interzise urmatoarele activitati:
- ~ activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat,
 - ~ activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite,
 - ~ statii de intretinere auto,
 - ~ ferme agro – zootehnice, abatoare,
 - ~ anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor,
 - ~ panouri mari publicitare în spatiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe cladirile din zonele protejate,
 - ~ depozite de deseuri,
 - ~ este interzisa amplasarea oricarei constructii în interiorul perimetrului de protectie al forajelor de apa.

Funcțiunea dominantă a zonei reglementate va fi cea rezidentiala - locuințe (P+1E).

2. Zona cai de circulatie

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent P.U.G. Timisoara, in zona sunt permise urmatoarele functiuni: cai de circulatie, zona verde, instalatii edilitare.

In incinta se vor organiza:

- zona ocupata cu cladiri de locuințe insiruite;
- spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor, cu rol de protecție;
- zona de acces, circulații auto și pietonale;
- platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a deșeurilor menajere.

In elaborarea soluției s-a ținut cont de:

- conformatia parcelei (dezvoltata pe directia Nord-Sud), cu acces de pe str. Grigore T. Popa
- generarea traseelor de strazi preluate din documentatii de urbanism aprobate anterior
- ocuparea cat mai eficienta a parcelei
- respectarea conditiilor de insorire si orientarea amplasamentului.

Amplasarea constructiilor pe parcela

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 distanteaza cu

-5m fata de limita parcelelor in dreptul acceselor auto
-6m, respectiv 10 fata de limita din spate a parcelelor

Regimul de inaltime

Pentru terenul studiat (C.F. nr. 430847, C.F. nr. 430848, C.F. nr. 430849, C.F. nr. 430850, C.F. nr. 430851, C.F. nr. 430852, C.F. nr. 430853, C.F. nr. 401655 nr. top.2073/1/2/1, C.F. nr. 401658 nr. top.2073/1/1/1 si C.F. nr. 401482 nr. top.2070/2) se stabileste regimul maxim de inaltime P+1E. (vezi planșa Reglementari urbanistice).

Modul de utilizare a terenului

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatoorii indici urbanistici:
Procentul maxim de ocupare propus este de 40%.
Coeficientul maxim de utilizare a terenului este 2.

Posibilitati de mobilare

Se propune amplasarea mai multor corpuri de cladire pozitionate astfel incat sa fie respectate conditiile limita de implantare a cladirilor.
Cladirile de locuinte individuale sunt cladiri insiruite cu acces pietonal si auto de pe strazile propuse.
Structura de rezistenta a constructiilor va fi din beton armat. Închiderile 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 amplasamentul studiat (S total = 18.021mp) aflat in proprietatea privata a s.c. BANU CONSTRUCT s.r.l., C.F. nr. 430847, C.F. nr. 430848, C.F. nr. 430849, C.F. nr. 430850, C.F. nr. 430851, C.F. nr. 430852, C.F. nr. 430853, C.F. nr. 401655 nr. top.2073/1/2/1, C.F. nr. 401658 nr. top.2073/1/1/1 si C.F. nr. 401482 nr. top.2070/2, se propune urmatorul bilant teritorial:

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata amplasament	18 021	100%	18 021	100%
Zona ocupata cu locuinte colective	-	-	max. 7 208	max. 40%
Zona cai de circulatie auto si pietonale - strazi	-	-	6 308	35%
Zona verde	-	-	min. 4 505	min. 25%

Adapost de aparare civila

Daca in fazele urmatoare de proiectare (P.A.C., P.T.) cladirile propuse se inscriu in categoria de constructii la care se impune realizarea adapostului de aparare civila (conform art. 1 din Hotararea 560/2005 modificat prin Hotararea 37/2006), acesta se va amenaja la nivelul subsolului (daca acesta corespunde conditiilor necesare amenajarii adapostului). Adapostul se va executa conform

proiectului tehnic cu respectarea „Normelor tehnice privind proiectarea si executarea adaposturilor de protectie civila in subsolul constructiilor noi”.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Retele apa-canal – situatia existenta

In zona studiata exista conducte de alimentare cu apa si canalizare care nu afecteaza amplasamentul conform avizului S.C. Aquatim S.A.

3.6.2. Retele de energie electrica, telefonie – 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.

3.6.3. Retele de gaze naturale – situatia existenta

Conform avizului Distrigaz-Nord s.a. retele de alimentare cu gaze naturale de presiune medie si redusa nu afecteaza amplasamentul.

3.6.4. Retele de incalzire centralizata – situatia existenta

Conform avizului de amplasament s.c. Colterm s.a. retelele termice si de apa rece nu afecteaza amplasamentul.

3.7. Protectia mediului

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

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.). Propunerile documentației de urbanism de menținere a funcțiunii de zonă de locuințe nu afectează mediul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale - nu e cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate - nu e cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor - colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firma specializată, în baza unui contract și transportate la deponeul municipiului Timisoara. Depozitarea deșeurilor menajere se va face pe platforme amenajate special, prevăzute cu punct de apă și sifon de pardoseală. Se va asigura accesul mașinilor care efectuează preluarea deșeurilor menajere.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi - prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea unei suprafețe de spații verzi de minim 25% din suprafața terenului.

Organizarea sistemelor de spatii verzi - spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: cu gazon, cu pomi, cu plante decorative și parcaje înierbate.

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

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana - nu e cazul.
Valorificarea potentialului turistic si balnear – nu e cazul.
Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore - nu e cazul.

3.7.1. Protectia calitatii apelor

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute în sensul încadrării în 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, adica canalizare subterana din tuburi de polietilena de înalta densitate PE-HD se elimina posibilitatea exfiltratiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

3.7.2. 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 învecinat.
Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

3.7.3. Protectia împotriva zgomotului si vibratiilor

Întregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia realizarii sistemului de alimentare cu apa si canalizare pentru zonei de locuinte colective si functiuni complementare propusa este conceput în sensul încadrării în 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 în ansamblu s-a conceput în ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cât 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, asigurând un nivel al zgomotului de sub 60 dB., masurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

3.7.4 Protectia împotriva radiatiilor

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

3.7.5. Protectia solului si subsolului

Tehnologia desfasurata pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza în conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculata în special prin instalatiile de canalizare.

În acest sens retelele de canalizare s-au prevazut a se executa din conducte din PE-HD.

3.7.6. 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.

3.7.7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

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

Aceste masuri sunt în 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, asigurându-se zona de protectie sanitara în 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.

3.7.8. Gospodarirea deseurilor

Evacuarea gunoaielor se va realiza prin intermediul a doua zone de colectare amplasate in interiorul incintei (vezi plan de situatie). Acestea se vor dota corespunzător astfel încât să asigure preluarea gunoiului menajer rezultat din întreg complexul. Se vor echipa cu punct de apă și sifon de pardoseală, finisajele sunt din materiale rezistente la substanțe chimice de curățare. Acestea sunt amplasate în aer liber, cat mai departe de zona construită și cu acces ușor.

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

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 prin asta la statia de epurare.

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

3.7.9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

In prezentul PUZ este prevazuta zona de locuinte insiruite (vezi cap. Zonificare functionala - reglementari functiuni 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.

3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea unor noi trasee de strazi sau largirea profilului transversal - in zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafetelor de teren necesare.

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. Luminita Rusan
arh. Mihaela Rusulet

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat in principal:

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

Au fost consultate:

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

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.

CAP. 1 - GENERALITATI

art. 1 Tipul de subzona functionala propus este subzona rezidentiala cu locuinte insiruite .

art. 2 *Funcțiunea dominantă* este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe de tip urban cu regim de înălțime P+1E .

art. 3 *Funcțiunile complementare* admise ale zonei sunt:

- instituții publice și servicii
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente.

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

art. 4. *Utilizări permise:*

- locuințe colective;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit;
- funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei; birouri, sedii financiar-bancare etc.

art. 7. *Interdicții definitive de construire*

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.

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art. 8. *Orientarea față de punctele cardinale*

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU.

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației.

Amplasarea cladirilor cu locuinte se va realiza astfel incat sa se asigure insorirea incaperilor de locuit pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna.

art. 9. *Amplasarea față de drumurile publice*

Conform Art. 18- R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U.

Amplasarea cladirilor se va face cu respectare zonei rezervate prospectelor stradale delimitate conform planșelor desenate din PUZ.

art. 10. *Amplasarea față de aliniament*

Se vor respecta prevederile Art. 23- R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U.

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

art. 11. *Amplasarea în 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 conform planșei de Reglementari urbanistice.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății, art. 2, 3, 4, 5 și 16.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art. 12. *Accese carosabile*

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

Pe parcela studiata se vor asigura accese auto de pe strada Grigore T. Popa si de pe strazile propuse.

In interiorul parcelei se vor organiza drumuri de incinta cu circulatie auto pentru a asigura accesul la locurile de pe parcare de pe parcele, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere.

art. 13. 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. Acestea vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

art. 14. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă

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

art. 15. Extinderea de rețele tehnico-edilitare

Conform art. 28 din R.G.U. și Cap. II. 8 din R.L.U.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara se vor suporta de catre investitor in intregime.

Toate rețelele stradale (apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii) se vor realiza subteran.

art. 16. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCTIILOR

art. 17. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Art. 18. Procentul de ocupare a terenului

POT maxim admis = 40%.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

art. 19. Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U si Anexei 2 din R.L.U.

Se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa si un procent suplimentar de 15% din totalul locurilor de parcare.

art. 20. Spații verzi

Conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U.

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există.

Se vor asigura cel putin 2,00 mp de spatiu verde pe locuitor (conform Anexei 6 a R.G.U.).

In incinta se vor organiza spatii pentru odihna locatarilor si locuri de joaca pentru copii.

De-a lungul strazilor propuse se recomandă realizarea de spații verzi plantate de aliniament.

art. 27. Imprejmuri

Conform art. 35 – R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U.

intocmit,
arh. Luminita Rusan
arh. Mihaela Rusulet