

P.U.Z.

-LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -

Amplasament: Timisoara, Str. Marginii, CF nr.4166181, CF nr.415635 si CF nr.411623;

Beneficiar: **S.C. ASSET ZC MARGINII S.R.L.**

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

Data: MAI 2013

Pr. nr. 33/MRG-1/12

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrarii:	P.U.Z."Locuinte colective si functiuni complementare"
Amplasament:	Timisoara, Str. Marginii, C.F. nr. 4166181, CF nr. 415635 si CF nr.411623, Timisoara
Beneficiar:	S.C. ASSET ZC MARGINII S.R.L.
Proiectant general: pr. nr. 33/MRG-1/12	S.C. RD SIGN S.R.L. Timisoara, Str. Vulturilor nr. 14 arh. Negrisanu Razvan
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborarii:	MAI 2013

Pr. nr. 33/MRG-1/12

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Proiectant general/ Urbanism

arh. Negrisanu Razvan

arh. Anca Diana

Verificator R.U.R.

arh. Maties Ciprian



Pr. nr. 33/MRG-1/12

BORDEROU

Piese scrise

Adresa nr. 157/17.05.2013
Copie C.U.I.
Foaie de titlu
Foaie de capat
Lista si semnaturile proiectantilor
Borderou
Volumul 1 Memoriu de specialitate
Volumul II Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.
Certificat de urbanism nr. 4347 din 19.11.2012
Extras de carte funciara nr. 416618 Timisoara
Extras de carte funciara nr. 411623 Timisoara
Extras de carte funciara nr. 415635 Timisoara
Rezultatul informarii nr. UR2013-005680/26.04.2013
Rezultatul informarii nr. UR2013-003754/26.03.2013
Rezultatul informarii nr. UR2013-001929/08.02.2013
Rezultatul informarii nr. UR2012-022078/01.02.2013
Aviz de oportunitate nr.17/28.10.2012
Aviz O.C.P.I. nr.569/2013
Aviz de Principiu Directia tehnica nr.103/14.02.2013
Aviz de Principiu Mediu Urban nr.1025/26.11.2012
Aviz Agentia protectia Mediului nr.1506/04.03.2013
Aviz ISU nr.843380/19.12.2012
Aviz ISU nr.843200/5/19.12.2012
Aviz Ministerul Sanatatii nr.18/C/31.01.2013
Aviz Tehnic Aquatim nr.30812/19.12.2012
Aviz Comisia de Circulatie nr.DT2013-000040/24.01.2013
Aviz Unic nr.999/30.11.2012
ROMTELECOM
R.A. TRANSPORT
AQUATIM S.A.
E.ON GAZ DISTRIBUTIE S.A.
ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A.
COLTERM S.A.

Piese desenate

01.Plan amplasament si delimitare a imobilului OCPI	
02.Plan de situatia/tabel situatie juridica OCPI	
03.Plan incadrare PMT	
04.Plan situatie PMT	
05.Situatia existenta	01-A
06.Reglementari urbanistice propunere	02
07.Reglementari-Lucrari edilitare	01
08.Posibilitati de mobilare urbanistica	03-A
09.Proprietatea asupra terenurilor	04-A
10.Studiu cvartal-volumetriei	05-A
11.Studiu cvartal	01-A
12.Lucrari rutiere	01-D
CD cu planse in format PDF si DXF/memoriu	

Intocmit,
Arh. Negrisanu Razvan

Pr. nr. 33/MRG-1/12

VOLUMUL 1

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	P.U.Z.”Locuinte colective si functiuni complementare „
Amplasament	Timisoara, Str. Marginii, CF nr. 4166181, CF nr. 415635 si CF nr.411623, Timisoara
Beneficiar	S.C. ASSET ZC MARGINII S.R.L.
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborarii	IANUARIE 2012

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentatie PUZ isi propune sa instituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru realizarea unei **zone rezidentiale, cu locuinte colective si functiuni complementare**, pentru terenul situat in Timisoara, pe Str. Marginii nr2, CF nr. 4166181, CF nr. 415635 si CF nr.411623, Timisoara. Obiectul propriu-zis al prezentei documentatii este **reglementarea din punct de vedere urbanistic** a terenului mentionat mai sus.

Prezenta documentatie se intocmeste in conformitate cu prevederile **Legii 350/2001** privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului, a **Legii 50/1991** modificata cu **OUG 85/2011** si **Hotararii 264/30.06.2009** a Consiliului Local Timisoara privind intocmirea documentatiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal.

In elaborarea Planului Urbanistic Zonal s- au avut in vedere prevederile din **Reglementarile Tehnice privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000**, probat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenului, in conformitate cu legislatia in vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea si profilarea drumurilor propuse, in corelare cu situatia existenta si cu situatia propusa;
- Modulul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

1.3. Surse documentare si analitice

In intocmirea prezentului Plan Urbanistic Zonal au fost luate in considerare informatiile din studiile si planurile de urbanism aprobate in zona adiacenta amplasamentului, care stabilesc directiile de dezvoltare ale zonei, precum si urmatoarele studii cu caracter documentar:

- Plan Urbanistic General Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 105/2012, UTR 22;
- Concept general de dezvoltare urbana (Masterplan)
- Aviz de oportunitate nr. 17/18.10.2012;
- Studiul geotehnic intocmit la comanda beneficiarului;
- Suportul topografic si cadastral, intocmit pe terenul studiat.

Pentru intocmirea documentatiei au fost luate in considerare urmatoarele informatii cu caracter analitic:

- **Planul Urbanistic General Timisoara** aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin **HCL 105/2012**;
- **Plan Urbanistic Zonal „Locuinte colective si functiuni complementare”** aprobat prin **HCL nr.360/2008** str Grigore Alexandrescu
- **Plan Urbanistic de Detaliu „Locuinte colective si functiuni complementare”** aprobat prin **HCL nr. 219/2007** str.Grigore Alexandrescu
- **Plan Urbanistic de Detaliu „Locuinte colective si functiuni complementare”** aprobat prin **HCL nr. 120/2007** str Dr.Grigore T. Popa
- **Plan Urbanistic Zonal „Locuinte colective si functiuni complementare”** aprobat prin HCL nr. 405/2009, str. Grigore T. Popa

Din studiile de fundamentare au rezultat urmatoarele concluzii:

- pozitia in cadrul orasului a terenului studiat si accesibilitatea la cai de circulatie

- majore asigura premisele conturarii programului functional propus;
- functiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului, fiind in concordanta cu contextul urbanistic dezvoltat in proximitate.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1.Evolutia zonei

Terenul studiat in prezenta documentatie face parte din zona rezidentiala nou dezvoltata in nordul orasului, incepand a fi conturata din punct de vedere urbanistic de mai bine de 10 ani. Aceasta zona este situata de-a lungul Inelului IV de circulatie, Str. Grigore Alexandrescu/str Centura si este caracterizata prin dezvoltare preponderent rezidentiala, cu functiuni complementare aferente si cu regim mare de inaltime.

Dupa cum rezulta din studiile enumerate la punctul 1.3 al prezentului memoriu, pe zona din care face parte terenul au fost realizate numeroase studii urbanistice, incepand inca din anul 2007, urbanizand terenul si reglementandu- l din punct de vedere functional.

2.2.Incadrare in teritoriu

Terenul studiat este situat in partea nordica a orasului, in zona cuprinsa intre str. Marginii (in extremitatea vestica), Str Armoniei (in extremitatea estica si nordica),si str.Gr. Alexandrescu /str Centura (extremitatea sudica)

Terenul este format din trei parcele; parcela cu nr. top. 2108/1, 2108/2, 2108/2/1/1, 2111/1, 2112/1/1, 2112/3/1, 2112/1/2, 2111/2, 2112/3/2 si nr. top.2110/2/3/b si nr. top 411623 incluse in CF nr 415635, 416618 respectiv 411623, Timisoara, insumand o suprafata totala de 16.359 mp si fiind invecinat la:

- Sud – teren cu destinatie industriala
- Est – str. Grigore Alexandrescu(INEL IV-str. Centura)
- Nord – Puz. Aprobat prin H.C.L 360/2009 Locuinte colective si functiuni complementare regim maxim S+P+10E+ER si teren cu destinatie industriala;
- Vest – str. Marginii;

2.3.Terenul studiat – configuratie si situatie juridica

Terenul care face obiectul documentatiei este proprietatea SC ASSET ZC MARGINII SRL privata asa cum rezulta din CF nr 415635,416618 respectiv 411623,Timisoara, anexate documentatiei.

Terenul este format din trei parcele; parcela cu nr. top. 2108/1, 2108/2, 2108/2/1/1, 2111/1, 2112/1/1, 2112/3/1, 2112/1/2, 2111/2, 2112/3/2 si nr. top.2110/2/3/b si nr. top 411623 incluse in CF nr 415635, 416618 respectiv 411623, Timisoara, insumand o suprafata totala de 16.359 mp.

Parcelele cu C.F. nr.415635 si C.F. nr.416618 au forme neregulate, iar parcela cu C.F. nr 411623 are forma triunghiulara si are una dintre laturi, paralela cu str. Grigore Alexandrescu. In prezent, terenul studiat face parte din teritoriul intravilan.

2.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Evolutia acestei zone in cadrul orasului Timisoara se remarca prin dezvoltarea, cu precadere, a functiunilor rezidentiale, compuse atat din locuire unifamiliala, cat si din

locuire colectiva, cu sau fara functiuni complementare.

In zona adiacenta terenului studiat, aspectul arhitectural si urbanistic este dat de noile cladiri de locuire colectiva aprobate, unele in curs de executie, altele finalizate, cu regim mare de inaltime, situat intre S+P+6E+3ER si S+P+10E+Er.

Intensa dezvoltare rezidentiala in arealul studiat se datoreaza, pe de-o parte amplasarii terenurilor in proximitatea Inelului IV de circulatie majora a orasului, si pe de alta parte contextului urban preexistent acestei dezvoltari, compus din terenuri libere de constructii si terenuri cu constructii industriale vechi, dezafectate si nefunctionale, formate din parcele generoase, adecvate implementarii de cladiri cu regim mare de inaltime.

2.5. Fondul construit existent

Tesutul urban al zonei studiate este format din cladiri cu functiune locuire colectiva, cu sau fara functiuni complementare, cu regim de inaltime variind intre S+P+6E+3Er si S+P+10E+Er si zone de locuire individuala pe strazile adiacente inelului IV, zone industriale dezafectate si foste zone industriale, actualmente reglementate prin P.U.Z.-uri in vederea construirii de locuinte colective si functiuni complementare.

Terenul studiat, face parte dintr-un ansamblu industrial avand fondul construit format din hale industriale, vulcanizare, centrala termica, atelier de mecanice, soproane si cladiri in ruina, de asemenea, nu exista elemente naturale sau de relief care sa prezinte vreo importanta sau care sa conditioneze in vreun fel dezvoltarea urbanistica.

2.6. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Zona rezidentiala este destul de slab deservita cu servicii si functiuni complementare, acestea fiind asigurate cu precadere pe Calea Torontalului si Calea Aradului.

2.7. Elemente ale cadrului natural

- Caracteristici climatice ale zonei:

Temperatura aerului:

- media lunara minima: -1°C – Ianuarie;
- media lunara maxima: $+20^{\circ}\text{C}$... 21°C – Iulie - August;
- temperatura minima absoluta: $-35,3^{\circ}\text{C}$;

- temperatura maxima absoluta: +40,0°C;

Precipitatii:

- media anuala: 631 mm.

Vantul:

- cele mai frecvante sunt vanturile de nord-vest (13%) si cele de vest (9,8%), reflex al activitatii anticicloului azorelor, cu extensiune maxima in lunile de vara. In aprilie-mai, o frecventa mare o au si vanturile de sud (8,4% din total). Celelalte directii inregistreaza frecvente reduse.
- vitezele medii ale vanturilor din sectorul vestic sunt de 3 m/s...4 m/s.

2.8.Circulatia

- Accesibilitatea la cai de circulatie

Cvartalul din cadrul caruia face parte terenul studiat este bine deservit de cai de circulatie, fiind invecinat si delimitat de patru strazi, doua dintre ele de importanta majora in cadrul retelei stradale a orasului: Calea Aradului (Sud-Vest), str. Grigore Alexandrescu (Sud-Est), strada Marginii care delimiteaza parcela in parte vestica si strada Armoniei in partea Nordica.

In prezent, circulatia se desfasoara de-a lungul strazii Marginii, deoarece Str. Grigore Alexandrescu (str Centrura), viitorul Inel IV al orasului, strada de categoria I, propusa la un prospect stradal de 24 m (cu patru benzi de circulatie, cate doua pe sens, marginite de zone verzi, pista de ciclisti si circulatie pietonala), este in momentul de fata nepracticabila

2.9.Ocuparea terenurilor

Terenurile aflate in vecinatatea si proximitatea parcelei studiate sunt compuse din terenuri cu destinatie industriala (parte din ele suferind o reconversie functionala, fiind reglementate recent cu functiuni rezidentiale), terenuri alocate serviciilor si terenuri cu destinatia locuinte colective si fucntini complementare. In extremitatea nordica, estica si cea sudica, despartite de strazile Armoniei, Str. Gr. Alexandrescu si Str. Gr. T. Popa, se pot identifica terenuri alocate locuirii individuale.

Gradul de ocupare al terenurilor aflate in proximitate:

- Vest: - zona servicii si zona propusa pentru servicii (Liceul Agricol si Centru de pregatire si perfectionarea profesionala in domeniul constructiilor, cantine, platforme beton)
- Nord : -Viitor bloc de locuinte colective conform documentatiei P.U.Z. aprobate prin HCL 360/2008:
 - POT propus = max. 40%
 - CUT propus = max. 3.5
 - regim de inaltime S+P+10E+ER
 - Zona industriala nereglemrtata prin documentatii de urbanism recente

- Est: Bloc de locuinte si functiuni complementare conform cu PUZ aprobat prin H.C.L. 219/2007
P.O.T. propus=max 40%
C.U.T. propus =max 3.2
Regim de inaltime D+P+8E+ER/ D+P+5E+ER
- Sud: - Ansamblu locuinte colective conform documentatie PUD aprobate prin H.C.L. 120/2007, -executata)
POT propus = max. 40%
CUT propus = max. 2.5
Regim de inaltime S+P+6E/2ER
- Terenuri nereglementate prin documentatii de urbanism recente

2.10.Echiparea edilitara

Zona este bine echipata din punct de vedere edilitar. Gabaritele si traseele retelelor existente in zona sunt precizate in cadrul avizelor eliberate de catre detinatorii de utilitati. In apropierea zonei exista proiectate retele de alimentare cu apa si canalizare, figurate pe planul de lucrari edilitare, conform avizului unic nr.999 din 30.11.2012 de la SC AQUATIM SA:

- retea de apa:

- str. Marginii - exista o conducta de apa potabila \varnothing 125 mm :

- retea de canalizare:

- str. Marginii - exista doua colectoare menajere de 1000/500 mm;

2.11.Energie electrica

In partea de vest a parcelei ,ce face obiectul P.U.Z.ului se afla o LEA 20KV care este paralela cu str. Marginii . Se va respecta culoarul de siguranta de 12m stanga dreapta fata de axul LEA 20 kv existenta, in care este interzisa executarea oricarei constructii sau amenajari, conform plansei de reglementari.

2.12. Telefonie

In zona analizata ROMTELECOM are amplasate cabluri telefonice instalate in sapatura si canalizatie. Pentru retelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv, proiectate in afara perimetrului studiat se va obtine avizul ROMTELECOM conform specificatiilor avizului Unic, favorabil cu conditii nr1795 din 09.11.2012.

2.13. Gaze naturale

Nu exista retele de gaze naturale in zona delimitata parcelei care face obiectul P.U.Z.ului.

Alimentarea cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale si telecomunicatii se va realiza prin bransamente si/ sau extinderi de bransamente existente in proximitate conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate.

2.14.Optiuni ale populatiei

Terenul studiat este proprietate privata, iar zona studiata este alocata functiunii industriale, conform UTR 22 din PUG aprobat prin aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin **HCL 105/2012**.In ultimul deceniu, parte din terenurile apartinand acestui UTR au fost reglementate cu functiune rezidentiala.

Primaria Municipiului Timisoatra, ca autoritate locala are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltari, controlate in teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor in administratia publica la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzator in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice consultarea in diferite faze de elaborare si dezbatere publica.

2.15.Disfunctionalitati

Fiind o zona densificata si recent reconvertita din punct de vedere functional, exista in mod inerent cateva disfunctionalitati la nivel urban:

- lipsa unei dotari corespunzatoare cu servicii si functiuni complementare locuirii;
- lipsa unor planuri corelate de dezvoltare urbana, care a generat conturarea un tesut urban neomogen;
- existenta in imediata vecinatate a unor strazi care necesita a fi modernizate pentru a satisface necesitatile circulatiei auto din zona nou conturata;
- lipsa echiparii tehnico- edilitara pentru functiunile propuse.
- existenta pe teren a unor constructii industriale care vor trebui dezafectate

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de studierea si actualizarea datelor operate in ultimii ani in zona. Conform acestor date, zona studiata este in marea majoritate reglementata din punct de vedere urbanistic, avand urmatoarea categorie functionala – zona de locuinte si functiuni complementare, asa cum atesta documentatiile mentionate la punctul 1.3.

3.2.1. Prevederi ale planurilor urbanistice. Dezvoltare urbana

Documentatiile P.U.Z. anterioare care se afla in arealul studiat aprobate prin H.C.L. uri, demonstreaza faptul ca foste terenuri cu caracter industrial au fost reconvertite functional in locuire colectiva, rezultand astfel o urbanizare a zonei adiacente inelului IV Grigore Alexandrescu cu locuinte colective si functiuni complementare.

In prezent, situl studiat face parte dintre terenurile din zona care nu au fost reglementate recent din punct de vedere urbanistic. Terenul care face obiectul prezentei documentatii este reglementat conform Planul Urbanistic General Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 105/2012– amplasamentul este incadrat in UTR 22, pentru care este stabilita zona de industrie.

Prezenta documentatie urbanistica stabileste noile reglementari urbanistice, utilizari functionale si traseele de asigurare a utilitatilor.

Zona studiata este incadrata in limita propusa, destinata terenului intravilan fiind un teren destinat activitatilor industriale, avand destinatia de pasune (parcela cu C.F. nr 411623) ,curtii constructii si industrie (parcele cu C.F.nr. 416618 , CF 415635). Pentru parcelele care au destinatia pasune si industrie, se propune schimbarea categoriei de folosinta a terenului, in curti constructii si unificarea celor trei parcele, astfel incat constructibilitatea terenului sa aiba potential urban. Aceasta tendinta de reconversie a terenurilor cu caracter industrial este confirmata si prin P.U.Z.urile aprobate in proximitate.

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, fara interdictii majore. In configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistica s-au tinut cont de urmatoarele:

- existenta tesutului urban (zona servicii) in partea vestica a terenului, cu particularitatile sale;
 - existenta unei strazi in partea vestica, Str. Marginii, cu accesibilitate redusa datorita profilului ingust ;
- necesitatea realizarii profilului stradal al Inelului IV,
- reglementarile urbanistice in vigoare la data elaborarii prezentului studiu.
- existenta documentatiilor P.U.Z aprobate , unele executate aletele in curs de executie paralele cu INELUL IV , adiacente parcelei care face obiectul prezentei documentatii.

Din punct de vedere functional, zona va avea un caracter predominant rezidential (locuire colectiva), cu functiuni complementare.

3.2.2 Corelarea propunerilor cu conceptul general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN)

Propunerile urbanistice realizate prin documentatie sunt in armonizate cu o serie de politici tematice prevazute in cadrul conceptului general de dezvoltare urbana.

- *POLITICA 4 - Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilitatii si a infrastructurii de comunicare.*

Program 1: Retea apa potabila

Program 2: Retea de canalizare

Urbanizarea si reconversia sitului industrial presupune lucrari de infrastructura edilitara asa cum sunt descrise la punctul 3.6 al prezentei documentatii

- *POLITICA 6 - Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii*
Program 3: zone rezidentiale coerente obtinute prin urbanizare/reconversie

Scopul Planului urbanistic zonal este reconversia sitului industrial si realizarea unui cartier de locuinte cu o densitate de locuire adecvata. In acest sens constructiile de locuinte sunt limitate la 20% incepand cu etajul 1. Parterul se poate extinde pana la 40 % cu conditia realizarii de functiuni complementare locuirii (agrement, sport, sanatate, invatamint). Prin aceste masuri restrictive se doreste o urbanizare sustenabila prin prisma relatiei spatiu construit/spatiu neconstruit.

- *POLITICA 8 - Asigurarea de servicii si facilitati pentru comunitate*
Program 1,2,3,4 cu implicatii la nivel de cartier

In conformitate cu studiul de solutie realizat pentru acest teren rezulta un numar estimativ de 350-400 de unitati locative de diferite dimensiuni/nr de camere in care pot locui cca. 600 de oameni. Pentru a compensa lipsa functiunilor complementare in zona pe terenul vizat a fost alocata la parterul edificilor o arie de 40% din suprafata totala a terenului pe care se pot implementa aceste functiuni.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, de un teren relativ plan, fara interdictii cu repercursiuni asupra valorificarii cadrului natural. Pe teren nu exista plantatii i care sa puna problema mentinerii acestora. In aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a teritoriului, cu prevederea unui procent minim de 25% de spatii verzi.

3.4. Modernizarea circulatiei

Pentru o cat mai buna accesibilitate pe terenul studiat si, nu in cele din urma, pentru asigurarea unei fluente a traficului generat in proximitate, prezenta documentatie de urbanism prevede extinderea si modernizarea infrastructurii rutiere, astfel incat zona formata din mai multe unitati de locuire colectiva sa fie marginita de doua cai de acces auto, fiind prevazute doua accese auto in incinta de pe strada Marginii, si un acces care se va realiza din Str. Grigore Alexandrescu.

Pentru ca terenul studiat sa fie bine deservit din punct de vedere al accesului auto si, pentru ca zona sa fie bine vascularizata, se propun urmatoarele:

- largirea profilului Inelului IV, conform prospectelor stradale aprobate;
- modernizarea str. Marginii.
- realizarea a trei accese auto pe teren

3.5.Zonificare functionala –bilant teritorial, indici urbanistici

Din punct de vedere al zonificarii functionale, amplasamentul studiat se va incadra in:

ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA (LOCUINTE CU DOTARI AFERENTE), SUBZONA REZIDENTIALA PROPUA CU LOCUINTE COLECTIVE INALTE: CLADIRI CU PESTE TREI NIVELURI LI b.

Funcțiunea propusa pentru zona studiata este „Locuire colectiva si functiuni complementare”. Funcțiunile vor fi dispuse in doua zone distincte:

Zona cu regim de inaltime S+P+10E+Er
Parter-locuire, parcaje si functiuni pentru comunitate
Etaj1-Etaj retras exclusiv locuire

Zona cu regim de inaltime de S+P+9E+Er
Parter-locuire, parcaje si functiuni pentru comunitate
Etaj1-Etaj retras exclusiv locuire

Suprafata terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocata constructiilor – functiunea de locuire colectiva si functiuni complementare;
- zona alocata circulatiilor auto, pietonale si parcajelor;
- zona verde

Bilant teritorial/ Indici urbanistici:

Bilant teritorial	Situatie existenta mp	Situatie propusa	
		%	mp
Teren studiat	16359	100	16 359
Spatii verzi	0	25	4090
Suprafata construita	3753	20	3272
Circulatii (alei si platforme) carosabile	12606	55	8997
Indici urbanistici			
P.O.T. (procent ocupare teren)	P.O.T 20%		
CUT (coeficient de utilizare al terenului)	max. 2.5		
REGIM DE INALTIME	S+P+9E+Er/S+P+10E+Er		
Inaltimea minima/maxima la cornisa	35 m		
Inaltimea maxima	38 m		

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

Prezentul capitol trateaza dezvoltarea echiparii utilitare.

In functie de concluziile analizei critice a situatiei se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

Alimentare cu apa: lucrari necesare pentru asigurarea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari pariale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.

Deoarece in zona studiata sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, ca urmare a existentei retelei de apa potabila, alimentarea cu apa a zonei studiate se va face prin bransament la rețeau de apa existenta a orasului amplasata pe strada Marginii.

3.6.1.Alimentarea cu apa

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unei rețele de apă atât pentru nevoile igienico-sanitare din cadrul obiectivului cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Fiecare cladire propusa va avea propriul bransament la conducta de alimentare cu apa propusa si propriul camin de apometru, pentru contorizarea apei potabile consumate. Necesarul de apă s-a determinat pentru o zona de dezvoltare locuinte cu functiuni complementare amplasata in partea nordica a orasului Timisoara, in zona cuprinsa intre Calea Aradului (in extremitatea vestica), Str Armoniei (in extremitatea estica si nordica), si str. Grigore T. Popa (in extremitatea sudica) pentru un număr de 480 locuitori. Debitelile de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

- QS ZI MED = 130 mc/zi
- QS ZI MAX = 169 mc/zi
- QS ORAR MAX = 14,79 mc/h

Reteaua de apa potabila propusa se va executa din conducte de polietilena de inalta densitate PE-HD, PN 6. Reteaua de distributie se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip si se va echipa cu camine de vane pentru sectorizare.

Pe rețeaua de apă propusă s-a prevăzut 4 hidranti supraterani de incendiu exteriori și cămine de vane.

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

Reteaua de apa potabila si bransamentele la retea se va realiza pe cheltuiala investitorului.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de apa potabila se va corela cu solutiile si strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zona, existente la data intocmirii proiectului tehnic.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

3.6.2. Canalizare:

Imbunatatiri si extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.

Deoarece in zona studiata sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, ca urmare a existentei rețelei de canalizare ape uzate, canalizarea de ape uzate propusa impreuna cu canalizarea de colectare ape pluviale se va racorda la rețeaua de canalizare existenta a orasului amplasata pe strada Marginii.

Debitelile de ape uzate evacuate, conform STAS 1848/1990 sunt:

$$Q_{zimed\ uzat} = 0,8 \times Q_{zimed} = 104 \text{ mc/zi (1,21 l/s);}$$

$$Q_{zimax\ uzat} = 0,8 \times Q_{zimax} = 135 \text{ mc/zi (1,56 l/s);}$$

$$Q_{hmax\ uzat} = 0,8 \times Q_{hmax} = 11.83 \text{ mc/h (0,14 l/s).}$$

Reteaua de canalizare ape menajere propusa va functiona in sistem gravitational, modul de descarcare in canalul colector se va realiza gravitational sau prin refulare.

Panta canalului este funcție de adâncimea de ieșire din clădire, astfel încât să se asigure viteza de autospălare.

Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi PVC pentru canalizare SN4, Dext = 250mm. Materialul din care sunt realizate conductele au o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm, iar lateral de 20 cm.

Rugozitatea conductelor este foarte mică ($\zeta = 0,03$) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etanșare absolută a rețelei realizate.

Fiecare cladire propusa va avea propriul racord la conducta de canalizare propusa, conducta pe care se vor monta și cămine de vizitare, iar distanța dintre acestea nu va depăși 60 m, conform STAS 3051-91. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448 – 82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum, iar la interior prin tencuire.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de canalizare care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

3.6.3. Canalizare pluviala

Apele pluviale de pe drumuri și parcarile propuse vor fi colectate prin guri de scurgere tip geiger amplasate pe platformele rutiere în rețeaua de canalizare ape pluviale și vor fi trecute printr-un deznisipator și separator de produse petroliere înainte de stocarea lor pe durata ploii.

Pe durata ploii apa meteorică va fi acumulată în ultimul tronson de canalizare dimensionat pentru o înmagazinare a unui volum de 140mc apoi apa este pompată treptat în canalizarea existentă a orasului, apa acumulată va fi folosită și la udarea spațiilor verzi.

Suprafața zonei parcelate este de 1,6359 ha din care:

- drum asfalt-trotuare 0,2849 ha coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,85$
- spații verzi publice și grădini 0,4089 ha coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,10$
- locuințe 0,8179 ha coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,90$

Clasa de importanță III (zona rezidențială) => frecvența ploii de calcul 1/2.

Colectarea apelor pluviale se face într-o zonă echipată cu bazin de retenție, stație de pompare și separator de hidrocarburi.

$m = 0,80$ la $t < 40$ minute

$m = 0,90$ la $t > 40$ minute.

Timpul de ploaie va fi: $t_p = 12 + L/60 \times V = 12 + 390/60 \times 0,7 = 22$ min.

Conform STAS 9470-73 zona 13 $f \ 1/2 \ i = 130$ l/sec.ha

$Q_p = m * S * \phi * i = 0,8 * (0,2849 * 0,85 + 0,4089 * 0,10 + 0,8179 * 0,90) * 130 = 106$ l / s

Deznisipatorul-separatorul de hidrocarburi a fost dimensionat la un debit de 110 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe străzile acestei zone.

Pe durata ploii se va asigura o acumulare a apei pluviale de 140mc.

$$V = Q \times t_p = 140 \text{ mc}$$

Debitul apelor meteorice pe un an de pe suprafața considerată de 16359 mp, se calculează în funcție de media anuală căzută pe suprafața respectivă (592 l/mp an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara).

Debitul anual de pe suprafața considerată este de:

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 8179 \text{ mp construcții} \times 0,9 = 4357771 \text{ l/an} = 4357,771 \text{ mc/an}$$

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 2849 \text{ mp drumuri} \times 0,85 = 1433616 \text{ l/an} = 1433,616 \text{ mc/an}$$

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 4089 \text{ mp spații verzi} \times 0,1 = 242068 \text{ l/an} = 242,068 \text{ mc/an}$$

Cantitatea totală de apă pluvială: 6033,455 mc/an

Reteaua de canalizare ape uzate respectiv de ape pluviale și branșamentele la aceste rețele se vor realiza pe cheltuiala investitorului.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la rețeaua de canalizare se va corela cu soluțiile și strategiile de dezvoltare a rețelei edilitare din zona, existente la data întocmirii proiectului tehnic.

3.6.4. Brevial de calcul

3.6.4.1 Necesarul de apă

Necesarul de apă s-a determinat pentru o zonă de LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+P+9E+ER/S+P+10E+ER amplasată în Timișoara, Str. Marginii, CF nr. 4166181, CF nr. 415635 și CF nr.411623, pentru un număr de 480 locuitori, în baza S.R. 1343/1-06.

1. Necesarul de apă

Conform S.R. 1343/1-06, necesarul de apă se determină cu relația:

$$N = N_g + N_s + N_{inc} + N_p$$

unde

- $N_g(i)$ – necesarul de apă pentru nevoi gospodărești

$$N_g = \frac{1}{1.000} * N(i) * q_g(i)$$

unde: $N(i)$ – numărul de locuitori, egal cu 480

q_g – debit specific, cantitatea medie zilnică de apă pentru nevoi gospodărești, egală cu 120 l/om zi – vezi conform S.R. 1343/1-06 – zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde menajere.

$$N_g = \frac{1}{1.000} * 480 * 120 = 57,60 \text{ mc / zi}$$

- N_s – necesarul de apă pentru stropit străzi și spații verzi

$$N_s = \frac{1}{1.000} * q_s * S$$

unde: q_s – debitul specific pentru igienizarea spațiilor verzi egal cu 0,20 l/mp zi
 S - suprafața igienizată

$$N_s = \frac{1}{1.000} * 0,20 * 4089 = 0,82mc / zi$$

- N_{inc} – necesarul de apă pentru refacerea rezervei de incendiu

$$N_{inc} = \frac{1}{1.000} * q_{inc} * T$$

unde: q_{inc} – debitul de apă pentru stingerea din exterior a unui incendiu este de 5l/s, timp de 3 ore

$$V_{inc} = \frac{1}{1.000} * 5 * 3 * 3600 = 54mc$$

$$T_{ri} = 24h$$

$$N_{inc} = \frac{54}{3600 * 24} = 0.62l / s = 54mc / zi$$

$$N = 57,60 + 0,82 + 54 = 112,42mc / zi$$

2. Determinarea debitelor de calcul

$Q_{S\ ZI\ MED}$ – debitul zilnic mediu (mc/zi)

$$Q_{SZIMED} = k_p * k_s * N$$

unde:

$k_p = 1,10$ – coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aducțiune și rețelele de distribuție, conform S.R. 1343/1-06

$k_s = 1,05$ – coeficient ce ține seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă, conform S.R. 1343/1-06

$$Q_{SZIMED} = 1,10 * 1,05 * 112,42 = 130mc / zi$$

$Q_{S\ ZI\ MAX}$ – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$$Q_{SZIMAX} = k_{zi} * Q_{SZIMED}$$

unde:

$K_{zi} = 1,30$ – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform S.R. 1343/1-06, tabel 1.

$$Q_{SZIMAX} = 1,30 * 130 = 169mc / zi$$

$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ - debitul orar maxim (mc/h)

$$Q_{SORARMAX} = k_0 * \frac{Q_{SZIMAX}}{24}$$

$k_0 = 2,10$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform S.R.1343/1-06, tabel 2.

$$Q_{SORARMAX} = 2,10 * \frac{169}{24} = 14,79 mc/h$$

Debitele totale sunt:

$$Q_{S ZI MED} = 130 mc/zi$$

$$Q_{S ZI MAX} = 169 mc/zi$$

$$Q_{SORAR MAX} = 14,79 mc/h$$

3. Sursă

Sursa trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer și pentru incendiu.

$$Q_{SURSA} = Q_{SZIMAX} + Q_{IE} = 7,04 + 2,25 = 9,29 mc/h$$

3.6.4.2 Debite de canalizare

1. Determinarea debitelor de canalizare

$$Q_{UZIMEDIU} = 0,8 * Q_{ZIMED} = 0,8 * 130 mc/zi = 104 mc/zi = 1,21 l/s$$

$$Q_{UZIMAX} = 0,8 * Q_{ZIMAX} = 0,8 * 169 mc/zi = 135 mc/zi = 1,56 l/s$$

$$Q_{UOMAX} = 0,8 * Q_{OMAX} = 0,8 * 14,79 mc/h = 11,83 mc/h = 0,14 l/s$$

2. Determinarea cantităților de apă din precipitații

Debitul de apă meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846/90 se calculează cu relația:

$$Q_p = m * S * \phi * i$$

unde:

S = suprafața zonei parcelate 1,6359 ha din care:

- drum asfalt-trotuare 0,2849 ha coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,85$

- spații verzi publice și grădini 0,4089 ha coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,10$

- locuințe 0,8179 ha coef. de colectare ape meteorice $\Phi=0,90$

Clasa de importanță III (zona rezidențială) => frecvența ploii de calcul 1/2.

Colectarea apelor pluviale se face într-o zonă echipată cu bazin de retenție, stație de pompare și separator de hidrocarburi.

$m = 0,80$ la $t < 40$ minute

$m = 0,90$ la $t > 40$ minute.

Timpu de ploaie va fi : $t_p = 12 + L/60 \times V = 12 + 390/60 \times 0,7 = 22$ min.

Conform STAS 9470-73 zona 13 $f \ 1/2 \ i = 130$ l/sec.ha

$$Q_p = m * S * \phi * i = 0,8 * (0,2849 * 0,85 + 0,4089 * 0,10 + 0,8179 * 0,90) * 130 = 106 l/s$$

Deznisipatorul-separatorul de hidrocarburi a fost dimensionat la un debit de 110 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe străzile acestei zone.

Pe durata ploii se va asigura o acumulare a apei pluviale de 140mc.

$$V = Q \times t_p = 140 \text{ mc}$$

Debitul apelor meteorice pe un an de pe suprafața considerată de 16359 mp, se calculează în funcție de media anuală căzută pe suprafața respectivă (592 l/mp an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara).

Debitul anual de pe suprafața considerată este de:

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 8179 \text{ mp} \text{ constructii} \times 0,9 = 4357771 \text{ l/an} = 4357,771 \text{ mc/an}$$

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 2849 \text{ mp} \text{ drumuri} \times 0,85 = 1433616 \text{ l/an} = 1433,616 \text{ mc/an}$$

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 4089 \text{ mp} \text{ spatii verzi} \times 0,1 = 242068 \text{ l/an} = 242,068 \text{ mc/an}$$

Cantitatea totală de apă pluvială: 6033,455 mc/an

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Prin Regulamentul de Urbanism se propune asigurarea de spații verzi, prevăzându-se plantări de: gazon, pomi și plante decorative.
- Odată cu realizarea urbanizării este necesară asigurarea utilitatilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Soluția de canalizare și alimentare cu apă propusă va fi conformă normelor europene actuale și este descrisă în capitolul 3.6.
- Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul.
- Refacerea peisagistică și reabilitatea urbană este unul din scopurile principale pentru acest PUZ având în vedere că propune reintegrarea funcțională și comunitară a unui sit abandonat. În prezent pe terenul studiat se află o serie de construcții și dotări aferente dezafectate – până la mijlocul anilor '90 pe platforma funcțională ITIA –SA (întreprinderea de transporturi internaționale), ulterior construcțiile au fost golite de utilaje iar spațiile au fost întrebuintate ca și spații de depozitare. Conform datelor disponibile pe sit erau accommodate următoarele funcțiuni: sediul administrativ, cantina, centrala termică, ateliere, vopsitorie și vulcanizare. La nivelul solului întreaga incintă este acoperită cu platforme carosabile din beton. Proiectul propus prin prezenta documentație impune salubritatea și refacerea urbană a amplasamentului. Construcțiile existente vor fi demolate cu respectarea prevederilor normativului NP55-88 a ghidului GE022-1997 și a prescripțiilor de mediu în vigoare. Pe 25% din suprafața terenului se vor dezafecta platformele existente și se vor realiza spații

verzi. Materialul dur (beton) rezultat din demolari va fi concasat in situm si va fi reciclat in lucrari de infrastructura.

- Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu e cazul.
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore: zona studiata este bine deservita de cai de circulatie majora, inasa urbanizarea acesteia implica asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulatiei rutiere.

Conform anexei 1 din Hotararea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului sunt:

3.7.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:

3.7.1.1 Gradul in care Planul Urbanistic Zonal 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

Elaborarea prezentului Planului Urbanistic Zonal este determinata de intentia de a transforma o zona nefunctionala, actual dezafectata, degradata din punct de vedere fizic si functional, intr- o zona rezidentiala, dedicata locuirii colective cu functiuni complementare. Solutiile de urbanism propuse prin prezenta documentatie creeaza un cadru pentru alte proiecte si activitati viitoare, reglementand marimea viitoarelor constructii precum si functiunile si activitatile posibile.

3.7.1.2. Gradul in care Planul Urbanistic Zonal influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele

Propunea de organizare urbanistica a avut la baza prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 105/2012, cat si de prevederile de dezvoltare urbanistica din cadrul documentatiilor de urbanism aprobate in imediata vecinatate a amplasamentului.

Facand parte din UTR 22, zona a fost urbanizata in ultimele doua decenii, atribuindu-se cu precadere functiunea de locuire colectiva si functiuni complementare, in cadrul a numeroase planuri urbanistice (mentionate la punctul 1.3. al prezentei documentatii), aprobate de Consiliul Local Timisoara si integrate in PUG Timisoara.

Functiunea si organizarea urbanistica propusa de documentatia de fata este in concordanta cu celelalte planuri implementate in zona si continua procesul pozitiv de dezafectare si reconversie a siturilor industriale urbane.

3.7.1.3. Relevanta planului pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltarii durabile

Prin regulamentul de urbanism propus se va prevedea o zona de spatiu verde, in procent de minim 25% din suprafata terenului urbanizat. In cazul de fata nu poate fi vorba de punerea in valoare a cadrului natural existent, din moment ce terenul existent este un

teren nefolosit, lasat in paragina, fara elemente de vegetatie valoroase. Actualmente, terenul studiat are trei categorii de folosinta din punct de vedere juridic: curti constructii, zona industriala si pasune.

Implementarea propunerii de dezvoltare urbanistica ar rezolva aspectul de anacronism si paragina existent in prezent pe amplasamentul studiat, cu atat mai mult cu cat acest teren se afla in imediata apropiere a unui mediu dens urbanizat

3.7.1.4 Probleme de mediu relevante pentru plan sau program

Prezenta documentatie propune implementarea de constructii cu caracter nepoluant care nu creaza probleme de mediu

▪ APA

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrarii in limitele admise de prevederile legale in vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea si completarea HG 188/2002 (NTPA002).

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

Apele uzate vor fi evacuate in reseaua de canalizare oraseneasca, cu respectarea parametrilor de calitate prevazuti de Normativul NTPA 002/2002 .

Conform avizului nr 30812 /DT-ST/19.11.2012 dat de catre Regia de Apa si Canal Aquatim Timisoara, se asigura utilitatile de apa potabila si de canalizare pentru zona studiata.

▪ AERUL

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitatile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, in principal, cele legate de traficul rutier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice functionarii obiectivelor (cladire cu destinatie comerciala si cladire cu destinatie de locuinte, birouri, hotel) sunt:

- Surse stationare nedorjate - nu exista.
- Surse stationare dorjate – emisiile de poluanti antrenati de gazele de ardere de la centralele termice. Principalii poluanti specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) si oxizii de azot (NOx).
- Surse mobile – autoturismele si autoutilitarele. Aceste autovehicule genereaza poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO2, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule in incinta amplasamentului, inclusiv in parcarile subterane prevazute.

Din datele care reies din documentatia de fata, se evidentieaza ca emisiile atmosferice inregistrate pentru obiectivul studiat sunt in principal gaze de ardere de la instalatii de mica putere (asimilabile instalatiilor rezidentiale), care utilizeaza pentru ardere gaz metan.

Avand in vedere ca principala sursa de poluare a zonei o reprezinta traficul din zona amplasamentului studiat, in vederea diminuarii presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevazute urmatoarele masuri:

- realizarea unei zone verzi de protectie, pe zona cu interdictie de construire;
- modernizarea drumurilor existente precum si realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru imbunatatirea capacitatii de

regenerare a atmosferei, protectia fonica si eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

▪ SOLUL

Prin implementarea proiectului propus in prezenta documentatie, activitatile care pot fi considerate drept surse posibile de impurificare a solului se impart in trei categorii:

- surse specifice perioadei de golire, curatare si demolare a actualelor constructii industrial-edilitare aflate pe sit dar care isi au incetata activitatea
- surse specifice perioadei de executie
- surse specifice perioadei de exploatare

In cadrul primei categorii, in urma dezafectarii si demolarii constructiilor existente pe sit pot aparea reziduuri ramase dupa sistarea activitatilor industriale acum 7-9 ani. In urma analizei situatiei existente pe teren sau evaluat si identificat factorii de risc pentru SOL. In fuctie de factorii de risc constructiile au fost considerate de 3 tipuri:

Tip 1 - Constructii a caror demolare nu prezinta riscuri considerabile pentru SOL – constructii administrative si social culturale.

Tip 2 - Constructii care prin natura activitatilor desfaurate anterior pot reprezenta un risc minim pentru SOL in momentul in care sunt demolate.

In acest tip se incadreaza atelierelor , vopsitoria si vulcanizarea. In momentul de fata halele aferente sunt goale fara echipamente si fara materiale depozitate. Totusi este posibil sa existe reziduuri de hidrocarburi in bazele destinate lucrarilor sub caroseria autovehicolelor. Avantajul acestor baze este ca sunt realizate din materiale impermeabile si pot fi curatate inainte de dezafectare. Eventuala curatare si decontaminare se va realiza de catre o firma specializata prin grija constructorului insarcinat cu demolarea.

Tip 3 – Constructii care prin destinatia initiala pot prezenta riscuri moderate pentru SOL. In aceasta tip se incadreaza centrala termica si statia de distributie carburanti. Pentru ambele edificii la faza DTAD (Documentatie Tehnica pentru Autorizatia de Demolare) se va prezenta o solutie detaliata privin demolarea si neutralizarea.

In cadrul celei de a doua catergorii – cea a surselor specifice perioadei de executie nu sunt prevazute surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt insa nesemnificative din punct de vedere cantitativ si pot fi inlaturate prin masuri luate in timpul organizarii executiei lucrarilor de constructie. O alta sursa posibila de poluare a solului poate fi depozitarea necorespunzatoare a deseurilor de menajere, in acest sens se vor prevedea realizarea de spatii adecvate pentru colectarea selectiva a deseurilor

In cadrul celei de a treia categorii – cea a surselor specifice perioadei de exploatare nu s-au identificat riscutri de impurificare a solului deoarece activitatea propusa pe amplasament nu reprezinta o sursa de poluare.

Se poate concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursa semnificativa de poluare.

▪ ZGOMOTUL SI VIBRATIILE

Prin implementarea proiectului de fata, activitatile care pot fi considerate drept surse posibile de zgomot si vibratii se impart in trei categorii:

- surse specifice perioadei de demolare
- surse specifice perioadei de executie

- surse specifice perioadei de exploatare

Pe durata de demolare a constructiilor existente vor exista zgomote si vibratii produse de utilajele folosite la dezafectare cat si de elementele de constructii care se prabusesc. Se estimeaza ca vor exista scurte intervale de timp cand intensitatea zgomotelor va fi suficient de mare pentru a perturba activitatile din jur. Pentru diminuarea efectelor produse se va imprejmui incinta cu panouri metalice cu inaltimea minima de doi metri.

In vederea diminuarii surselor de poluare fonica in timpul executiei ,se mentine imprejmuirea incintei cu panouri metalice .

In vederea eliminarii posibilelor surse de poluare fonica in timpul exploatarii functiunilor propuse, vor fi prevazute materiale de constructii de calitate, in vederea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus. In ceea ce priveste zgomotul ambiental, generat in mare parte de trafic ca principala sursa de disconfort sonor, vor fi prevazute spatii verzi si plantatii de arbori, care vor fi in masura sa atenueze, pe cat posibil, acest disconfort.

- RADIATIILE

Lucrarile prevazute in prezenta documentatie nu produc si nu folosesc radiatii, astfel incat luarea unor masuri impotriva eventualelor radiatii nu este necesara.

3.7.1.5. Relevanta planului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobata prin Legea 265/2006, precum si actele normative subsecvente.

- **MANAGEMENTUL DESEURILOR**

Dezafectarea zonei industriale apartinand s.c I.T.I.A s.r.l are ca obiect desfiintarea constructiilor si instalatiilor nefunctionale existente. Actualmente in incinta sitului propus pentru regelementare nu se mai desfasoara nicio activitate iar constructiile sunt ou fost golite de instalatii si echipamente. Activitatile de baza anterioare constau in asamblarea si intretinerea si efectuarea de reparatii a atovehicolelor. Pe langa aceasta activitate, parcela avea o zona de parcare si o zona cu constructii administrative sociale: sediu administrativ si cantina si o zona pe pentru constructii industriale edilitare:centrala termica, ateliere, vopsitorie, vulcanizare si platforme tehnologice.

Pentru demararea lucrarilor in vederea igienizarii si golirii actualului sit se propun urmatoarele operatiuni:

- deconectarea de la reseaua de energie electrica, si desfintatea instalatiilor tehnologice elctrice
- golirea ,decontaminarea si desfintarea baselor din atelierele de service
- golirea, decontaminarea se dezgroparea eventualeor conducte si instalatii tehnologice subterane
- demolarea constructiilor, vopsitorii, ateliere centrale termice, sediul administrativ, cantina
- demolarea partiala a platforme carosabile.
- dezafectarea statiei de carburanti in conformitate cu exigentele normativulu Np004- 2003

Desfiintarea constructiilor existente pe terenul studiat se va face cu respectarea prevederilor cuprinse in "Normativ cadru provizoriu privind demolarea partiala sau totala a constructiilor " indicativ NP 55-88 si "Ghid privind executia lucrarilor de demolare a elementelor de constructii din beton si beton armat" indicativ GE 022-1997

Ulterior etapei de demolare pe terenul studiat se vor identifica urmatoarele categorii de deseuri:

-deseuri menajere;

-eventualele deseurile periculoase (daca e cazul) se vor preda unor unitati specializate in neutralizarea acestor tipuri de deseuri.si

-deseuri asimilabile celor menajere (rezultate din desfasurarea functiunilor complementare locuirii, prevazute in prezenta documentatie)

Ambele categorii de deseuri vor fi colectate in recipienti speciali si vor fi preluate de societati autorizate, cu mijloace de transport adecvate, nefiind permisa imprastierea acestora in timpul manipularii sau a transportarii.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002, precum si prevederile HG 621/2005.

▪ GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE

Avand in vedere functiunea propusa – locuire colectiva si functiuni complementare, in timpul executiei si in timpul exploatarii nu vor fi generate substante toxice si periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest sens. Regulamentul de urbanism aferent acestei documentatii interzice, din cauza proximitatii cu locuirea, implementarea unor functiuni incompatibile cu functiunea de locuire, respectiv a functiunilor care ar putea genera substante toxice si periculoase.

▪ PROTECTIA CALITATII APELOR

Pe perioada implementarii proiectului se vor respecta conditiile din avizul dat de Regia de Apa si Canal Aquatim Timisoara nr 308/ DT – ST / 19.12.2012. Dupa perioada de executie se vor lua masurile de gestionare eficienta a apei, se vor monta apometre pentru inregistrarea consumului, se vor efectua lucrarile de intretinere necesare evitarii risipei de apa, iar apa uzata se va incadra in cerintele de calitate ale NTPA 002.

Vor fi luate toate masurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, precum si actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate: conform anexei 2 tab. 1, apele uzate deversate in reseaua de canalizare si care apoi ajung in Statia de epurare Timisoara vor avea indicatorii de calitate cu valorile maxime admise redate in acest tabel (NTPA 002).

▪ PROTECTIA CALITATII AERULUI

Pentru indeplinirea obiectivelor in domeniul protectiei aerului se vor respecta prevederile Ordinului MAPAM 592/2002 privind aprobarea normativul privind stabilirea valorilor limita, a valorilor de prag, a criteriilor si metodelor de evaluarea dioxidului de sulf, dioxidului de azot, oxizilor de azot, pulberilor in suspensie si monoxidului de carbon in aerul inconjurator.

Utilajele tehnologice si de transport folosite in timpul constructiei si operarii ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificata prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe masini mobile nerutiere si a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfa si stabilirea masurilor de limitare a emisiilor de gaze si particule poluante provenite de la acestea, in scopul protectiei atmosferei.

▪ **PROTECTIA SOLULUI**

La executarea lucrarilor de decopertare se vor respecta conditiile impuse prin actele de reglementare, precum si legislatia în vigoare.

Din punct de vedere al deseurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta HG 856/2002 si in general legislatia in vigoare privind deseurile, precum si a legislatia aplicabila deseurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltreaza in sol substante organice poluante.

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

3.7.2.1. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

Prin propunerile prezentei documentatii se produc efecte ireversibile asupra zonei studiate, schimbarile inasa fiind unele pozitive. Propunerile vizeaza urbanizarea zonei, inceputa deja pe parcelele invecinate si infrumusetarea peisajului citadin cu functiuni specific urbane, propunere cu atat mai justificata cu cat terenul propus este unul nefolosit, lasat in paragina. Nici una din activitatile propuse nu vor avea impact negativ asupra mediului, fiind interzisa implementarea functiunilor cu efecte ireversibile negative asupra mediului.

3.7.2.2. Natura cumulativa a efectelor

Nu este cazul.

3.7.2.3 Natura transfrontaliera a efectelor

Nu este cazul.

3.7.2.4. Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu

In vederea asigurarii protectiei mediului inconjurator si a sanatatii oamenilor, prezenta documentatie prevede toate masurile ce se impun a fi luate pentru realizarea in cele mai bune conditii a lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare, in conformitate cu legislatia in vigoare.

3.7.2.5. Marimea si spatialitatea efectelor

Nu este cazul.

3.7.2.6 Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Terenul studiat nu detine caracteristici naturale speciale sau valoroase, nici zone ecologice de interes. In apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protectie avifaunistica sau arii speciale de conservare, reglementate conform OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificările si completările ulterioare, până la Legea 345/2006.

De asemenea, pe terenul care face obiectul documentatiei, sau in imediata apropiere, nu exista patrimoniul cultural.

- **depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului**

Nu este cazul.

- **folosirea intensiva a terenului**

Nu este cazul. Procentul propus de ocupare al terenului este de maxim 40% parter locuire parcaje si functiuni pentru comunitate si 20% etaj 1 – etaj retras exclusiv locuire , iar coeficientul de utilizare al terenului este de maxim 2,5.

3.7.2.7. Efectele asupra zonelor de sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international

Nu este cazul.

CONCLUZII

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Certificatele de urbanism care vor fi eliberate vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUZ-ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei.

VOLUMUL 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

I.1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat.

I.1.2. Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

I.1.3. Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **“P.U.Z. Locuinte colective si functiuni complementare”**, Timisoara, Str. Grigore Alexandrescu, CF nr.4166181, CF nr.415635 si CF nr.411623;

I.1.4. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si a fost aprobat pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991.

I.1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

I.1.6. Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului studiat se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

I.2. Baza legala a elaborarii

I.2.1. La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal sta:

- Legea 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001;

- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în constructii nr. 10/1995 (republicata);
- Legea privind protectia mediului nr. 137/1995 (republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Planuri Urbanistice aprobate in zona (PUZ, PUD).

I.3. Domeniul de aplicare

I.3.1. Prevederile PUZ si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

I.3.2. Prezentul PUZ se va integra in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara si va avea o valabilitate de 10 ani.

II. UTILIZARE FUNCTIONALA

II.4. Obiective si modalitati de operare

II.4.1. Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se cont de urmatoarele obiective:

- Amenajarea urbanistica a zonei studiate;
- Zonificarea functionala, avand in vedere obiectivele propuse si folosirea optima a terenului;
- Modul de ocuparea al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Reorganizarea si dezvoltarea cailor rutiere si a tramei stradale care va asigura accesul la obiectivele propuse;
- Echiparea tehnico-edilitara a zonei;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrulul natural existent si conservarea si protectia mediului.

II.5. Utilizari functionale

II.5.1. Utilizari permise:

- locuinte colective;
- conversia locuintelor in alte functiuni compatibile cu functiunea de locuit, care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare;
- functiuni complementare zonei de locuit: comert, alimentatie publica, servicii, administratie, cultura, culte, invatamant, spatii verzi, sanatare, locuri de joaca

pentru copii, stationare autovehicule, instalatii tehnico-edilitare necesare zonei.

II.5.2. Utilizari interzise:

- este interzisa desfasurarea activitatilor cu profil industrial, sau a altor tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros;
- este interzisa amplasarea functiunii de depozitarea de deseuri.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTUCTIILOR

III.6. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

III.6.1. Terenul care face obiectul prezentului PUZ detine un fond construit dezafectat format din cladiri in ruina dar nu detine niciun patrimoniu natural.

III.7. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

III.7.1. Toate lucrarile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata, privind calitatea in constructii.

III.7.2. Protectia fata de poluare si alte riscuri

- Pentru construirea cladirilor si instalatiilor în zona se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfasurata.

III.7.3. Asigurarea echiparii edilitare

- Autorizarea lucrarilor de constructii poate fi conditionata de stabilirea, în prealabil, prin contract a obligatiei efectuarii, în parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

III.7.4. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei ce face obiectul PUZ.

III.7.4. Procentul de ocupare a terenului

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului cu constructii sa nu depaseasca 40%.

III.8. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

III.8.1. Orientarea fata de punctele cardinale

- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 536/1997.

III.8.2. Amplasarea fata de drumuri publice

- In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale

administratiei publice, constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si exploatare, parcaje, retele edilitare, atata timp cat lucrarile mai sus mentionate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural si coerentei fluxului functional.

III.8.3. Amplasarea fata aliniament

- Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor se va face respectand aliniamentul propus in Plansa de Reglementari Urbanistice.

III.8.4. Amplasarea in interiorul parcelei

- In partea estica, catre **Str. Grigore Alexandrescu**, amplasarea constructiilor din Zona 1 se va realiza la o distanta de 10m fata de limita de proprietate, respectand astfel aliniamentul existent la Str. Grigore Alexandrescu, propus prin P.U.Z.ul invecinat aprobat prin H.C.L. 360/2008.
- In partea vestica, catre str. Marginii , amplasarea constructiilor din Zona 1 si Zona 2, se va realiza la o distanta de 16.90 m fata de limita de proprietate(distanta impusa de limita de protectie LEA 20 kv existenta).
- In partea nordica,catre parcela reglementata si aprobata prin H.C.L. 360/2008, amplasarea constructiilor (constructii maxim S+P+10E+ER) se va realiza la o distanta de minim $H/2$ (16.50-distanta minima egala cu jumatatea inaltimii).
- In partea sudica, catre parcela cu functiune industrialea, actualmente nereglementata, amplasarea constructiilor se va realiza la o distanta de 10m pentru constructiile S+P+5E si $16.50(H/2)$ pentru constructiile S+P+10E+ER.
- in cazul construirii unor corpuri individuale, inscrise in conturul limitei de implantare, se va pastra intre cladiri o distanta minima egala cu inaltimea corpurilor

Amplasarea constrcutiilor la nivelul subsolului va putea depasi limitele de implantare supraterrane, putand coincide cu limitele de proprietate.

III.9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

III.9.1. Accese carosabile

- Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai în cazul asigurarii unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau iesire pe parcela;
- Avand in vedere configuratia terenului propus pentru urbanizare, se recomanda asigurarea a doua accese carosabile de pe strazile adiacente terenului;
- Drumurile interioare create vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Vor fi

respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute în Normativul P118/ 1998;

- Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face respectându- se prevederile tehnice de executie din normative si standarde;
- Constructiile propuse vor fi prevazute cu accese pentru colectarea deseurilor menajere.

III.9.2. Accese pietonale

- Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai în cazul asigurarii acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privata, pana la intrarea in constructii si pana la amenajarile de orice fel;
- In cazul in care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafetele de platforme si drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistica.

III.10. Reguli cu privire la echiparea edilitara

III.10.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- Autorizarea executarii constructiei va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica sau in cazul realizarii de solutii de echipare in sistem individual, beneficiarul obligandu-se sa racordeze constructia la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va executa;

III.10.2. Realizarea de retelele edilitare

- Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;
- Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;
- Se recomanda ca toate retelele stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii sa se realizeze subteran.

III.10.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- Rețelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate în serviciul public sunt proprietate publica a orasului.
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a orasului.

III.10.4. Alimentare cu apa, canal

- Asigurarea alimentarii cu apa si canalizare se va realiza prin bransarea la reseaua de alimentare, respectiv la canalizarea publica existenta pe Str. Gr. Alexandrescu;
- Pentru asigurarea necesarului de apa potabila (apa rece, apa calda de consum si pentru incendiu) se va obtine de la detinatorul de utilitati avizul de principiu pentru racordul de apa, prevazandu-se de catre acesta si punctele de racord necesare;
- In vederea alimentarii cu apa a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de

extinderi, bransament apa-canal, corelat cu proiectul de extindere al retelei de apa potabila si canal, furnizat de catre S.C. Aquatim S.A.

III.10.5. Alimentare cu energie termica

- Pentru constructiile noi se propune rezolvarea alimentarii cu energie termica prin centrala termica proprie alimentata cu gaz, conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate.

III.10.6. Retea de gaze naturale

- Alimentarea cu gaze naturale se va face de la statia de reglare masurare existenta in zona. De la aceste statii se alimenteaza consumatorii prin intermediul unei retele de gaze naturale de presiune redusa;
- Se recomanda bransamente separate si post de reglare/masurare pentru fiecare unitate teritoriala de referinta in parte.

III.10.7. Alimentarea cu energie electrica

- Asigurarea alimentarii cu energie electrica se va realiza prin bransarea la reseaua publica existent, conform proiectului de specialitate anexat.

III.10.8. Telecomunicatii

- Pentru unitatile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu retele telefonice subterane, printr-un racord la retelele existente în apropiere. Dotarea zonei se va realiza de S.C. ROMTELECOM S.A., în baza proiectului elaborat de aceasta. Racordul se va asigura intr-un camin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, pana la centralele noilor unitati.

III.11. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si ale constructiilor

III.11.1. Parcelarea

- Parcelarea se va realiza conform Art. 30 din R.G.U. si conform planselor grafice, avand ca cerinte asigurarea accesului auto la fiecare parcela si constructie.

III.11.2. Inaltimea constructiilor

- Regim maxim de inaltime a constructiilor este: S+P+9E+Er/S+P+10E+Er, cu Hcornisa – maxim 35m si H maxim – 38m;
- Conform Plansei de Reglementari Urbanistice, sunt marcate zonele cu inaltime max. S+P+9E+ER/S+P+10Er

III.11.3. Aspectul exterior al constructiilor

- Sunt interzise constructiile pastise ale unor stiluri de arhitectura nespecifice;
- Sunt interzise imitatiile de materiale;
- Constructiile, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, nu vor trebui sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei si nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- Culorile pentru fatade vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.

III.11.4. Procentul de ocupare al terenului

- Zona cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare va avea un procent de ocupare al terenului de maxim 40% pentru zona de implementare parter locuinte, parcaje si functiuni pentru comunitate si 20% de la etaj 1-etaj retras, zona destina exclusiv locuirii.

III.12. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

III.12.1. Parcaje

- Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor in vigoare si conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate;
- Se recomanda, pe cat posibil, comasarea parcajelor la nivelul subsolului, pentru debarasarea spatiului de la nivelul solului;
- Este interzisa executarea, in cadrul terenului, a constructiilor destinate garajelor individuale;
- Se accepta autorizarea amenajarii parcajelor care lipsesc, pe un alt teren, cu acceptul proprietarului acestuia, teren situat la cel mult 100m de terenul studiat, conform R.L.U., Alin. 10.4;
- Se recomanda realizarea parcajelor la nivelul solului din dale inierbate.

III.12.2. Spatii verzi si plantate

- Este obligatorie amenajarea si plantarea zonei destinate spatiului verde, aferenta zonei rezidentiale, precum si prevederea a unui loc de joaca pentru copii;
- Este obligatorie prevederea unei suprafete echivalente cu minim 25% din suprafata terenului, incluzand in acest procent si suprafata destinata locului de joaca pentru copii.

III.12.3. Imprejmuiri

- Avand in vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, imprejmuirile pe toate laturile terenului sunt optionale;
- In cazul realizarii unor imprejmuiri, acestea se vor realiza din materiale transparente, cu soclu opac de maxim 60cm. Este posibila realizarea pe anumite portiuni a unor panouri opace, pana la inaltimea maxima de 1,80m, pentru realizarea de reclame sau signalistica pentru ansamblul rezidential, atata timp cat lungimea acestor panouri nu depaseste 2m.

III.12.4. Bilant teritorial

Bilant teritorial/ Indici urbanistici:

Bilant teritorial	Situatie existenta mp	Situatie propusa	
		%	mp
Teren studiat	16359	100	16 359
Spatii verzi	0	25	4090
Suprafata construita	3753	20	3272
Circulatii (alei si platforme) carosabile	12606	55	8997
Indici urbanistici			
P.O.T. (procent ocupare teren)	P.O.T 20%		
CUT (coeficient de utilizare al terenului)	max. 2.5		
REGIM DE INALTIME	S+P+9E+Er/S+P+10E+Er		
Inaltimea minima/maxima la cornisa	35 m		
Inaltimea maxima	38 m		

IV. CONCLUZII

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Trasarea strazilor si a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie proiectantului de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUZ-ului si introducerea lor în baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,
Arh. Razvan Negrisanu