

nr. Inreg. /

FOAIE DE CAPAT

Denumire lucrare: **P.U.Z. - LOCUINTE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE LA PARTER**

Faza: PUZ

Amplasament: Timisoara, str. DRUBETA, nr. 79

Beneficiar: FILIPAS ELENA

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

Nr. pr. : 307 / 2013

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

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

BORDEROU PIESE SCRISE

01.	FOAIE DE CAPAT
02.	BORDEROU GENERAL PUZ
03.	MEMORIU TEHNIC
04.	MEMORIU NONTEHNIC
05.	ANEXE - Certificat de urbanism nr. 721 din 10.03.2014 - Extrase C.F. - Plan parcelar cu viza OCPI

BORDEROU PIESE DESENATE

pl. nr. 01A	INCADRARE IN TERITORIU INCADRARE IN PUG	
pl. nr. 02A	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	1:1000
pl. nr. 03A	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:500
pl. nr. 04A	POSIBILITATI DE MOBILARE	1:500
pl. nr. 05A	PLANSA NONTEHNICA-VOLUMETRII	

întocmit,
arh. Silvia CRISAN

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire lucrare: - P.U.Z. – LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER
2. Amplasament: - str. Drubeta, nr. 79, Timișoara
3. Beneficiar: - FILIPAS ELENA
4. Proiectant general: - s.c. **studio arca** s.r.l., Timișoara, str. Memorandului nr. 93
5. Faza de proiectare: - PLAN URBANISTIC ZONAL
6. Data elaborării: - martie 2014

1.2. Obiectul lucrării

Solicitari ale temei program

Calitatea locuirii individuale din cvartalul studiat a fost afectata de prezenta blocurilor de locuinte colective in imediata apropiere. Prin prezenta documentatie se propune continuarea acestei tipologii de locuire si amplasarea unei cladiri cu functiunea de locuinte colective pe terenul studiat, astfel generand o relatie echivalenta intre locatari.

Investitia are ca obiectiv inclusiv racordarea cladirii la sistemul edilitar adiacent amplasamentului (rețeaua de electricitate, rețea apa-canal, gaz).

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

1.3. Surse documentare

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

- P.U.G. aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 Timisoara
- Masterplan – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA, aprobat in ian/2012
- Regulamentul general de urbanism, aprobat cu HG 525/1996
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997
- 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.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Initial, zona a fost ocupata cu locuinte individuale, dar in perioada anilor '80, a suferit modificari semnificative. Interventiile au generat o modificare generala a structurii acestui tesut urban, peste 60% din cvartalul delimitat de stazile, Drubeta, Mures, Lidia si calea Martirilor, a fost transformat in zona de blocuri.

2.2. Incadrarea in localitate, limite, vecinatati

Zona studiata este amplasata in partea sudica a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara, in cartierul Giroc.

Delimitarea si incadrarea terenului studiat este conform planselor anexate in partea desenata.

Amplasamentul face parte dintr-un cvartal delimitat astfel:

- spre Nord - strada Martir Dumitru Juganaru (str. Albac),
- spre Est - strada Meziad,
- spre Sud - strada Mures,
- spre Vest - strada Drubeta,.

Terenul are acces auto de pe strada Drubeta.

2.3. Descrierea amplasamentului

Parcela inscrisa in C.F. nr. 407301, nr. cad. 407301, se afla in proprietatea privata a d-nei Filipas Elena, initiatorul acestui proiect (S teren = 793 mp).

Pe terenul studiat a existat o constructie, care a fost desfiintata, in prezent terenul fiind liber de constructii.

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, cu regim de inaltime P+4E

2.4. Elemente ale cadrului natural

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

Nu exista vegetatie (copaci, pomi) ce necesita a fi pastrata sau protejata si nici canale de desecare.

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 particule 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-granitice se afla la 1400-1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii.

Din punct de vedere al seismicitatii conform codului de proiectare seismica P100-1/2006 conditiile locale de teren studiat in minicipiul Timisoara sunt caracterizate

prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec., a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $b_0 = 3$, a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat fig. 3.4 si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,16$ g.

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

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin :

temperatura aerului:

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

precipitatii:

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

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

2.5. Circulatia

Accesul pe amplasament este asigurat de pe strada Drubeta, una din cele mai lungi strazi din oras, dezvoltata pe directia Nord-Sud. Strada Drubeta asigura legatura dintre Piata Balcescu si zona Fratelia si are un prospect de 14m, cu circulatie auto pe un singur sens si traseu pentru tramvai (linia 7).

Accesul locuitorilor la reseaua de transport public este facil, cea mai apropiata statie este la coltul strazii.

2.6. Ocuparea terenurilor

Situl face parte dintr-un cvartal neomogen:

- Parcelele invecinate, amplasate pe strada Drubeta, sunt **construite in aliniament**, la strada, si dezvoltate uneori in adancime cu constructii cu calcan, pe una sau pe cele doua limite laterale. Initial functiunea a fost de locuinte individuale, inasa, recent unele parcele sunt ocupate cu cladiri cu mai multe locuinte sau alte functiuni (comert, servicii).

- Aproximativ jumătate din suprafata cvartalului (zona estica) este ocupata cu blocuri de locuinte colective construite in perioada anterioara 1989 (vezi plansa 02 – Analiza situatiei existente). Intre cele doua tipologii – locuinte individuale si locuinte colective, este o relatie conflictuala, generata si de lipsa unei zone libere de constructii, de intermediere, cel putin vizuala, intre case si blocuri.

Funcțiuni

Cvartalul are functiune rezidentiala: locuinte individuale si blocuri de locuinte colective. Complementare locuirii, sunt prezente si alte functiuni: comert, servicii. In imediata apropiere sunt amplasate scoli, gradinite, parcuri, lacase de cult (Biserica Martirilor).

2.7. Echipare edilitara – situatia existenta

Amplasamentul studiat este racordat la reseaua de electricitate si de apa-canal.

Concomitent cu elaborarea planului s-a solicitat detinatorilor de utilitati emiterea avizelor de amplasament.

2.8. Probleme de mediu

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna problema protectiei mediului.

2.9. Optiuni ale populatiei

Propunerea facută se inscrie in dezvoltarea urbanistică a intregii zone. Aspectul si functionarea zonei se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus.

2.10. Disfunctionalitati

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare- elemente de tema

Prin prezenta documentatie se propune amplasarea unei cladiri cu functiunea de locuinte colective pe terenul studiat.

Propunerea de mobilare a parcelei se face tinand cont de morfologia tesutului urban adiacent, in care cladirile sunt construite in aliniament si au calcan pe una sau pe doua laturi.

Un alt element important in definirea solutiei a fost prezenta unui bloc de locuinte colective, P+4E, amplasat foarte aproape de limita posterioara a parcelei. Pentru a recupera calitatea locuirii, se propune amplasarea unui spatiu semiprivat, liber de constructii, cu utilizare comuna de catre locatarii cladirii, intre blocul existent si cladirea propusa.

In aliniamentul stradal se propune amplasarea unui volum, care tine cont de scara cladirilor invecinate, in regim de inaltime P+2E.

3.2. Prevederi in PUG

Conform P.U.G. Timisoara, aprobat prin HCL57/2002 si prelungit prin HCL105/2012, terenul are ca destinatie functiunea de locuinte si functiuni complementare, cu regim de inaltime P – P+2E si face parte din unitatea teritoriala UTR 67.

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

3.3. Valorificare cadrului natural

Prin P.U.Z. se propune functiunea de locuinte cu regim de inaltime de maxim S+P+2E. Terenul in discutie are un potential evident fiind amplasat pe strada DRUBETA, strada ce merge pana in Piata Balcescu, si face legatura cu Piata Operei.

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

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul pe amplasament este asigurat de pe strada Drubeta care asigura legatura dintre Piata Balcescu si zona Fratelia si are un prospect de 14m (in zona terenului studiat), cu circulatie auto pe un singur sens si traseu pentru tramvai (linia 7).

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public este facil, cea mai apropiată stație este la colțul străzii.

Organizarea circulației interioare se va face în funcție de conformarea și poziționarea finală a imobilelor propuse în fazele următoare ale proiectelor (faza DTAC, PT).

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pentru parcela reglementată, funcțiunile propuse sunt: clădire cu mai multe locuințe (peste 2 apartamente), amplasate la nivelele superioare, și spații pentru comerț, servicii, funcțiuni cu caracter public, complementare locuirii, amplasate la parter, cu acces direct din spațiul public, strada Drubeta.

Parcela studiată se împarte în două zone:

1. Zona de locuințe și funcțiuni complementare

Conform Regulamentului General de Urbanism 525/1996 și a HCJ Timiș nr. 87/2004 și 115/2008, sunt permise următoarele funcțiuni:

- clădirile de locuit în sistem colectiv;
- spații pentru comerț sau servicii;

Pot fi admise:

- societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
- sedii societăți comerciale.

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, depozite de deseuri;
- stații de întreținere auto;
- abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament, parcuri sau pe clădirile din zonele protejate.

Funcțiunea dominantă a zonei reglementate va fi cea rezidențială – locuințe.

2. Zona cai de circulație

Conform Regulamentului General de Urbanism, în zona sunt permise următoarele funcțiuni:

- cai de circulație, zona verde, instalații edilitare.

În incinta se vor organiza:

- zona ocupată cu clădiri de locuințe;
- 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.

În elaborarea soluției s-a ținut cont de:

- conformația parcelei și ocuparea cât mai eficientă;
- amplasarea față de vecinătăți;
- respectarea condițiilor de însorire și orientarea amplasamentului.

Amplasarea construcțiilor pe parcela

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

Regimul de inaltime

Pentru terenul studiat se stabileste regimul maxim de inaltime S+P+2E (vezi plansa 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 1,2.

Posibilitati de mobilare

Propunerea de mobilare a parcelei se face tinand cont de morfologia tesutului urban adiacent, in care cladirile sunt construite in aliniament si au calcan pe una sau pe doua laturi.

Un alt element important in definirea solutiei a fost prezenta unui bloc de locuinte colective, P+4E, amplasat foarte aproape de limita posterioara a parcelei. Pentru a recupera calitatea locuirii, se propune amplasarea unui spatiu semiprivat, liber de constructii, cu utilizare comuna de catre locatarii cladirii, intre blocul existent si cladirea propusa.

In aliniamentul stradal se propune amplasarea unui volum, care tine cont de scara cladirilor invecinate, in regim de inaltime S+P+2E,.

Propunerea de mobilare urbana are un caracter informativ.

Bilantul teritorial

Pentru parcela inregistrata in C.F. nr. 407301, nr. cad. 407301, aflata in proprietatea privata a d-nei Filipas Elena, initiatorul acestui proiect (S teren = 793 mp), se propune urmatorul bilant teritorial:

Bilant teritorial	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafata amplasament	793	100%	793	100%
Zona ocupata de cladiri pentru locuinte si functiuni complementare	-	-	max. 317,2	max. 40 %
Zona parcarilor/ cai de circulatie, auto si pietonale – in interiorul parcelei	-	-	cca. 277,5	cca. 35 %
Zona spatii verzi, amenajari peisagere – in interiorul parcelei	-	-	min. 198,3	min. 25 %

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia: bransamente la reseaua de apa, electricitate, gaz, telefonie etc.

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

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

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

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

Soluția de amplasare a rețelei de gaze naturale nou proiectată se va stabili împreună cu Sucursala Timișoara, Sectorul de Distribuție a gazelor naturale TRANSGAZ-Timișoara, care va stabili toate condițiile proiectării, executiei și exploatarei conductelor de gaze naturale existente și propuse.

Lucrări apă-canal

1. Alimentare cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile la parcela studiată, va fi rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara, mai exact conducta de apă $\varnothing 325$ mm de pe str. DRUBETA, aflată în administrarea s.c. AQUATIM s.a.

Se prevede un apometru pe conducta de apă propusă, la intrarea pe parcela studiată, care va contoriza debitul total de apă consumat.

Debitele totale de apă potabilă sunt : $Q_{h\ max} = 2,22 + 1,18 = 3,40$ l/s

2. Canalizarea

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiată va fi de tip separativ.

Canalizarea propusă va prelua doar apele uzate menajere care în final se descarcă în canalizarea municipiului Timișoara, mai exact conducta de pe strada DRUBETA ov. 40/60 mm.

Debitele evacuate sunt: $Q_{men} = 5,83$ l/s = 0,0058 mc/s

Apele de pe acoperișurile clădirilor se vor infiltra în zona verde, aceasta apă fiind considerată convențional curată.

Debitul de calcul de ape pluviale este: $Q_{PL} = 39,78$ l/s = 0,039 mc/s

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

3.7.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor*

Prin PUZ se propune amplasarea, pe amplasamentul studiat, unei clădiri cu mai multe locuințe, păstrându-se caracterul întregii zone, locuire și funcțiuni complementare locuirii.

În urma aprobării prevederilor din planul urbanistic, în vederea avizării, autorizării și executării lucrărilor se vor realiza documentații specifice și proiecte tehnice.

Problemele legate de mediu se referă la aspecte uzuale de realizare a bransamentelor de alimentare cu apă, racord la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, telefonie și asigurarea preluării deșeurilor menajere de către o firmă specializată.

b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele*

Prezentul P.U.Z. se va integra în P.U.G. Timișoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa..

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

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

c.1) Protectia calitatii apelor

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

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

c.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 invecinat. Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

c.3) Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

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

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

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

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

c.4) Protectia impotriva radiatiilor

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

c.5) Protectia solului si subsolului

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

c.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.

c.7) Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

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

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

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

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

c.8) Gospodarirea deseurilor

Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu o firma specializata pentru transport de deseuri.

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

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

c.9) Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

In prezentul PUZ este prevazuta zona de locuire si functiuni complementare (vezi cap. Zonificare functională - reglementari functiuni admise si interzise), prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

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

Intr-o perspectiva de dezvoltare durabila a mediului construit, in proiectarea si realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta conditiile referitoare la eficienta energetica a cladirilor.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Pentru a asigura un climat cat mai propice locuirii se pronune amenajarea de spatii verzi in interiorul parcelei intr-o proportie semnificativa. Se vor amenaja spatii verzi in procent de minim 25% din suprafata parcelei.

Se vor urmari problemele descrise mai sus (c1-c9)

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

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

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Prin amenajarea spațiilor verzi (plantări de arbori, arbuști și vegetație joasă), calitatea mediului natural va fi evident îmbogățită.

b) natura cumulativă a efectelor

nu e cazul

c) natura transfrontieră a efectelor

nu e cazul

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

În timpul realizării construcțiilor dar și în timpul exploatării clădirii se vor lua toate măsurile de siguranță prevăzute de legislația specifică (norme de mediu, PSI, norme de protecție a muncii, norme sanitare, siguranță în exploatare) pentru a nu afecta sănătatea umană.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

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

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului

nu e cazul

(iii) folosirea terenului în mod intensiv

Chiar dacă prin plan se propune o operațiune de densificare a țesutului urban, bilanțul teritorial propus respectă regulamentele de urbanism (regulamentul general de urbanism, regulamentul local de urbanism aferent PUG Timisoara) și legislația specifică de urbanism.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 1,2.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

nu e cazul

4. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.Z. se reglementează modul de utilizare al terenului (indicii de construiabilitate), regimul maxim de înălțime, funcțiunea, amplasarea și conformarea construcțiilor în zona reglementată.

La elaborarea acestuia s-a urmărit încadrarea în documentațiile urbanistice deja existente și aprobate și respectarea *Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.* aprobat prin O176/N/2000.

intocmit,
arh. Silvia CRISAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PARCELEI inscrise in C.F. nr. 407301 cu nr. Cad. 407301

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

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

Rolul R.L.U. este de a intari si detalia reglementarile cuprinse in PUZ. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

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

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

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

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

2. BAZA LEGALA

La baza 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.

3. DOMENIU DE APLICARE

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

art.1 Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

art.2 Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

art.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

art.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

art.5 Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

art.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

art.7 Zone construite protejate

Nu este cazul.

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

art.8 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

art.9 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art.10 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art.11 Asigurarea echiparii edilitare

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

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

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

art.12 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform art. 14 – RGU.

art.13 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca 40%.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art.14 Orientarea fata de punctele cardinale

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

art.15 Amplasarea fata de drumurile publice

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

art.16 Amplasarea fata de aliniament

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

art.17 Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U. Cladirile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei de Reglementari urbanistice. Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sanatatii art. 2, 3, 4, 5 și 16.

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

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

Pe parcela studiata se va asigura acces auto de pe strada Drubeta.

In interiorul parcelei se va organiza drum de incinta cu circulatie auto pentru a asigura accesul la locurile de parcare de pe parcela.

art.19 Accese pietonale

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

Se va asigura acces pietonal.

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

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

art.21 Extinderea de retele tehnico-edilitare

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

art.22 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIILOR**art.23 Inaltimea constructiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 536/1997) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Înălțimea maximă măsurată la cornișa, nu va depăși 9,00m.

art.24 Aspectul exterior al cladirilor

Acoperișurile vor fi cu șarpantă (forme simple, în două sau patru ape, cu pante constante) sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei.

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

art. 25 Indici de construibilitate

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 40%

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 1,2

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

art.26 Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Se va respecta O.M.S. 119/2014.
Se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

art.27 Spatii verzi

Conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.
Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzii, unde acestea există.

Pentru zona reglementata se propune un procent de minim 25% spatii verzi.

art.28 Imprejmuiri

Conform art. 35 – R.G.U.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1 UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

art.29 Functiunea dominantă propusă este cea rezidențială, o clădire cu mai multe locuinte (peste 2 apartamente), amplasate la nivelele superioare.

art.30 Functiunile complementare admise sunt spatii pentru comerț, servicii, functiuni cu caracter public, complementare locuirii, amplasate la parter, cu acces direct din spatiul public, strada Drubeta, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje/ garaje, rețele tehnico – edilitate și construcții aferente.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

art.31 Utilizari permise

- clădiri de locuit în sistem colectiv;
- spatii pentru comerț sau servicii.

Pot fi admise:

- societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
- sedii societăți comerciale.

art.32 Interdicții definitive de construire, utilizari interzise:

- 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, depozite de deseuri;
- stații de întreținere auto;
- abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament, parcuri sau pe clădirile din zonele protejate.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

intocmit,
arh. Silvia CRISAN