

**Documentație tehnică pentru obținerea
Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z.**

**P.U.Z - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+4E+Er,
CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER,
conf. AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 01/22.01.2015**

Beneficiar: **BUMBEA GIANI-EMILIAN**
Amplasament: **Timișoara, str. Silistra (str. Lotusului)**
Cf. nr: 424316, nr. top: 27995/1/2

01 FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

**P.U.Z - CONSTRUIRE LOCUINŢĂ COLECTIVĂ S+P+4E+Er, CU SPAŢII
COMERCIALE LA PARTER, conf. AVIZULUI DE OPORTUNITATE
nr. 01/22.01.2015**

Beneficiar:

BUMBEA GIANI-EMILIAN

Amplasament:

**Timișoara, str. Silistra (str. Lotusului)
Cf. nr: 424316, nr. top: 27995/1/2**

Proiectant general:

**BIA Dudaş Gy. Krisztina
Timișoara, str. Dr.Ioan Mureşan nr.71, ap.9
C.I.F. 26163923**

Număr proiect: **42/2015**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

02 COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:

BIA Dudaş Gy. Krisztina

Timișoara, str. Dr. Ioan Mureșan nr.71, ap.9

C.I.F. 26163923

Arhitectură:

CRĂCULEAC MIRCEA

KRISZTINA DUDAŞ

03 BORDEROU

Piese scrise:

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluţia zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Vecinătăţi, limite
- 2.4. Situaţia juridică a terenului
- 2.5. Circulaţia
- 2.6. Ocuparea terenurilor
- 2.7. Echiparea tehnico edilitară
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Opţiuni ale populaţiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG, înscrierea în programele PUG
- 3.3. Modernizarea circulaţiei
- 3.4. Zonificarea funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici
- 3.5. Echiparea tehnico edilitară
- 3.6. Protecţia mediului
- 3.7. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii

5. Anexe Extras CF nr. 424316 – Timişoara Certificat de Urbanism nr. 999 / 25.03.2015

Piese desenate:

- | | | |
|-----|--|------|
| 01. | Plan de încadrare în zonă..... | 01 A |
| 02. | Plan situaţia existentă sc. 1:1000..... | 02 A |
| 03. | Plan analiza funcţională a zonei | 03 A |
| 04. | Plan analiza cvartalului | 04 A |
| 05. | Plan reglementări sc. 1:1000..... | 05 A |
| 06. | Plan propunere mobilare sc. 1:1000 | 06 A |
| 07. | Plan proprietăţi sc.1:500 | 07 A |

Întocmit: arh. Krisztina Dudaş, Timişoara 03. 2015

04 MEMORIU EXPLICATIV

Denumirea proiectului:

**P.U.Z - CONSTRUIRE LOCUINŢĂ COLECTIVĂ S+P+4E+Er, CU SPAŢII
COMERCIALE LA PARTER, conf. AVIZULUI DE OPORTUNITATE
nr. 01/22.01.2015**

Beneficiar:

BUMBEA GIANI-EMILIAN

Amplasament:

**Timișoara, str. Silistra (str. Lotusului)
Cf. nr: 424316, nr. top: 27995/1/2**

Proiectant general:

**BIA Dudaş Gy. Krisztina
Timișoara, str. Dr.Ioan Mureşan nr.71, ap.9**

C.I.F. 26163923

Număr proiect: **42/2015**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

1.2 Obiectul lucrării

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism 999 din data de 25.03.2015, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private, privind realizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pentru dezvoltarea unei clădiri de locuințe colective în regim de înălțime S+P+4E, cu spații comerciale la parter.

Tema de proiectare are ca obiect dezvoltarea unei suprafețe de teren de 2 754,00 mp.

Caracteristica zonei impune o aliniere conform amplasării stradale deja impuse.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă
- reglementarea funcțiunii terenului
- modului de ocupare al terenului și condițiile de aliniere a construcțiilor

1.3 Surse documentare

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile următoarelor documente:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG
- Codul Civil
- Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/16.08.2000 al MLPAT.
- avizul de oportunitate nr. 01 din 22.01.2015
- HCL 186/2003
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată.

- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului
- Ordinul Ministerului sănătăţii nr 119/2014 privind formele de igienă
- H.G 525/1996 privind aprobarea regulamentului General de Urbanism
- H.C.L. 140/2011 modif. prin H.C.L 138/2012
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire
- Studiu geotehnic întocmit la comanda beneficiarului
- suport topografic actualizat, realizat pe terenul studiat

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluţia zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de nord a Municipiului Timișoara, conform planșei de încadrare în localitate, în zona Ion Ionescu de la Brad, în proximitatea pieței agroalimentare cu acelaș nume.

Pe zona pe care se află terenul studiat, în prezent este amenajat un parc public.

După restituirea în instanță a terenului, conform Sentinței Civile nr. 10827/16.06.2010, rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia Civilă nr 2077/15.12.2011, a intervenit schimbarea de destinație a imobilului. Mai precis, prin restituire și dezmembrare, suprafața de 2754,00 mp de teren a trecut din domeniul public al Statului Român în proprietatea privată a antecesorilor și s-a dispus modificarea destinației imobilului în PUG al Municipiului Timișoara, din teren „spații verzi și alei” în „teren intravilan”.

Zona este ocupată preponderent de locuințe colective cu un regim de înălțime de maxim P+4+M, construcții colective edificate între anii 1970-1980. Peste drum de stradă Silistra se află piața agroalimentară Ion Ionescu de la Brad și Biserica ortodoxă Sfinții Apostoli Petru și Pavel.

2.2 Încadrare în localitate

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de nord a Municipiului Timișoara, zona D, conform nr top 27995/1/2 și are o suprafață de 2 754,00 mp.

Terenul este plat, cu denivelări minore. În prezent pe teren sunt amenajate spații verzi. Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți. În zonă nu sunt surse majore de poluare a mediului.

În prezent, terenul este liber de construcții.

2.3 Vecinătăți, limite

Amplasamentul face parte dintr-un cvartal delimitat astfel:

- spre Nord** – clădiri de locuințe colective P+4+M
- spre Est** – strada Perlei și clădiri de locuințe colective P+4+M
- spre Sud** – strada Silistra și piața agroalimentară Ion Ionescu de la Brad
- spre Vest** – clădiri de locuințe colective P+4+M

2.4 Situația juridică a terenului

Date de identificare din extrasul de carte funciară, se află în proprietatea privată a domnului Bumba Gianu Emilian și a soției, inițiatorii acestui proiect.

Cf. nr: 424316, nr. top: 27995/1/2

Suprafața : 2 754,00 mp

2.5 Circulația

Amplasamentul studiat, face parte dintr-un cvartal delimitat astfel: la nord - str Horia Macelariu, la sud – str. Silistra, la est – str. Constantin cel Mare, la vest – str. Perlei.

Accesul auto pe parcelă se propune a fi de pe strada Silistra, cu sens unic și ieșire pe strada Perlei, strada cu sens unic către Silistra.

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public urban este facil. La intersecția străzilor Sever Bocu și Dr. Grigore T. Popa se află stațiile expres E2, autobuz 40 și troleibuz 14.

Se menționează faptul că pe planul de situație nu sunt poziționate rețelele subterane, drept pentru care beneficiarul lucrării va solicita avizul de la deținătorii de rețele subterane, în vederea executării unor eventuale lucrări de modificare a traseelor existente.

2.6 Ocuparea terenurilor

În momentul actual, terenul este în proprietatea lui Bumbea Giani Emilian, conform C.F.nr.424316. Suprafața de 2 754,00 mp a teritoriului analizat în P.U.Z., este alcătuită dintr-un teren cu spații verzi amenajate.

Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți.

2.7 Echiparea tehnico edilitară

Echipare tehnico edilitară în cadrul zonei există și este executată.

Alimentarea cu apă se va face de la rețeaua publică de apă potabilă S.C Aquatim S.A, prin intermediul unui branșament de apă, evacurea apelor menajere din interior se va face în cămine de canalizare racordate la canalul public.

Canalizarea pluvială de pe acoperiș va fi colectată prin jgheaburi și burlane exterioare și va fi dirijată la canalizarea orașului.

Alimentarea cu energie electrică se va face în urma unui racord la S.C Enel Distribuție Banat S.A

Alimentarea cu gaze naturale se va face în urma unui racord cu S.C E-On Gaz Distribuție S.A proprietarii dorind ca alimentarea cu gaze naturale să se facă prin centrala proprie.

Deșeurile utilizate se vor colecta în baza unui contract cu S.C Retim Ecologic Service S.A în recipienți TIP amplasați în locuri special amenajate.

2.8 Probleme de mediu

Terenul care se amenajează este relativ plat și needificat.

Zona are funcțiuni diverse, dar cea dominantă este cea de locuire colectivă.

Complementare locuirii sunt și alte funcțiuni cu caracter public: servicii, comerț, (Piața Ion Ionescu de la Brad), instituții de învățământ (școala nr.7, de pe strada Ion Ionescu de la Brad), instituții de cult (Biserica ortodoxă Sfinții Apostoli Petru și Pavel) și zone comerciale de mici dimensiuni dezvoltate la parterul clădirilor de locuințe colective de pe strada Sever Bocu și strada Sfinții Apostoli Petru și Pavel.

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noii funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

Relația cadru natural-cadru construit:

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în zonă limitrofă sunt provocați de circulația rutieră din proximitate.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.9 Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă.

În urma soliciții proprietarului terenului studiat, se propune realizarea unei clădiri de locuințe colective cu spații comerciale la parter, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată parcela.

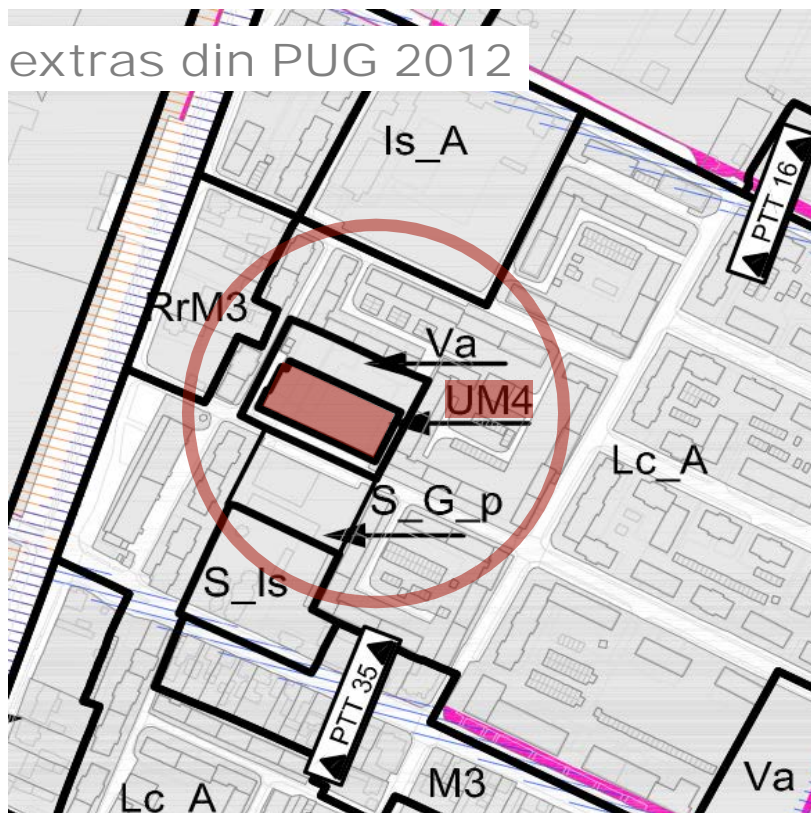
Realizarea complexului ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un pas important în folosirea optimă a spațiului și dezvoltarea zonei.

3.2 Prevederi ale PUG, înscrierea în programele PUG



În conformitate cu P.U.G.ul actual al Municipiului Timișoara, zona este cuprinsă în intravilanul Municipiului, încadrată în UTR 24 - cu funcțiunea zonă de sport și spații verzi existente.

Conform PUGului în curs de avizare al Municipiului Timișoara, terenul se înscrie în UM4



Conform noului P.U.G. care urmează să intre în vigoare, destinația terenului a fost schimbată în **UM4 - zonă de urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire deschis.**

Proiectul propus se înscrie în următoarele politici și programe:

Politica 4 – asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare,

Programul 3 – transport motorizat public

Acest program urmărește:

- dezvoltarea infrastructurii rutiere necesare protejării mediului urban de traficul de tranzit;
- asigurarea vascularizării zonelor de dezvoltare propuse cu rețea stradală interioară adecvată și legătura acestora la rețeaua stradală magistrală a municipiului;
- creșterea activității transportului public urban de călători prin dezvoltarea infrastructurii și a dotărilor specifice;
- dezvoltarea infrastructurii dedicate traficului staționar prin parcări colective în scopul degrevării rețelei stradale de vehicule staționate și îmbunătățirii aspectului general urban;

Programul 4 – trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale

Programul urmărește creșterea mobilității alternative prin:

- diminuarea traficului auto în zonele rezidențiale
- diminuarea traficului auto de penetrație
- realizarea pistelor velo care să facă legătura cu zona centrală

Politica 5 – îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public

Programul 2 – creșterea calității rețelei de spații verzi

Programul are ca scop:

- asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi pe cartiere
- asigurarea accesibilității pentru toate grupele de vârstă și a persoanelor cu dizabilități
- asigurarea continuității rețelei de spații verzi și interzicerea de construire pe aceste zone

Politica 6 – mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii

Programul urmărește creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale prin:

- conectarea la areale de agrement majore, la zone de instituții și servicii
- creșterea ofertei de spații verzi în cartiere și îmbunătățirea condițiilor climatice
- protejarea de poluare fonică
- protejarea și extinderea vegetației stradale
- crearea de spații publice/semipublice

Politica 10 – asigurarea unui mediu urban nepoluat, cu emisii reduse de CO2 și pulberi pentru un oraș verde

Programul 1 și 3 – promovarea de energii regenerabile și creșterea eficienței energetice

Programul vizează încurajarea producerii de energie din resurse regenerabile, în formă finală de agrement energetic sau de furnizare a materiei prime în stare prelucrată sau brută.

- se au în vedere combustibilii neconvenționali obținuți prin reciclare și instalații de producere de energie eoliană sau solară
- având în vedere procentul însemnat al consumului de energie de care este răspunzător mediul construit, programul are în vedere creșterea competitivității economice și energetice a clădirilor, prin reabilitarea termică a acestora, optimizarea sistemului de distribuție a agentului termic, modernizarea sistemelor publice de iluminat și încălzire, cu efecte benefice în ceea ce privește diminuarea poluării mediului înconjurător.

3.3 Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a terenului studiat va fi asigurată din strada Silistra, drum cu sens dublu de circulație. Accesul autoturismelor pe parcelă va fi cu sens unic, cu intrare din strada Silistra și ieșire pe strada Perlei, pentru a fluidiza accesul, deoarece, strada Perlei este cu sens unic, cu ieșire către Silistra.

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevazute pe parcelă, ele fiind colectate în bazine de retenție, iar preaplinul va fi deversat în rețeaua municipală de canalizare.

Pentru perioada execuției lucrărilor, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

3.4 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se dorește dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte în lungul unor artere de importanță locală. Structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, financiar bancare, comerciale, culturale, de învățământ, etc.

Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes public.

Înălțimea maxima admisă pentru clădirile de colț conf. UM4

-18 m la cornișă

-25 m înălțimea maxima

(1-2S)+P+4E+1Er

Indici de ocupare și utilizare a terenului pentru parcelele de colț conf. UM4

P.O.T. maxim admis 50%

C.U.T. maxim admis 1.8

Zonă verde minim 20%

Elemente de temă

În urma unui studiu funcțional realizat în zonă, s-au constatat următoarele:

- în proximitatea parcelei studiate găsim funcțiuni comerciale mixte, alimentare și nealimentare cu vânzare cu amănuntul, o piață agroalimentară, precum și funcțiuni de învățământ cu zonă de recreere și sport și funcțiuni de culte.
- În urma analizei s-a constatat că în proximitatea parcelei studiate nu există magazine comerciale alimentare de dimensiuni medii sau mari care să deservească necesitățile zonei, astfel că se consideră oportună dorința beneficiarului de a construi un imobil de locuințe cu spațiu comercial de tip alimentar la parter.

Prin prezenta documentație se propune pe terenul studiat, amplasarea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, servicii și comerț.

La parterul clădirii se propune amenajarea unui magazin alimentar.

În definirea soluției s-a ținut cont de specificul rezidențial al zonei și de proximitatea pieței agroalimentare care generează un flux mai mare de circulație în zonă. Acest lucru generează oportunitatea unui parter comercial, care se deschide către strada Silistra, către piața agroalimentară.

Numărul de parcări amplasate în incintă se va stabili în corelare cu funcțiunile ce se vor propune, respectând legislația specifică.

26 de locuri de parcare supraterane, conform avizului comisiei de circulație.

Regimul tehnic propus

Pentru parcela reglementată, funcțiunile propuse sunt:

- parcaje la subsol
- comerț și servicii la parter
- locuințe colective la etaje

Funcțiunile de comerț cu caracter public, complementare locuirii, vor avea acces de pe strada Silistra, iar partea rezidențială va putea fi accesată din incinta complexului, din zona de parcări.

Ansamblul construit va avea un regim de înălțime maxim S+P+4E.

Pentru accesul la parcare se propune un drum cu sens unic cu intrare de pe strada Silistra și ieșire pe strada Perlei, drum cu sens unic în prezent.

Accesul auto în subsolul clădirii se face de pe strada Silistra, cu intrare și ieșire pe aceeași rampă de 3,25m lățime, fiind amenajate 46 de locuri de parcare în subteran.

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

Suprafață teren	2.754,00	100%
Clădire propusă	1.350,00	49,00%
Accese auto și parcări propuse	853,00	31,00%

Spații verzi propuse _____ **551,00** _____ **20,00%**

POT maxim parter 49,00%
POT maxim etaje 35,00%
CUT maxim 1.8
Zonă verde 20,00%
H maxim 25m

3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza de la rețeaua de apă existentă.

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.

Canalizare

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006). Racordarea rețelei de canalizare propusă în cadrul acestui P.U.Z. se va face la canalizarea existentă.

Alimentare cu energie electrică

Obiectivul va constitui un nou consumator de energie electrică în zonă. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va solicita Studiu de Solutie la SC Enel Electrica Banat SA.

Rețele de telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii efectuate de beneficiar la un operator de specialitate care ii va asigura cerintele conform temei. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 107-1995; P 118-2009)

3.6 Protecția mediului

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

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.

Pe amplasamentul studiat nu se întrevide dezvoltarea activităților cu impact asupra mediului.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelelor, etc.)

Gradul în care planul sau P.U.Z.-ul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele;

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de specificațiile Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 01 din 22.01.2015, Regulamentului Local de Urbanism aferent, precum și ale Certificatului de Urbanism nr. 999 din 25.03.2015, eliberat în baza acestuia.

În concluzie, prezentul plan concordă funcțional și peisagistic cu celelalte studii, planuri și programe din zonă, se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a localității Timisoara, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea urbana.

Relația cadru natural/cadru construit

Dezvoltarea durabilă a aşezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice şi estetice şi accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural / mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecţie şi conservare a mediului va determina menţinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanţi ce afectează sănătatea şi creează disconfort şi va permite valorificarea potenţialului natural şi a sitului construit.

În cadrul prezentului studiu se prevăd măsuri cu implicaţii referitoare la impactul asupra mediului:

- recomandarea inserării de spații verzi la nivelul solului
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi conform cu legislația în vigoare.

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pe parcursul execuției construcțiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavații și transport de materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei.

Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe imobile învecinate.

Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

Apa

-se vor verifica, și dacă va fi cazul, se vor goli canalele și conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltrațiilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freatice

-deșeurile se vor preda, conform avizului eliberat Aquatim SA, către agenți economici autorizați, contractați în acest scop

Aerul

-se va evita efectuarea de lucrări de dezafectare generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale

-se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster”

-deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora

-nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deșeurilor

Solul

-se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții și demolări

-la decopertare se vor respecta prevederile din autorizația de demolare

-containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

Managementul deșeurilor

Se va întocmi, pentru faza DTAC, planul de eliminare de deșeuri din construcții și demolări, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor.

Celelalte măsuri au fost descrise mai sus.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Conform HG 856-2002 următoarele deșeuri, posibil a se identifica pe amplasament pe parcursul lucrărilor propuse, sunt clasificate ca periculoase:

- 17 01 06* amestecuri sau fracții separate de beton, cărămizi, țigle sau contaminate cu substanțe periculoase
- 17 02 04* sticlă, materiale plastice sau lemn cu conținut de sau contaminate cu substanțe periculoase
- 17 03 01* asfalturi cu conținut de gudron de ulei
- 17 04 09* deșeuri metalice contaminate cu substanțe periculoase
- 17 05 03* pământ și pietre cu conținut de substanțe periculoase
- 17 05 07* resturi de balast cu conținut de substanțe periculoase
- 17 09 03* alte deșeuri de la construcții și demolări (inclusiv amestecuri de deșeuri) cu conținut de substanțe periculoase

În cazul identificării acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare – nu este permisă scurgerea de lichide din recipienti în timpul manipulării (stocării) și al transportului.
- este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații
- este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate

Protecția calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din februarie 2002.

Protecția calității aerului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile rutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Protecția solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate.
Conform HG 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evacuare a poluării solului și subsolului, detinătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

3.7 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare și energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Circulația terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal NU sunt necesare schimburi de teren.

4. Concluzii

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă
- zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul de locuințe și servicii conexe propus se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Timișoarei.

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

Acest proiect și informațiile cuprinse în el nu pot fi modificate, copiate, reproduse sau utilizate, total sau parțial, decât cu acordul scris al *BIA. Dudaş Gy. Krisztina* și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

Prezenta documentație, în faza de PUZ, a fost elaborată cu respectarea prevederilor RLU, precum și a altor Legi și Normative tehnice în vigoare.

Întocmit: arh. Krisztina Dudaş

Timișoara 03. 2015

P.U.Z

- CONSTRUIRE LOCUINŢĂ COLECTIVĂ S+P+4E+Er, CU SPAŢII COMERCIALE LA PARTER, conf. AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 01/22.01.2015

Beneficiar: **BUMBEA GIANI-EMILIAN**

Amplasament: **Timișoara, str. Silistra (str. Lotusului)**

Cf. nr: 424316, nr. top: 27995/1/2

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism 999 din data de 25.03.2015, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private, privind realizarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pentru dezvoltarea unei clădiri de locuințe colective în regim de înălțime S+P+4E, cu spații comerciale la parter.

Tema de proiectare are ca obiect dezvoltarea unei suprafețe de teren de 2 754,00 mp.

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de nord a Municipiului Timișoara, conform planșei de încadrare în localitate, în zona Ion Ionescu de la Brad, în proximitatea pieței agroalimentare cu acelaș nume.

Pe zona pe care se află terenul studiat, în prezent este amenajat un parc public.

După restituirea în instanță a terenului, conform Sentinței Civile nr. 10827/16.06.2010, rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia Civilă nr 2077/15.12.2011, a intervenit schimbarea de destinație a imobilului. Mai precis, prin restituire și dezmembrare, suprafața de 2754,00 mp de teren a trecut din domeniul public al Statului Român în proprietatea privată a antecesorilor și s-a dispus modificarea destinației imobilului în PUG al Municipiului Timișoara, din teren „spații verzi și alei” în „teren intravilan”.

Prin prezenta documentație se propune pe terenul studiat, amplasarea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, servicii și comerț.

La parterul clădirii se propune amenajarea unui magazin alimentar.

În definirea soluției s-a ținut cont de specificul rezidențial al zonei și de proximitatea pieței agroalimentare care generează un flux mai mare de circulație în zonă. Acest lucru generează oportunitatea unui parter comercial, care se deschide către strada Silistra, către piața agroalimentară.

