

PROIECT NR 189/2011
” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”



PLAN URBANISTIC ZONAL
„PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”
TIMISOARA – Județul Timiș

PROIECT NR 189/2011
” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	PLAN URBANISTIC ZONAL „PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,, localitatea TIMISOARA, jud. TIMIȘ
Faza	P.U.Z. (Plan urbanistic zonal)
Amplasament	:Str Preot Alexandru Balas, C.F. nr. 429913 top. 14325-14327/13, C.F. nr. 430128 top. 14325-14327/16, C.F. nr. 430129 top. 14325-14327/17, C.F. nr. 430130 top. 14325-14327/20, C.F. nr. 430131 top. 14325-14327/21, C.F. nr. 430132 top. 14325-14327/24),
Beneficiar	: DAHMA MARIA CAMELIA
Proiectant	: S.C. “WH PROJECT SRL” S.R.L. TIMIȘOARA, str. Mendeleev 29 B Tel. 0256 437 120

PROIECT NR 189/2011
” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

BORDEROU

Proiect nr. 189/2011

1. Aviz prealabil oportunitate Nr. 08 / 24.03.2011
2. Certificat de urbanism nr 1623 din 20.04.2011

PARTE TEHNICA

PARTE SCRISA

3. Memoriu
4. Regulament Local de Urbanism

PARTE DESENATA

- | | |
|---|-----|
| 5. Plan de incadrare in zona | A01 |
| 5. Situatia existenta | A02 |
| 6. Reglementari urbanistice | A03 |
| 7. Plansa de proprietate asupra terenurilor | A04 |
| 8. Reglementari urbane | A05 |

PARTE NONTEHNICA

PARTE SCRISA

9. Memoriu

PARTE DESENATA

- | | |
|---|-----|
| 10. Plan de situatie propus | A06 |
| 11. Bilant, sectiune, bvolumetrii propuse | A07 |
| 12. Volumetrii propuse | A08 |

PROIECT NR 189/2011
” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

MEMORIU TEHNIC ARHITECTURĂ

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1 – Obiectul proiectului

Denumirea lucrării	:PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Nr. proiect	:189/2011
Beneficiar	:DAHMA MARIA CAMELIA
Proiectant	:S.C. WH PROJECT S.R.L.
Faza de proiectare	:PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
Data elaborării	:iulie. 2011
Amplasament	:Str Preot Alexandru Balas, C.F. nr. 429913 top. 14325-14327/13, C.F. nr. 430128 top. 14325-14327/16, C.F. nr. 430129 top. 14325-14327/17, C.F. nr. 430130 top. 14325-14327/20, C.F. nr. 430131 top. 14325-14327/21, C.F. nr. 430132 top. 14325-14327/24), Timisoara

*Documentația în fază de Plan urbanistic zonal : „P.U.Z. - LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Ertras SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” , a fost întocmită la comanda beneficiarului: **DAHMA MARIA CAMELIA.***

Documentatia de fata, propune solutie si reglementare in scopul realizarii unui Plan Urbanistic Zonal pentru construirea unui imobil de locuinte colective si functiuni complementare. Elaborarea documentatiei privind Planul Urbanistic Zonal pentru realizarea investitiei este intocmita in conformitate cu Legea 50/1991.

Planul a fost intocmit pe baza ridicarii topografice. Propunerile se subordoneaza Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007.

Dezvoltarea propusa va cuprinde functiunea de locuinte colective si spatii cu functiune complementara.

Terenul studiat plan acest Plan urbanistic zonal este delimitat de str. Gavril Musicescu-str Preot Alexandru Balas-str. Mures-str.Claude Debussy

Elaborarea documentației privind obținerea Avizul de amplasament pentru realizarea investiției este întocmită în conformitate cu O.G. 27/2008 si Referatul privind procedura in vederea obtinerii Avizului prealabil de Oportunitate(nr. 08 / 24.03.2011) aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Timisoara.

PROIECT NR 189/2011

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

Planul urbanistic zonal de fata propune

1. schimbarea categoriei functionale:

- existent – conform P.U.Z. Aprobat HCL 91/1998 terenul este situat in zona rezidentiala si dotari aferente cu regim de inaltime maxim P+2E
- propusa pe terenul beneficiarului – locuinte colective cu regim de inaltime P+2E+Eretras si functiuni complementare

2. schimbarea regimului de inaltime

- existent - maxim P+2E
- propus - maxim P+2E+Eretras

Prin aceasta documentatie se modifica caracterul functional a zonei si regimul de inaltime, se stabilesc conditiile de implantare a imobilului de locuinte colective si functiuni complementare propus pe parcela studiată. condițiile de amplasare și executare a construcției cu respectarea condițiilor particulare de amplasament, vecinătăți și cerințe funcționale și realizarea unor lucrări rutiere și tehnico – edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Planul a fost întocmit pe baza ridicării topografice efectuate în zonă de către SC GIS SURVEY SRL, ing. A.STURZA.

Prealabil prezentului demers s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1623 din 20.04.2011 emis de Primăria Municipiului Timisoara.

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate din zona amplasamentului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, UTR nr. 70

METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTAȚIEI

Soluțiile adoptate se încadrează în Regulamentul General de Urbanism. S-a respectat de asemenea “Ghidul CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE” al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului aprobat cu Ordinul MLPAT nr.175/N/16.aug.2000.

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, UTR nr. 6
- Ridicare topografică.
- Studiu geotehnic.

Documentația s-a elaborat în conformitate cu:

- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” aprobat prin Ordinul nr.176 / N / 16.08.2000 al M.L.P.A.T.;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536 din 26.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 54 / 1998 privind circulația juridică a terenurilor

PROIECT NR 189/2011

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Codul Civil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZOLTARII

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Datorita calitatii cadrului existent, a pozitiei fata de principala cale de acces in zona, strada Mures, zona aferenta terenurilor studiate a cunoscut in ultimii ani o dezvoltare specifica zonelor rezidentiale din oras si specifica cerintelor pietei, s-au construit cladiri de locuinte colective si cladirile rezidentiale individuale se extind prin supraetajare. Propunerile in cadrul acestui proiect sunt in concordanta deplina cu PUG director si caracteristicile zonei studiate.

2.2.INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul este situat pe partea sudica a Municipiului Timisoara, in intravilanul localitatii conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, avand frontul stradal pe strada Alexandru Balas. Amplasamentul este aproape de intersectia strazilor Gavril Musicescu cu Preot Alexandru Balas

Cele 6 terenuri studiate se identifica prin CF. NR. 134421, NR. CAD.14325-4327/13, 14325-14327/16, 14325-14327/17, 14325-14327/20, 14325-14327/21, 14325-14327/24, suprafata unei parcele este de 800 mp, total suprafata studiate este 4800 de mp. Limita de proprietate si cea cadastrala este ilustrata in plansa A02 PLAN DE SITUATIE EXISTENT

Terenurile au formă de dreptunghi în plan cu lungimea frontului la stradă de 25.51 m pe strada Preot Alexandru Balas, lungimea terenului este de 31.35 m

Strada Alexandru Balas este de 9 m latime, pe ambele parti a carosabilului este amenajat si circulatie pietonala de 1.5 m latime.

• Limite si vecinatati

-Nord – proprietate privata cu functiunea de locuinta colectiva (strada Preot Alexandru Balas nr 12)

-distanța minima între zona propusa pentru implementarea cladirii pe terenul in studiu si cladirile existente de pe parcela cu numarul 12(regim de inaltime D+P+2+Er) de pe strada Preot Alexandru Balas este 18.10 de m > decat H cladire propusa

-Sud - proprietate privata teren liber cu caracterul functional definit prin PUZ aprobat cu HCL 91/1998 terenul este situat in zona rezidentiala si dotari aferente cu regim de inaltime maxim P+2E (strada Preot Alexandru Balas nr 25)

PROIECT NR 189/2011

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

-distanța minimă între zona propusă pentru implementarea clădirii pe terenul în studiu și cea mai apropiată construcție existentă la sud este > de 46.40 m > decât H clădire propusă

-Est - terenurile studiate sunt mărginite de Strada Alexandru Balas.

-distanța minimă între zona propusă pentru implementarea clădirii pe terenul în studiu și cea mai apropiată construcție existentă la est este > de 15.20 m > decât H clădire propusă

-Vest - proprietăți private cu funcțiunea de locuință colectivă (strada Claude Debussy nr 11-13-15-17-19-21) cu caracterul funcțional definit prin PUZ aprobat cu HCL 91/1998 terenul este situat în zona rezidențială și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+2E pentru terenurile 13-15-17-19-21 și PUD aprobat HCL 400 /30.09.2008 locuințe colective P+2E+M/Er

-distanța minimă între zona propusă pentru implementarea clădirii pe terenul în studiu și cea mai apropiată construcție existentă la vest este > de 20.40 m > decât H clădire propusă

În ceea ce privește igiena, sănătatea oamenilor prin măsurile luate în cadrul planului urbanistic zonal de față, soluțiile propuse nu constituie o amenințare pentru igiena și sănătatea oamenilor, a mediului. **Se asigură însorirea conform Ordinului ministrului Sănătății nr.536 din 26.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață a populației a parcelelor studiate**

- **Accesabilitate la cai de comunicație**

Accesul pe parcelă se face din direcția Sud-Vest de pe strada Muzicescu

- **Situația juridică a terenului**

Amplasamentul studiat, cele 6 terenuri sunt situate în intravilan sunt în proprietatea Dahma Maria Camelia

C.F. nr. 429913 top. 14325-14327/13,	Suprafața teren = 800.00 mp
C.F. nr. 430128 top. 14325-14327/16,	Suprafața teren = 800.00 mp
C.F. nr. 430129 top. 14325-14327/17,	Suprafața teren = 800.00 mp
C.F. nr. 430130 top. 14325-14327/20,	Suprafața teren = 800.00 mp
C.F. nr. 430131 top. 14325-14327/21,	Suprafața teren = 800.00 mp
C.F. nr. 430132 top. 14325-14327/24,	Suprafața teren = 800.00 mp
TOTAL suprafața terenului care este obiectul acestui P.U.Z. = 4800 mp	

Terenurile sunt libere, fondul construit existent = 0.00 mp

Terenul este relativ plan.

Cotele de nivel sunt măsurate în sistem RMN 1975 (referință Marea Neagră), iar sistemul de coordonate folosit este STEREO 70.

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Seismic, in conformitate cu Normativul P 100-1/2006 (cod de proiectare seismica – prevederi de proiectare pentru cladiri), amplasamentul se situeaza in zona seismica caracterizata printr-o perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_c = 0,7$ s si o acceleratie a terenului pentru proiectare la cutremure cu interval mediu de recurenta $IMR = 100$ ani, $ag = 0,16g$.

Conditii de climă

Conform STAS 6472/2-83:

- temperatura aerului exterior pentru perioada de iarnă în Timișoara se încadrează în zona climatică II = -15°C ,
- temperatura aerului exterior pentru perioada de vară în Timișoara se încadrează în zona climatică III = 28°C ,
- umiditatea relativă de calcul a aerului exterior pentru perioada de iarnă este de 35%, iar pentru perioada de vară de 5-10%

2.4.CIRCULATIA

Amplasamentul studiat se afla in partea de Sud a intravilanul localitatii Timisoara, marginit de strada Gavril Muzicesc-strada Preot Alexandru Balas-strada Mures-strada Claude Debussy, in vecinatatea terenurilor in proprietate private destinate functiunii rezidentiale

Accesul pe teren se face de pe strada Preot Alexandru Balas.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Terenul pentru care se doreste elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal are frontul stradal pe strada Preot Alexandru Balas

Terenurile au formă de dreptunghi în plan cu lungimea frontului la stradă de 25.51 m pe strada Preot Alexandru Balas, lungimea terenului este de 31.35 m

Descrierea situatie existente

S teren = 800.00 mp / PARCELA

S construita la sol = 0.00mp / PARCELA

S construita desfasurata = 0.00 mp / PARCELA

Volumul = 0.00 mc / PARCELA

P.O.T. Existent = 0.00 % / PARCELA

C.U.T. Propus = 0.00 / PARCELA

Principalele disfuncționalități ale zonei pot fi rezumate în următoarele :

- **Lipsa functiunilor complementare in zona studiată**

2.6.ECHIPAREA EDILITARA

Zona beneficiază în prezent de principalele dotări tehnico-edilitare: apă, canalizare, gaz, rețea electrică, telefonie. Solutia edilitara pentru constructiile propuse este racordare la retelele existente de utilitati.

PROIECT NR 189/2011

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

Alimentarea cu apă

Situația existentă

În momentul actual, pe strada Preot Alexandru Balaș există rețea municipală de alimentare cu apă din conductă Ø125mm.

Parcelele studiate nu sunt branșate la rețeaua municipală de alimentare cu apă.

Situația propusă

Fiecare parcelă va fi alimentată cu apă individual, direct din rețeaua municipală de alimentare cu apă și va fi prevăzută cu un cămin apometru.

Debitul de calcul pentru o singură parcelă rezultă din breviarul de calcule anexat, unde are valoarea de 0,97 l/s.

Astfel se propune realizarea unui branșament din conductă PE-ID De63mm, pentru fiecare parcelă în parte, conform planului anexat.

Canalizarea

Situația existentă

În momentul actual, pe strada Preot Alexandru Balaș există rețea municipală de canalizare din conductă Ø315mm.

Parcelele studiate nu sunt racordate la rețeaua municipală de canalizare.

Situația propusă

Fiecare parcelă va fi racordată individual, direct la rețeaua municipală de canalizare și va fi prevăzută cu un cămin de racord.

Debitul de calcul pentru o singură parcelă rezultă din breviarul de calcule anexat, unde debitul de calcul aferent apelor uzate menajere are valoarea de 2.32 l/s iar debitul de calcul aferent apelor pluviale are valoarea de 12.84 l/s.

Astfel se propune realizarea unui racord din conductă PVC De160mm, pentru fiecare parcelă în parte, conform planului anexat.

Apele uzate menajere provenite de la fiecare imobil vor fi deversate la rețeaua municipală de canalizare, prin intermediul racordului din conductă PVC De160mm.

Apele pluviale colectate de pe acoperișul construcțiilor, de pe parcările înierbate și trotuare se infiltrează în sol.

2.7.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 in problema protectia mediului.

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu functiunea rezidentiala si functiuni complementare, proiectul propus nu reprezinta probleme de mediu.

2.8.OPTIUNI ALE POPULATIEI

Terenul studiat este proprietate privata.

PROIECT NR 189/2011

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

Primaria Municipiului Timisoara, ca autoritate locala are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu, fiind sustinuta de catre Consiliul Judetean Timis ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel judetean.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii. Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferite faze de elaborare si dezbatere publica.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.PREVEDERI ALE PUG

In prezent, terenul studiat este reglementat conform Planului Urbanistic Zonal aprobat cu HCL 98/1998 terenul este situat in zona rezidentiala si dotari aferente cu regim de inaltime maxim P+2E,

Prezenta documentatie urbanistica propune noile reglementari urbanistice, functiuni pentru terenul si zona studiata.

3.2.ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, va dezvolta 6 imobile de locuinte colective si functiuni complementare pe 6 terenuri de cate 800 mp, terenul in studiu are in total 4800 mp

Dimensiunile planimetrice si calibrul cladirilor vor asigura durata minima de insorire de 1 ora la solstitiul de iarna,

Cladirea se va implanta in limita zonei de constructibilitate, in exteriorul acestei zone fiind permisa amplasarea locurilor de parcare aferenta functiunii, si zona verde amenajata.

Terenul studiat va cuprinde pe fiecare teren :

-Un imobil de locuinte colective cu 8 apartamente si o unitate cu functiuni complementare

-Locurile de parcare aferente functiunilor mai sus descrise, accesul pe parcela si carosabili fiind amenajat cu dale de beton, si locurile de parcare cu dale inierbate

-Zona verde amenajata pe 25 % din suprafata terenului studiat

Capacitatea si suprafata desfasurata propusa pe fiecare teren in parte

S teren = 800.00 mp / PARCELA

S construita max. = 320.00 mp / PARCELA

S construita desfasurata max. = 1280.00 mp / PARCELA

Volumul = 3840.00 mc / PARCELA

P.O.T. Propus max. = 40.00 % / PARCELA (max admis 40 %)

C.U.T. Propus max. = 1.39 / PARCELA(max admis 1.60)

PROIECT NR 189/2011

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

S zona verde amenajata = 200.00 mp (minim 25.00%) / PARCELA

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

SUPRAFETE PE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TOTAL TEREN STUDIAT	4800	100	4800	100
LOCUINTE P+2+M/Eretras SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUS	0	0	1920	40
GRADINA	4800	100	0	0
ZONA VERDE AMENAJATA	0.00	0.00	1200	25.00
STRAZI, ACCES AUTO	0	0	780	16.25
PARCARI DALE INIERBATE	0	0	900	18.75
TEREN AGRICOL	0	0	0	0

P.O.T. max admis este de 40 %

C.U.T. max admis este de 1.60

CIRCULATIA TERENURILOR

CIRCULATIA TERENURILOR							
nr cad. parcela existenta	suprafata a teren studiat	Suprafata de reparcelat		Suprafata ce trece in domeniul public		POT max admis*	CUT max admis*
	mp	mp	%	mp	%		
14325- 4327/13, 14325- 14327/16, 14325- 14327/17, 14325- 14327/20, 14325- 14327/21, 14325- 14327/24,	4800	0	0	0	0	40	1.6

PROIECT NR 189/2011

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

Obiective:

- Principalul obiectiv este acela de a argumenta si de a asigura conditii optime din punct de vedere urbanistic, in vederea obiectivelor propuse
- Valorificarea superioara din punct de vedere arhitectural-urbanistic si economic a terenului studiat
- Concretizarea masurilor de protectie a mediului si de impact vizual, proprii zonei abordate

Sistematizarea pe verticală va corela relația cotei terenului natural - cotă accese, drumuri, respectiv realizarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice către rigolele propuse.

Se vor asigura procentul minim destinat spațiilor verzi 25% din suprafața totală a terenului.

Indicii urbanistici P.O.T.max = 40.00 % C.U.T. max= 1.6

Regimul de inaltime P+2E+Eretras

- dimensiunile maxime la nivelul terenului : **25.51 m x 31.35 m**;
- regim de înălțime propus: **P + 2 + Eretras**;
- h max. cornișă (etaj retras) : **max 15.00 m**
- h max. coamă: **15.00 m față de cota ±0,00 ()**

Construcția propusă P+2E+Eretras cuprinde următoarele funcțiuni:**La parter**

Gang acces	
Unitate funcțiune complementara	110.00 mp
Scara cu hol de evacuare	22.00 mp

La etaj 1

Apartament cu 3 camere	70.00 mp
Apartament cu 2 camere	58.00 mp
Apartament cu 2 camere	58.00 mp
Scara cu hol de evacuare	21.50 mp

La etaj 2

Apartament cu 3 camere	70.00 mp
Apartament cu 2 camere	58.00 mp
Apartament cu 2 camere	58.00 mp

PROIECT NR 189/2011

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

Scara cu hol de evacuare 21.50 mp

La etajul 3 retras

Scara cu hol de evacuare 15.50 mp
Apartament cu 2 camere 58.20 mp
Apartament cu 3 camere 80.00 mp

Solutia propusa

Pentru cele sase parcele studiate propunem ca imobilele de locuinte colective sa ormeze calcan . Accesele pe parcele si ele vor fi centrate dea-lungul acestui calcan, astfel pe laterala parcelei se propune amenajarea spatiilor verzi . Parcarile necesare sunt amplasate in dosul parcelelor, lasand un spatiu verde de aliniament pe limita de proprietate.

Amplasarea fata de limite :

- cladirile sunt propuse retrase cu 5.00 m de frontul stradal, retragerea a fost rezultatul alinierii constructiilor la cladirile existente pe latura studiata a strazii Alexandru Balas.
- se doreste la cate doua parcele formarea unui calcan comun deci retragerea de o limita laterala este 0.00 m, si pe partea opusa sunt retrase la minim 6.80 m de limita de proprietate
- fatada secundara este retrasa cu 10.00 m fata de limita de proprietate

Pentru orientarea si amplasarea fata de punctele cardinale si pentru amplasarea constructiei in interiorul parcelei se respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de Igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei Ordinul nr. 536 / 1997. Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale vor respecta prevederile Codului Civil.

3.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona beneficiază în prezent de principalele dotări tehnico-edilitare: apă, canalizare, gaz, rețea electrică, telefonie. Imobilele de locuinte colective se va racorda la rețelele de utilitati existente.

3.6.PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, de un teren relativ plan, fara interdictii. In aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a zonei, cu prevederea unui procent minim de 25% spatii verzi, conform Avizului de Oportunitate Nr. 08 / 24.03.2011, asigurat la sol

PROIECT NR 189/2011

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

Zona studiata in cadrul PUZ-ului este situata in zona sudica a orasului Timisoara. Terenul studiat este adiacent Strazii Preot Alexandru Balas .

In cadrul prezentului studiu se prevad o serie de masuri, cu implicatii referitoare la impactul asupra mediului:

- bransamente la retelele existente a orasului
- realizarea circulatiei in incinta , pana la acces in incinta, cu respectarea normelor de protectie a mediului
- recomandarea inserarii de spatii verzi in cadrul locurilor de parcare si recomandarea realizarii parcajelor din dale inierbate
- conform Avizului de oportunitate nr08/24.03.2011, se vor prevedea spatii verzi in proportie de minim 25% din suprafata parcelei

Documentatia s-a intocmit conform Ordinului ministrului Sanatatii nr.536 din 26.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata a populatiei .

• CONCLUZII

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, dezvolta un imobil de locuinte colective si functiuni complementare.

Planul Urbanistic Zonal s-a intocmit in conformitate cu P.U.G.-ul , cu prevederile din Codul Civil, Ordinul 536/97, HG 525/96 și legislația în vigoare.

Întocmit,
Arh. Waldar Fackelmann