

P.U.D. IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, BIROURI ȘI LOCUINTE

Amplasament: Timișoara, Strada Cloșca nr. 75-77

Beneficiar: S.C. EDIL SOLE 2000 S.R.L.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, BIROURI ȘI LOCUINTE

STRADA CLOȘCA NR. 75-77, TIMIȘOARA

Beneficiar: S.C. EDIL SOLE 2000 S.R.L.
Timișoara, Calea Circumvalațiunii nr. 1

Amplasament: Timișoara, Strada Cloșca nr. 75-77

Proiectant: S.C. PILOT TEAM s.r.l.
Strada 3 August 1919, nr. 19, ap. 2/A, Timișoara
Tel/fax: 0256 487150
www.pilotteam.ro

Faza de proiectare : Plan Urbanistic de Detaliu

Timișoara, Martie 2013

P.U.D. IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, BIROURI ȘI LOCUINTE

Amplasament: Timișoara, Strada Cloșca nr. 75-77

Beneficiar: S.C. EDIL SOLE 2000 S.R.L.

LISTA DE SEMNĂTURI

Urbanism:

S.C. PILOT TEAM S.R.L.
Timișoara, Str. Carpați nr. 15
www.pilotteam.ro

Arh. Glad Paul Tudora

Arh. Laura Mărculescu

Edilitare:

S.C. HAL PRO S.R.L.
Timișoara, Str. Ecaterina Teodoroiu nr. 17, ap. 1
Ing. Alin Coșa

Drumuri:

S.C. COSMUN WEST S.R.L.
Timișoara,
Ing. Doru Munteanu

P.U.D. IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, BIROURI ȘI LOCUINTE

Amplasament: Timișoara, Strada Cloșca nr. 75-77

Beneficiar: S.C. EDIL SOLE 2000 S.R.L.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, BIROURI ȘI LOCUINTE

BENEFICIARI : **S.C. EDIL SOLE 2000 S.R.L.**

AMPLASAMENT : **TIMIȘOARA, STRADA CLOȘCA nr. 75 - 77**

NUMĂR PROIECT : **8.02 / 88 / 2012**

FAZA DE PROIECTARE : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU - P.U.D.**

DATA ELABORĂRII : **Martie 2013**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.D. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea amplasarea unui imobil cu funcțiune mixtă, respectiv pentru locuințe, birouri și spații comerciale, pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Cloșca nr. 75-77, parcela cu nr. cad. 50403.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizare funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- Modulului de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- Hotararea Consiliului Local nr. 229/19.06.2007 privind aprobarea reglementării funcțiunilor, a regimului de înălțime, a aliniamentului și a profilului stradal pentru strada Cloșca, începând de la Bd. Cetății până la strada Grigore Alexandrescu, Timișoara, care cuprinde următoarele documentații:
 - Planul Urbanistic de Detaliu 'Construcții pentru servicii -Birouri, spații comerciale și locuințe', Str. Cloșca nr. 47
 - Planul Urbanistic de Detaliu 'Construcții pentru servicii - Birouri, spații comerciale și locuințe', Bd. Cetății nr. 25
 - Planul Urbanistic de Detaliu 'Construcții pentru servicii - Birouri, spații comerciale și locuințe' str. Cloșca nr. 54
 - Planul Urbanistic de Detaliu 'Construcții pentru servicii - Birouri, spații comerciale și locuințe', str. Cloșca nr. 59, 59/a, 61
 - Planul Urbanistic de Detaliu 'Construcții pentru servicii - Birouri, spații comerciale și locuințe', str. G. Alexandrescu.
- Ridicare topografică

P.U.D. IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, BIROURI ȘI LOCUINTE

Amplasament: Timișoara, Strada Cloșca nr. 75-77

Beneficiar: S.C. EDIL SOLE 2000 S.R.L.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism.,
- și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 din 1997.
 - **NORMATIVUL P 118/1998.**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În ultimii ani strada Cloșca, zonă preponderent rezidențială cu construcții pentru locuințe în regim de înălțime P-P+2E+M, s-a transformat într-o zonă cu funcțiuni mixte, de locuințe și servicii publice, cu construcții pentru comerț, servicii, birouri, cu regim de înălțime variat.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat în cadrul P.U.D. se situează în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, în teritoriul intravilan, în zona Mehala și face parte din UTR nr. ... având destinația de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord : Strada Cloșca
- la est: spălătorie auto și o casă P+M, Cloșca nr. 73.
- la sud: parcelă nr. cad 21557, str. Horea nr. 94.
- la vest: imobil P+3E, cu spații comerciale la parter, birouri la etaj 1 și etaj 3, și 2 apartamente la etaj 2 , Cloșca nr. 79A.

DATE C.F.

Terenul studiat are suprafața totală de 1042 mp., având nr. cad. 410293 (cad vechi 50403) înscris în C.F. nr. 410293 Timișoara, proprietară S.C. EDIL SOLE 2000 S.R.L.

Pe parcelă sunt amplasate două case de locuit și trei construcții anexe, toate construcții cu regim parter care urmează să fie desființate în baza unei autorizații de desființare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe teren sunt plantații de arbori în zona din față a parcelei, spre str. Cloșca.

Caracteristici geo-tehnice ale terenului

Amplasamentul aproximativ plan orizontal este la momentul prezent ocupat de construcții.

Conform normativului P 100 – 92 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială din punct de vedere al valorii K_s , orașul Timișoara se găsește amplasată în zona seismică de calcul "D", perioada de colț $T_c = 1.0$ sec, coeficientul $K_s = 0,16$.

2.4. Circulația

Terenul este accesibil pietonal și auto de pe latura sa nordică, adică de pe Strada Cloșca.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată are funcțiuni de locuire, iar pe teren există construcții.

2.6. Echiparea edilitară

Alimentare cu apă și canalizare menajeră

Zona studiată dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare de tip unitar. Conform avizului S.C. Aquatim SA nr. UR2012-004738/23.03.2012 pe strada Cloșca există o conductă de apă și o conductă de canalizare.

P.U.D. IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, BIROURI ȘI LOCUINTE

Amplasament: Timișoara, Strada Cloșca nr. 75-77

Beneficiar: S.C. EDIL SOLE 2000 S.R.L.

Gaze naturale

Conform avizului favorabil nr. 4738/19.04.2012 eliberat de S.C. E.ON Gaz România S.A., există rețea de alimentare cu gaze naturale pe strada Cloșca.

Energie termică

Conform aviz de amplasament favorabil nr. UR2012-004738/26.03.2012 emis de S.C. COLTERM S.A. nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă.

Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 263/27.03.2012 emise de S.C. Enel Distribuție Banat S.A., pe str. Cloșca există o rețea LES MT (culoar de protecție de 2 m.), de la care se alimentează în prezent obiectivele existente pe teren.

Conform aviz tehnic favorabil nr. 4738/22.03.2012 emis de S.C. Romtelecom S.A pe amplasament nu există rețele de telecomunicații.

Conform aviz de amplasament nr. UR2012-004738/23.03.2012 emis de R.A.T.T pe amplasament nu există rețele de telecomunicații sau electrice aparținând acestora.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.D. va fi stabilit în urma realizării Proiectului Tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, fiind zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, în principal.

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de canalizarea orașului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă nu e cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu e cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar proprietarii de teren din zonă fac solicitări de amplasare pentru diverse investiții, în principal destinate locuirii colective, serviciilor sau comerțului.

Primăria municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbatere publică.

P.U.D. IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, BIROURI ȘI LOCUINTE

Amplasament: Timișoara, Strada Cloșca nr. 75-77

Beneficiar: S.C. EDIL SOLE 2000 S.R.L.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, și conform Planului de Urbanistic General al Municipiului Timișoara, este o zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Având în vedere că în ultimii ani strada Cloșca, zona preponderent rezidențială cu construcții pentru locuințe în regim de înălțime P-P+2E+M, s-a transformat într-o zonă cu funcțiuni mixte, de locuințe și servicii publice, cu construcții pentru comerț, servicii, birouri, prin HCL 229/2007 se propune realizarea unei zone cu **funcțiunea principală de comerț și servicii publice**, transformarea străzii Cloșca de la o stradă cu un profil transversal de 26m la un profil transversal de 33 m, retrageri ale viitoarelor construcții, față de noul aliniament cu 6m, modificarea regimului de înălțime de la un regim de tip rural S+P+2E+M la un regim de tip urban de S+P+8E+Er, în continuarea Bv. Gheorghe Lazăr, bulevard cu regim de P+10E.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, și conform Planului de Urbanistic General al Municipiului Timișoara, este o zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare. În timp zona s-a transformat, apărând mai multe funcțiuni complementare locuirii.

Prin urmare se observă tendința de transformare într-o zonă mixtă / predominant rezidențială, cu pondere destul de mare a locuirii condominiale și a funcțiilor complementare locuirii.

Zona studiată, care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit pentru care este necesar avizul Consiliului Județean Timiș.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament există plantații înalte - arbori, care vor fi menținuți în măsura posibilității realizării noii construcții.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se va asigura de pe strada Cloșca, cu profilul cu 4 benzi de circulație (proiectat, în curs de execuție). În incinta imobilului se vor prevedea parcaje, alei carosabile și alei pietonale de acces.

Se vor amenaja 15 locuri de parcare la sol, înierbate.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.

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

Teritoriul studiat are în prezent **funcțiunea principală de comerț și servicii publice, conform HCL nr. 229/2007**.

Indici urbanistici

Pentru zona în care este situat amplasamentul, conform prevederilor HCL nr. 229/2007, indicii urbanistici de utilizare a terenului sunt:

POT max = 60 % (conform HCL nr. 229/2007)

CUT max = 4 (conform HCL nr. 229/2007)

Regim maxim de înălțime S+P+8E+Er

Se va asigura procentul minim de spații verzi pe parcelă în corelare cu funcțiunea propusă, respectiv min. 2mp/locuitor sau minim 10%.

P.U.D. IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, BIROURI ȘI LOCUINTE

Amplasament: Timișoara, Strada Cloșca nr. 75-77

Beneficiar: S.C. EDIL SOLE 2000 S.R.L.

Bilanț teritorial – pe parcelă

	Existent		Propus	
Teren studiat	1042,00 mp	100,00%	1042,00 mp	100,00%
Locuințe, anexe	199,20 mp	19,12%	----	----
Imobil mixt: locuințe, birouri, comerț	----	----	416,80 mp	40,00%
Circulații, alei	98,00 mp	9,40%	341,00 mp	32,73%
Parcaje înierbate	----	----	180,00 mp	17,27%
Spații verzi	----	----	104,20 mp	10,00%
Teren neamenajat	744, 80 mp.	71,48	----	----

Regim de înălțime

Regimul maxim de înălțime propus pentru clădire este S/D+P+6E+Er.

Reglementări – configurare spațială. Propunere de mobilare

Configurația spațială a zonei prevede amplasarea pe sit a unui imobil cu locuințe colective de tip urban, cu birouri și cu spații pentru funcțiuni complementare la parter, cu regim de înălțime maxim de S/D+P+6E+Er.

Se vor asigura locuri de parcare în incintă pentru locatari și vizitatori, proporțional cu capacitatea construcțiilor. Se prevăd zone speciale pentru spații verzi și loc de joacă.

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de fondul construit existent în zonă, urmărindu-se integrarea proiectului propus.

Funcțiune

Funcțiunea clădirii propuse este mixtă: locuire colectivă, birouri, comerț. La parterul acestora sunt amplasate spații cu altă funcțiune: comerț, servicii, etc..

Se prevăd zone speciale pentru spații verzi.

Se vor asigura locuri de parcare pentru locatari și vizitatori, în interiorul parcelei.

Accesul auto propus va fi dinspre strada Cloșca.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Amplasarea construcțiilor față de limitele frontale ale parcelei se va face cu respectarea alinierii propuse prin planșa de Reglementari.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 /1997 al Ministerului Sănătății. Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

a. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza din rețeaua publică a municipiului Timișoara prin redimensionarea branșamentului existent din strada Cloșca.

b. Canalizare menajeră

P.U.D. IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, BIROURI ȘI LOCUINTE

Amplasament: Timișoara, Strada Cloșca nr. 75-77

Beneficiar: S.C. EDIL SOLE 2000 S.R.L.

Apele uzate menajere colectate de canalizarea din incintă vor fi deversate la canalizarea municipiului Timișoara amplasată pe str. Cloșca.

c. Canalizare pluvială

Apele pluviale vor fi preluate de canalizarea municipiului Timișoara.

C. Gaze naturale

Conform avizelor eliberate, există rețea de distribuție gaze naturale pe strada Cloșca de la care se va asigura necesarul pentru noile funcțiuni propuse.

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețeaua existentă în zonă, prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă. Se prevad branșamente separate pentru fiecare imobil în parte.

D. Instalații termice

Se prevede independența energetică privind furnizarea caldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale (de apartament).

Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%), rezultând astfel emisii reduse de noxe. Arzatoarele cazanelor vor funcționa cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de rețeaua de distribuție a orașului – extindere.

E. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Obiectivul se va racorda la rețeaua electrică din zonă, amplasată pe str. Cloșca.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

Obiectivele se pot racorda la rețelele de telefonie (fibra optică) a S.C. ROMTELECOM S.A., pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta sau la rețelele altor furnizori de servicii similare.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 107-1995; P 118-1999).

3.7. Protecția mediului

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, **criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului** sunt:

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

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal 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.

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu tendințele de dezvoltare locală.

Mobilarea de tip urban propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor

Amplasamentul în suprafața de 1005 mp este situat într-o zonă de tip urban. Funcțiunea principală va fi cea de **locuințe colective - pe parcelă**, funcțiunile zonei fiind mixte. Resursele alocate vor fi aferente sistemului de apă – canal, curent electric, gaz metan, telefonie.

b) Gradul în care Planul Urbanistic de Detaliu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

P.U.D. IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, BIROURI ȘI LOCUINTE

Amplasament: Timișoara, Strada Cloșca nr. 75-77

Beneficiar: S.C. EDIL SOLE 2000 S.R.L.

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de prevederile altor documentații aprobate din zonă, precum și de cadrul construit și funcțiunile existente, urmărindu-se concordarea acestora cu proiectul propus.

Prezentul PUZ integrează următoarele propuneri:

- amplasare unui **imobil cu funcțiune mixtă: locuințe, birouri, comerț**, cu regim de înălțime maxim S/D+P+6E+Er;
- parcaje, platforme și alei în incintă;
- spații verzi în incintă.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat obiectivele principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, optimizarea traficului.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activitatea cu impact nesemnificativ asupra mediului.

Influența activităților asupra factorilor de mediu este prezentată în continuare:

d.1. Apa

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt proiectate pentru a se încadra în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002).

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele pluviale convențional curate se vor scurge liber sistematizat în teren.

Apa potabilă

Necesarul de apă la sursă se va asigura din rețeaua publică a municipiului Timișoara.

Apa uzată

Apele uzate menajere, sunt colectate de o rețea de canalizare realizată din tuburi PVC vor fi preluate prin intermediul unui racord la rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara. Caracteristicile apei uzate corespund concentrațiilor indicatorilor apelor cu caracter menajer, neexistând utilizări de natură tehnologică poluantă.

d.2. Aerul

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier existent. Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :
- realizarea unei zone verzi de protecție.

d.3. Solul

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- Surse specifice perioadei de execuție
- Surse specifice perioadei de exploatare

P.U.D. IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, BIROURI ȘI LOCUINTE

Amplasament: Timișoara, Strada Cloșca nr. 75-77

Beneficiar: S.C. EDIL SOLE 2000 S.R.L.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și menajere.

În vederea eliminării posibilității impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- Realizarea de spații adecvate – platforme betonate - pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și a deșeurilor din ambalaje
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații decorative.

d.4. Zgomotul și vibrațiile

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de zgomot și vibrații se împart în două categorii:

- a) Surse specifice perioadei de execuție
- b) Surse specifice perioadei de exploatare

a) Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării lucrărilor de construcție este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88.

b) După implementare, echipamentele tehnice exterioare, parcurile, vor putea constitui o sursă suplimentară de zgomot.

Echipamentele generatoare de zgomot destinate utilizării în exteriorul clădirilor vor respecta prevederile legale privind nivelul de zgomot, în sens contrar nu vor putea fi puse în funcțiune.

d.5. Radiațiile

Lucrările și activitățile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

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

e.1. Managementul deșeurilor

În incinta amplasamentului se estimează următoarele categorii de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri din construcții – în faza de execuție
- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere.

Deșeurile din construcții se vor colecta în containere metalice și se vor gestiona de către societățile antreprenoare conform HG 856/2002. Va intra în sarcina antreprenorilor responsabilitatea gestionării și predării către societățile autorizate de salubritate a deșeurilor generate pe amplasament în fazele de execuție a proiectului.

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere, stocate temporar în spații delimitate, pe platforme betonate și eliminate prin societăți autorizate. Deținătorii/producătorii de deșeuri de pe amplasamentul studiat - cf. OUG 61/2006 – vor avea obligația să predea deșeurile, pe bază de contract, unor colectori sau unor operatori care desfășoară operațiuni de valorificare și/sau eliminare, sau să asigure valorificarea ori eliminarea deșeurilor prin mijloace proprii.

Pe amplasament nu se estimează a se produce alte tipuri de deșeuri.

e.2. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece lucrările și activitățile proiectate sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop. Din desfășurarea activității propuse nu rezultă consumuri sau comercializări de substanțe toxice și periculoase.

P.U.D. IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, BIROURI ȘI LOCUINTE

Amplasament: Timișoara, Strada Cloșca nr. 75-77

Beneficiar: S.C. EDIL SOLE 2000 S.R.L.

e.3. Protecția calității apelor

Se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, apa uzată menajeră se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002, iar cea pluvială în parametrii NTPA 001, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus .

e.4. Protecția calității aerului

Centralele termice pe gaz metan actuale au un randament de ardere crescut, astfel încât nu constituie o sursă de poluare.

Plantațiile pe spațiul verde ce însumează minim 10% din total suprafață au atât un rol estetic de protecție, cât și de ameliorare a climatului și calității aerului.

e.5. Protecția solului

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare.

Nu se va realiza o presiune sporită asupra solului, având în vedere procentul de ocupare a terenului. Pentru protecția solului și a mediului în general, s-a prevăzut un procent de minim 10% spații verzi, care reflectă implementarea strategiei de extindere a zonelor verzi cf. OUG 59/ aprobată cu modificări prin Legea 49/2008.

3.7.3. Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire în special la :

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul.

b) natura cumulative a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană

Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, iar în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) mărimea și spațialitatea efectelor - nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de : Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000.

Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului - nu se depășesc valorile limita.

Folosirea terenului în mod intensiv – nu e cazul.

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public sau privat al primăriei. Obiective de utilitate publică sunt: drumurile, rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, care vor deveni publice după realizare.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

P.U.D. IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, BIROURI ȘI LOCUINTE

Amplasament: Timișoara, Strada Cloșca nr. 75-77

Beneficiar: S.C. EDIL SOLE 2000 S.R.L.

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

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.D. are un caracter 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 municipiului Timișoara.

Intocmit,
Arh. Laura MĂRCULESCU

Arh. Glad Paul TUDORA