



F O A I E D E C A P A T

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
“LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”
FREIDORF - JUDEȚUL TIMIȘ

loc constructie : **jud. TIMIS, intravilan TIMISOARA , CF : A1112/2**

beneficiari : **SAFTESCU Ecaterina,VINCZE Stefan,STANCIU Elisabeta**

faza : **Documentatie PLAN URBANISTIC ZONAL**

proiectant : **s.c. STUDIO FORMA s.r.l.**
Timisoara, str. Vladeasa, nr. 12, bl. 105, ap.7
director : arh. OANCEA BOGDAN



COLECTIV DE ELABORARE

-

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
“LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

FREIDORF, TIMISOARA , JUDEȚUL TIMIȘ
A1112/2

Nr. proiect : **01/2012**

Inițiatori : **SAFTESCU Ecaterina, VINCZE Stefan, STANCIU Elisabeta**
(Beneficiari)

Elaborator : **s.c.”STUDIO FORMA ”s.r.l.**
(Proiectanti)

s.c.”SAURO CAD ”s.r.l.

s.c.”COS MUN WEST”s.r.l.

s.c.”LIDER PROJECT”s.r.l.

Data elaborării : **IAN-DEC 2012**

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**



BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Borderou
3. Colectiv de elaborare
4. Memoriu de prezentare
5. Memoriu Tehnic
 1. Introducere
 - 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2 Obiectul lucrarii
 - 1.3 Surse de documentare
 2. Stadiul actual al dezvoltarii
 - 2.1 Evolutia zonei
 - 2.2 Incadrarea in localitate
 - 2.3 Elemente ale cadrului natural
 - 2.4 Circulatia
 - 2.5 Ocuparea terenurilor
 - 2.6 Echiparea tehnico-edilitara
 - 2.7 Probleme de mediu
 - 2.8 Optiuni ale populatiei
 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
 - 3.1 Descrierea solutiei propuse, Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2 Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3 Valorificarea cadrului natural
 - 3.4 Modernizarea circulatiei
 - 3.5 Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
 - 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7 Protectia mediului
 - 3.8 Obiective de utilitate publica
 4. Concluzii – Masuri in continuare
 5. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
6. Certificat de Urbanism – copie
7. Extrase CF
8. Aviz de gospodarie a apelor
9. Aviz unic nr.394/12.03.2008
10. Aviz Aquatim nr. 19882/DT-ST/15.09.2008
11. Aviz ANIF
12. Aviz OCPI nr. 7543/11.04.2008
13. Aviz sanitar
14. Aviz Transgaz nr. 1649/20.03.2008
15. Aviz Transelectrica 1914/25.03.2008
16. Studiu geo

PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----|
| 1. Plan incadrare in zona | U01 |
| 2. Plan de situatie – situatia existenta– tipuri de proprietate..... | U02 |
| 3. Plan de situatie- reglementari urbanistice..... | U03 |
| 4. Plan de situatie –circulatia terenurilor | U04 |
| 5. Plan de situatie - coordonator retele | U05 |

intocmit,
arh. Oancea Bogdan



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	: PLAN URBANISTIC ZONAL “LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”
	FREIDOR, TIMISOARA , JUDEȚUL TIMIȘ A696/1/1
Nr. proiect	: 01/2012
Inițiatori (Beneficiari)	: SAFTESCU Ecaterina, VINCZE Stefan, STANCIU Elisabeta
Elaborator (Proiectant)	: s.c.”STUDIO FORMA ”s.r.l.
Data elaborării	: ian. 2012 - dec. 2012
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul documentației de față îl constituie un teren situat în intravilanul municipiului Timisoara, cartierului FREIDORF, teren aflat în studiu în vederea lotizării pentru realizarea a 30 de parcele de teren.

Se urmărește continuarea firească a tramei stradale evidențiate prin PUZ-ul „Cartier rezidențial” de pe str. Ion Romanu, Timisoara, și a PUD „Amplasare locuința după dezmembrare parcelă – Modificare PUZ” str. Ion Romanu (Veac Nou), Timisoara, integrarea noilor parcele în funcție de trama stradală existentă prevăzută în acest PUZ și PUD, toate acestea fiind puse în relație cu parcelele existente (PUZ-uri existente și PUD-uri existente), cu maniera în care acestea pot coopera și cu evoluția preconizată de dezvoltare a acestei zone importante cu destinația de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare.

Planul urbanistic zonal de față propune schimbarea categoriei de folosință a terenului în vederea lotizării cu caracter rezidențial în vederea construirii unui număr de 26 locuințe individuale, a două (2) loturi prevăzute pentru zona verde și a două (2) loturi prevăzute pentru funcțiuni complementare.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentația este întocmită în conformitate cu :

-Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri realizarea locuințelor cu modificările ulterioare .

-H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

-G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

-S-a ținut cont de prevederile ORDINULUI nr.536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea NORMELOR DE IGIENĂ ȘI A RECOMANDĂRILOR PRIVIND MODUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI.

-Planul a fost întocmit pe baza datelor puse la dispoziție de către Primăria municipiului TIMISOARA (documentații avizate sau aflate în curs de avizare), a ridicării topo efectuate în zonă. Propunerile din P.U.Z. „LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” UTR 56, între str. Dumitru Gruia și str. Prepelitei se corelează cu PUZ-urile și PUD-ul învecinate avizate anterior.

-Suportul topografic întocmit este în sistem STEREO 70 iar planul de situație are viza OCPI .



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1.EVOLUTIA ZONEI

DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE PROBLEME DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

Terenul face parte dintr-o zona mai ampla de suprafete de teren in cartierul FREIDORF, Timisoara, corespunde UTR-ului 56 TIMISOARA. Zona este traversata de o retea de drumuri de exploatare. Puz-urile anterioare au reglementat rețeaua stradală majora cat si dispunerea functionala a loturilor.

Lotizarile aprobate in zona au in general o tramă stradală rectangulară si au o tipologie a locuirii, propusa prin regulamentul de urbanism, de locuinte cu regim de inaltime P+2(E)+M- P+1E+M- S+P+M, locuințe individuale pe parcele proprii dispuse izolat, parcele pentru zone verzi si parcele pentru functiuni mixte de locuire si functiuni complementare.

Loturile prevazute pentru zone verzi in general sunt cuplate cu parcele prevazute pentru functiuni complementare si acestea sunt amplasate la artere majore.

In acesta zona exista in lucru si alte parcele in scopul lotizarii cu caracter rezidential.În prezent, terenul este neconstruit, datorită specificului său.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

Terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață totală de **20000 mp** (masurata **20000 mp**) și este situat în cartierul FREIDORF, UTR 56, Timisoara.

Terenul aflat studiu se limitează după cum urmează:

- vest: parcela A 1112/3
- nord: str. Dimitrie STAN (Dimitrie Gruia) (macadam)
- est: PUZ-ul in vigoare de pe str. Ion ROMANU (macadam)
- sud: str. Prepelitei (DE 1112/6 pamant)

Nr. crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. top	Suprafata totala din CF
1.	SAFTESCU Ecaterina VINCZE Stefan STANCIU Elisabeta	423933	369/a/1,369/b/1,369/b/2/1,370/1	20000 mp

În vecinatatea terenului studiat, în partea vestica se afla parcele de teren agricol care prin PUG Timisoara, adapteaza functiuni de locuire si functiuni complementare.

Din concluziile generale ale Planului Urbanistic Zonal propus mentionam:

- solutiile propuse pentru rezolvarea circulatiilor în zonă, țin cont de concluziile documentatiilor întocmite și de avizele in zona , dar și de trama majora propusă prin P.U.G.-ul existent.

- echiparea edilitară se propune a se realiza prin extinderea de rețele apă – canal de la sistemul centralizat al municipiului Timișoara, lucrări care vor fi corelate cu alte PUZ-uri din zonă .

Zona studiată în cadrul Planului Urbanistic Zonal, cu o suprafață de 20000 mp, are urmatoarele caracteristici dominante:

- situarea terenului într-o zonă destinată prin reglementările documentațiilor de urbanism, ca fiind o zona destinata locuirii si extinderii serviciilor;

Zona detaliata în P.U.Z. are o suprafață de 20000mp, teren agricol.

Terenul este liber de constructii în prezent.

Tipul de proprietate asupra terenului ce include zona studiată este cel de proprietate privată.

Proprietarii terenului sunt :

α **SAFTESCU Ecaterina**

α **VINCZE Stefan**

α **STANCIU Elisabeta**

Fara sarcini



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de fata se afla in loc. **Intravilanul localitatii Timisoara, A1112/2**, jud. Timis identificat prin planul de situatie anexat.

Terenul are o suprafata relativ plana, astfel amplasamentul nu prezinta potential de alunecare (este stabil).

Platforma mentionata face parte din punct de vedere geomorfologic din campia joasa denumita Campia Banatului. Astfel zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare, care au dus la transportarea si depunerea de particole fine provenite din dezagregarea a diverse roci.

Suprafata relativ neteda a campiei a imprimat in timp apelor curgatoare si a celor in retragere, cursuri ratcitoare cu numeroase brate si zone mlastinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni si fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri si nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi in genere separate in functie de marimea fragmentelor de baza. In asemenea situatii, stratificatia poate sa se schimbe pe distante uneori mici.

Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcatuit din argile, prafuri si nisipuri, cu extindere la peste 100 m adancime. Fundamentul cristalin-granitic se afla la circa 1400 p 1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii (fracturi) dintre care prezinta interes cea cunoscuta sub numele de "Falia Timisoara Vest".

Seismicitatea. Din punct de vedere seismic, normativul P100-1/2006 incadreaza amplasamentul studiat in zona cu hazard seismic cu $T_c = 0.7$ sec., $k_s = 0,16$, echivalentul gradului 7,5 MKS de intensitate seismica, fata de care se va aplica sporul corespunzator clasei de importanta a constructiei in cauza.

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

Cateva precizari asupra constructiei

Din discutiile purtate cu beneficiarii, constructiile ce se vor realiza reprezinta, locuinte individuale, cu structura de rezistenta corespunzatoare

Sistemul de fundare va fi format din fundatii directe, urmand ca definitivarea cotelor de fundare, dimensiunile fundatiilor sa fie definitive in urma si a celor ce se prezinta in studiul geotehnic de fata (in asa fel incat sa se obtina constructii robuste la un pret de cost cat mai redus).

Investigatii geotehnice si stratificatia gasita

Pentru stabilirea caracteristicilor geotehnice concrete ale terenului de fundare, pe amplasament, s-au realizat trei foraje geotehnice pana la 5,0 m adancime fata de nivelul terenului natural.

Din forajele executate s-au prelevat probe tulburate si netulburate de pamant in vederea determinarii in laborator a caracteristicilor geotehnice ale terenului de fundare.

Stratificatia geotehnica, pusa in evidenta de forajele F1, F2 si F3 este urmatoarea :

- 0.00...0.30 m, strat vegetal ;
- 0.30...0.70(0.80)m, crusta argilo-prafoasa, maronie, plastic consistenta ;
- 0.70(0.80)...1.90(2.10) m, argila galbuie cu rare concretii calcaroase, plastic vartoasa umeda ;
- 2.10... 3,50 m, argila nisipoasa prafoasa cafenie galbuie cu zone cenusii plastic vartoasa umeda .
- 3,50... 5,00 m, praf nisipos, cafeniu cenusiu micaceu foarte umed la saturat.

Apa subterana a fost interceptata la adancimea de 3.00 m.

3.7.4 Capacitatea portanta a terenului, concluzii si recomandari

3.7.4.1 Avand in vedere cele de mai sus rezulta, ca stabilitatea generala a terenului este asigurata iar lucrarile de prospectare geologica si hidrologica au semnalat ca stratificatia terenului este buna ca teren de fundare si permite realizarea constructiei.

3.7.4.2 Analizandu-se stratificatia mentionata anterior respectiv valorile indicilor geotehnici determinati prin incercari de laborator si teren, precum si analiza unor solutii de realizare a infrastructurii, stabilita din considerente functionale etc. se considera necesar a se face referiri directe numai la stratul pe care urmeaza sa fie asezate fundatiile, respectiv la cota de fundare a acestora.

In acest sens la consideratiile mentionate mai sus, luand in considerare si nivelul apei subterane -1,80 m se apreciaza si se propune ca fundarea sa se faca la o cota minima de fundare la 0.90 m adancime.

3.7.4.3 Luand in considerare structura constructiei si stratificatia prezentate mai sus se apreciaza ca se pot realiza fundatii directe pe teren imbunatatit.



Pentru o adancime de fundare de 2.00 m si o latime a talpii de 1.0 m , la incarcari din gruparea fundamentala de calcul, se considera o presiune conventionala de calcul $p_{conv.barat} = 220kPa$, pentru alte adancimi de fundare si latimi ale talpii se vor aplica corectiile necesare precizate de STAS-ul 3300/2-85.

3.7.4.4 Rezultatele incercarilor de teren si laborator facute si prezentate in anexele studiului de fata, pun la indemana proiectantului elemente geotehnice folosibile si la alte interpretari, cum ar fi calculul terenului de fundare la starea limita de deformatie etc. De asemenea pentru calcul se va lua in considerare si normativul GP 014/97 cu privire la calculul terenului de fundare la seism (fost normativ C239/92).

3.7.4.5 La calculul epuismentelor in cazul ca apar necesare, se vor avea in vedere coeficientul de permeabilitate la pamanturi nisipoase $k=10^{-1}÷10^{-3}cm/sec$.

In cazul pamanturilor nisipoase epuismentele se pot realiza prin pompare din foraje special echipate in acest sens sau cu instalatie de filtre aciculare, fara sa fie antrenate particulele de nisip

3.7.4.6 Protejarea terenului de fundare:

Se recomanda un minim de masuri de protejare a acestuia si anume:

- sistematizarea terenului astfel sa se asigure evacuarea rapida a apei din precipitatii din jurul constructiei
- captarea si evacuarea dirijata respectiv controlata a apei din precipitatii de pe acoperisul constructiei si deversarea controlata catre emisari
- asigurarea unei etanseitati a instalatiilor purtatoare de apa
- executarea trotuarelor in jurul cladirilor cu panta spre exterior
- evitarea plantarii de arbori si arbusti in imediata vecinatate a cladirii

3.7.4.7 Luand in considerare prescriptiile NE 012-99, referitoare la clasa de expunere a constructiilor in conditiile de mediu, se considera ca **betoanele utilizate pentru realizarea elementelor de infrastructura se incadreaza in clasa de expunere XC2.**

In cazul betonului utilizat pentru realizarea fundatiilor, recomandam o clasa minima de beton C16/20, corespunzatoare clasei de expunere XC2.

3.7.4.8 Lucrarile de terasamente, inclusiv cele aferente (sapaturi, sprijiniri, umpluturi etc.) se vor executa cu respectarea intocmai a tuturor normativelor in vigoare cu privire la aceste lucrari (C 169-83, Ts-1981 etc.).

Terenul de fundare in functie de rezistenta la sapare se incadreaza in felul urmatoar:

- α Sapatura manuala (teren mediu)
- α Sapatura mecanica (teren categoria I si II)

2.4.CIRCULATIA

Terenul luat în studiu, este amplasat în cartierul FREIDORF, UTR 56, Timisoara. Aceasta zona este traversata de o retea de circulatii minore, strazi cu prospecte de 16 m (c.f. PUZ de pe str. Ion ROMANU), de 12 m, 10 m (c.f. PUZ-urilor avizate anterior – PUZ parcela A1114 ,Timisoara).

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, teren neconstruit și afectat culturilor cat si lotizat ca zona rezidentiala, o parte din loturi avand constructii in diferite faze de edificare.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

Cai de comunicatie

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati ale circulatiei rutiere:

- zona studiata este caracterizata de existenta terenurilor ce au avut pâna în prezent caracter arabil, accesul facându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente, respectiv a unor strazi definte recent [str. Dimitrie STAN (Dimitrie Gruia), macadam];

Alimentare cu apa și canalizare – situatia existenta

In zonă exista conducte edilitare de alimentare cu apă și canalizare.

Documentatia de fata prezintă solutii posibile de asigurare cu utilități – apă - canal, solutii care vor fi reluate la faza de proiect tehnic.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz favorabil al E.ON GAZ DISTRIBUTIE – SUCURSALA TIMIȘOARA, deține rețele de gaze în zona studiata.



Alimentarea cu energie electrica

Conform aviz favorabil eliberat de S.C. Enel Distributie BANAT” S.A, , amplasamentul nu este afectat de instalatii electrice de distributie si furnizare energie electrica. În zona de apariție a noului obiectiv exista retea electrica de distributie .

Telefonizare

Conform aviz tehnic favorabil, eliberat de ROMTELECOM SA, amplasamentul nu este traversat de instalații de telecomunicații.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata este cuprinsa in circuit agricol.

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Conditile de autorizare a executarii constructiilor in aceasta zona vor avea in vederea situatia speciala a parcelelor ce se afla in zona de protectie a Statiei de Epurare Timisoara, respectiv pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic avand in vedere caracterul zonei.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona a fost luata in studiu la comanda proprietarilor ce doresc dezvoltarea unei zone de locuit si dotari ale zonei de locuit.

După obținerea titlurilor de proprietate, s-a manifestat tendința deținătorilor ce au terenuri în cartierul FREIDORF, UTR 56, Timisoara, de a dezmembra parcelele și de a le vinde în scopul construirii de locuințe. Noii proprietari sunt în general locuitori ai municipiului.

Această tendință, de a da suprafețelor de teren cu destinația inițială de terenuri agricole o altă funcțiune, se manifestă extrem de puternic și este necesar ca documentațiile ce vor structura evoluția viitoare a cartierului să țină seama de aceste intenții.

Prin CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 764/05.03.2012– eliberat de Primaria Timisoara se recomanda elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor prevazute in P.U.G. Timisoara.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. DESCRIEREA SOLUȚIEI PROPUSE

PROBLEME DE URBANISM ȘI ARHITECTURĂ

În perimetrul amplasamentului studiat se propune dezvoltarea zonei prin lotizare dupa o trama stradala rectangulara cu prospecte pentru strazile interioare de 12 m a unui numar de 26 de loturi in vederea construirii de locuințe individuale, a doua (2) loturi prevazute pentru zona verde si a doua (2) loturi prevazute pentru functiuni complementare.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au făcut ținând cont de:

- analiza disfuncționalităților semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- lotizările începute în zonă, respectiv a reglementarilor prevazute in PUZ-urile si PUD-ul aprobate anterior;
- situația juridică a terenului;
- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generală a localității.

Noile drumuri urmăresc să facă posibilă parcelarea loturilor ținând cont de modalitatea în care ele pot coopera.

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Loturilor beneficiază de o orientare f. bună, loturile având fronturile orientate nord/sud.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Atat locuințele individuale cat si cladirile pentru dotari vor avea regimul de inaltime maxim admis de P+2E+M.

REGIMUL ECONOMIC

Din totalul suprafeței de 20000mp (masurata 20000 mp) aflate în folosință agricolă, 17997,23 mp vor fi destinați parcelării în vederea construirii de locuințe individuale (inclusiv drumurile de acces), respectiv 2002.77 mp revin parcelelor destinate pentru dotari (respectiv : 1000.32 mp spatii verzi, 1002.45 mp servicii).



3.2. PREVEDERI ALE P.U.G Timisoara

Solutia urbanistica in cadrul studiului se coreleaza cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Timisoarei elaborat anterior cat si cu P.U.Z.-urile elaborate sau in curs de elaborare din vecinatate , integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica.

Propunerile Planului Director s-au concentrat asupra :

- CIRCULATIEI MAJORE DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA
- ECHIPAREA EDILITARA

Propunerile de urbanism pentru parcela studiata se incadreaza in prevederile Planului Director.
(vezi pl.-INCADRAREA IN ZONA)

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu functiunea propusa fiind:

- zona rezidentiala cu functiuni complementare .

Propunerile continute în Planul Urbanistic Zonal se incadreaza in prevederile P.U.G. Timisoara.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata în cadrul unui teren arabil, situat în intravilanul localitatii Timisoara.

Tinând cont de proximitati, ideea valorificarii cadrului natural trebuie privita prin prisma asigurarii unor suprafete verzi de minimum 5% din suprafata studiata.Se propune amenajarea de spatii verzi in interiorul parcelelor, cat si organizarea lotului cu nr. 15 si nr. 16 intr-o zona verde amenajata pentru loisir mai generoasa.

Solutia aleasa pentru zona de servicii si dotari ale zonei de locuit, a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale, astfel încât si permita o buna însorire a fatadelor, tinând cont de functiunea propusa.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont atât de parcelarile si P.U.Z.-urile, P.U.D.-urile deja aprobate în zona, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majora propusa prin *Planul Urbanistic General Timisoara* .

Zona de locuinte propusa în cadrul prezentei documentatii este amplasata la sud de un drum colector, str. Dimitrie STAN (Dimitrie Gruia), (profil transversal 12 m).

Parcela studiata va fi strabatuta in zona sa mediana de o strada secundare (profil transversal de 12,0 m).

Prospectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitati (Ord. M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectata în zona.

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundație din balast si piatra sparta si o îmbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

La realizarea parcelelor de colț, s-a ținut cont de raza de racordare între strazi.

In configurarea rețelei de drumuri s-a ținut cont de acordul de principu al Comisei de Circulatie a PM Timisoara.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea (din punct de vedere functional) a unei zone de locuinte si functiuni complementare si dotari ale zonei de locuit în intravilanul localitatii Timisoara .
- asigurarea accesului în zona studiata
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentarii cu energie electrica, gaz metan , apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare.

Stabilirea acestor propuneri s-a facut în concordanta cu prevederile P.U.G. Timisoara si corelat cu celelalte interventii din zona.

Confortul ridicat de functionare impune:

- realizarea si modernizarea acceselor rutiere majore la zona studiata
- realizarea drumurilor interioare cu asigurarea accesului la fiecare lot
- echiparea edilitara completa

Au rezultat un numar total de 30 loturi .

Prin propunerile de urbanism parcelele studiate s-au zonificat dupa cum urmeaza :

- loturi destinate constructiei de locuinte cu maxim 2 apartamente : nr. 1-13 ; 18-30 ;
- loturi destinate dotarilor si serviciilor : nr. 14 ; nr. 17
- lot destinat spatiilor verzi : nr. 15 ; nr. 16

Parcela nr.	Suprafata (mp)	Destinatie teren	POT maxim(%)	CUT maxim	Regim maxim de inaltime
1.	608,12	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
2.	604,94	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
3.	534,61	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
4.	531,67	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
5.	660,46	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
6.	590,49	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
7.	521,76	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
8.	518,83	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
9.	515,89	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
10.	512,95	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
11.	510,02	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
12.	507,08	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
13.	501,03	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
14.	501,24	Spatii comerciale, servicii	40	1,6	D+P+2E+M
15.	604,89	Spatiu verde	-	-	-
16.	395,46	Spatiu verde	-	-	-
17.	501,2	Spatii comerciale, servicii	40	1,6	D+P+2E+M
18.	502,64	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
19.	507,23	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
20.	510,25	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
21.	513,27	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+3E+M
22.	516,2	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+3E+M
23.	519,31	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
24.	522,33	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
25.	590,69	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
26.	661,28	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
27.	536,04	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
28.	537,55	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
29.	606,32	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M
30.	697,38	Locuinte cu max.2 ap.	35	1,4	D+P+2E+M

Bilant teritorial

SUPRAFATA TOTALA A ZONEI STUDIASTE	EXISTENT	PROPUS	%
	20000mp	20000 mp	100,00
LOCUINTE CU MAX.2 AP.	—	14325,75	71,63
SPATII VERZI	20000 mp	1000,32	5,00
DOTARI DE CARTIER, SERVICII, COMERT	—	1002,45	5,01
CIRCULATII	—	3671,48	18,36
ALTE FUNCTIUNI	—	—	—



Constructiile cuprinse in aceasta zona vor fi prevazute cu accese carosabile, parcaje, spatii verzi conform destinatiei si capacitatii acestora avand in vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului – general de urbanism-anexele 1-6, precum si Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal intocmit.

Regimul de inaltime va fi :

P+2E+M maxim pentru zona de locuire cu maxim 2 apartamente

P+2E+M maxim pentru zona dotari servicii

ZONA de locuire familiala, maxim 2 apartamente

– cuprinde loturile 1-13 ; 18-30 :

Este permisă construirea de locuințe familiale cu garajele aferente.

Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (ex.: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mici dotari de comerț). fiecare lot are asigurat accesul auto, garajul si un loc de stationare in interiorul lotului.

Regimul de inaltime al cladirilor de locuit va fi maxim:

P+2E+M (H cornisa = max. 12,00m)

Include si realizarea de , Subsoluri \ Demisoluri, cu respectarea Inaltimii Maxime a cornisei.

Pentru zona de locuire cu maxim 2 apartamente se prevede un procent de ocupare a terenului (POT) maxim de **35 %**.

Coeficientul de utilizare a terenului CUT este de maxim **1,4**

Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu in fiecare lot (min.2 locuri).

ZONA de dotari ale zonei de locuit (birouri, spatii comerciale si servicii nepoluante)

-cuprinde loturile 14 ;17 ;

Sunt permise functiunile de comerț, servicii, invatamant, sanatate, locuri de joaca pentru copii, sedii de banca, birouri, sedii de firme, instalatii tehnico-edilitare necesare zonei;

Pentru PUZ-ul de fata este interzisă amplasarea locuintelor colective, precum si a unităților cu caracter industrial, a atelierelor, a depozitelor de deseuri, a marilor dotărilor de comerț și a unităților de prestări servicii, cu excepția celor mai sus menționate.

Regimul de inaltime al cladirilor va fi maxim:

P+2E+M, (H cornisa = max. 14,00m)

Include si realizarea de , Subsoluri \ Demisoluri, cu respectarea Inaltimii Maxime a cornisei.

Pentru zona de dotari ale zonei de locuit se prevede un procent de ocupare a terenului

(POT) maxim de **40 %**.

Coeficientul de utilizare a terenului CUT este de maxim **1,6**.

Propunerile de urbanism s-au facut avand in vedere disfunctionalitatile evidentiate, particularitatile terenului, posibilitatea de asigurare a utilitatilor in zona, urmarind integrarea in prevederile de dezvoltare generala a intregii zone, respectiv a teritoriului localitatii Timisoara.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

ECHIPAREA EDILITARA

Zona analizata in PUZ va fi insotită de proiectele de infrastructură edilitară necesare pentru viabilizarea parcelelor. Dotarea cu utilitati a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele si calitatea retelelor vor fi avizate de detinatorii de utilitati ai localitatii TIMISOARA.

a. ALIMENTAREA CU APA POTABILA

Amplasamentul studiat de P.U.Z. nu dispune de echipare hidroedilitară.

Alimentarea cu apa se va realiza centralizat de la rețeaua de apa a localitatii care actualmente se afla in stadiul de extindere spre zonele periferice.

Extinderea de conducta de apa se va executa din țevă de polietilenă PE-HD, PE 100, PN10 cu Dext = 125 x 11,4 mm pe toată trasa stradală proiectată, de lungime aproximativa 300m. Rețeaua se va echipa cu hidranți de incendiu subterani, ce vor asigura debitul de 5 l/s și cu cămine de vane pentru sectorizarea rețelei.

Din extinderea rețelei de apa propuse se vor racorda bransamentele de apa. Bransamentul fiecărei parcele la rețeaua de alimentare cu apă se va realiza cu prize de bransament PE-HD și robinet de concesie. Diametrul minim al conductelor din teava P.E.I.D. PN 10; PE 80, utilizat pentru realizarea bransamentelor de apa, va fi de 32 mmm.



Conductele de apa vor fi pozate subteran pe un pat de nisip, la adâncimea medie de 1 m.
Pe fiecare bransament se va monta un apometru de contorizare a consumului de apă. Apometrele se vor monta în cămine de vizitare în interiorul proprietății la cel mult 1,0 m distanta fata de limita de proprietate.
Regimul de funcționare a folosintei de apa va fi 24 ore pe zi, 7 zile pe săptămână, 365 zile pe an.

b. CANALIZARE MENAJERA SI PLUVIALA:

In prezent in zona nu exista retea de canalizare ape uzate menajere.

Canalizarea menajera se va realiza in sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de canalizare a localitatii prin realizarea unei extinderi de rețea. Rețeaua de canalizare, material PVC-KG, de lungime aproximativa 300m, va avea diametrul minim 250mm si va deservi intreaga zona construita conform prezentului PUZ. Aceasta se va amplasa in axul strazii.

Pentru fiecare parcela de teren in parte se va realiza cate un racord de canal din tuburi P.V.C. cu mufa de tip KG. Traseul acestora va fi perpendicular pe extinderea de conducta de canalizare propusa.

Delimitarea dintre racordul de canal si instalatia interioara de canalizare se va face in caminele de racord ce se va amplasa langa limita de proprietate, maxim 1 m fata de aceasta.

Diametrul minim al tuburilor de P.V.C. tip KG cu mufa utilizate pentru realizarea racordurilor de canal va fi $D = 160\text{mm} \times 3,60\text{mm}$.

Sistemul de canalizare menajera va cuprinde:

- rețeaua de canalizare exterioara si caminele aferente acesteia;
- racordurile de canalizare a instalatiilor de canalizarea interioare, a fiecarei parcele in parte, la canalizarea exterioara;
- caminele de racord la rețeaua de canalizarea exterioara;

c. CANALIZARE PLUVIALA:

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri din interiorul parcelelor vor fi colectate separat și vor fi reintegrate în sol local pe aceste parcele.

Apele pluviale de pe drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale iar apoi vor fi descarcate intr-o rețea subterana de canalizare ape pluviale, ce va deservii intreaga zona cu descarcare in canalul Bega.

Înainte de descarcare in rețeaua subterana, apele pluviale vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi, acesta avand rolul de a pre-epura apele infestate cu uleiuri minerale si produse petroliere si reintroducerea acestora in circuitul natural in scopul protejarii mediului inconjurator.

Sistemul de canalizare pluviala va cuprinde:

- rigole pentru colectarea apelor pluviale;
- 1 separator de hidrocarburi;
- rețea subterana de canalizare pentru ape pluviale
- camine pentru ape pluviale;

c. DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

Debitul de calcul pentru alimentarea cu apă si debitul de apa uzata evacuata, se calculeaza conform STAS 1343-1/2006:

C.1.1 DEBITUL DE CALCUL PENTRU APA POTABILA:

Debitul de calcul pentru alimentarea cu apă si debitul de apa uzata evacuata, se calculeaza conform STAS 1343-1/2006:

C.1. DEBITUL DE CALCUL PENTRU APA RECE SI CALDA PT CONSUM MENAJER:

Debitul de apă potabilă necesar pentru nevoile gospodărești și publice ale locuitorilor s-a determinat conform SR 1343-1/2006 considerând o normă de consum de 170 l/om.zi pentru nevoi gospodărești și 30 l/om.zi pt nevoi publice.

- α Numarul de locuitori pentru zonă de locuințe este de 60 persoane cu regim de functionare 24 ore/zi
- α Numarul de personal pentru zonă dotări este de 6 persoane cu regim de functionare 8 ore/zi

C.1.1. Necesar de apă pentru nevoi gospodărești

Q.zi.med – debitul zilnic mediu (mc/zi)



$$Q_{zi.med} = \frac{1}{1000} \times N(i) \times q_g(i)$$

$N(i)$ – număr de persoane = 208

q_g – debit specific pentru nevoi gospodărești , 170 l/om zi – conform SR 1343-1/2006.

$$Q_{zi.med} = \frac{1}{1.000} \times 208 \times 170 = 35,4 \text{ mc/zi}$$

$Q_{zi.max}$ – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$$Q_{zi.max} = k_{zi} \times Q_{zi.med}$$

unde :

$K_{zi} = 1,15$ – valoarea maximă a abaterii valorii consumului zilnic, SR 1343-1/2006, tabel 1.

$$Q_{zi.max} = 1,15 \times 35,4 = 40,7 \text{ mc/zi}$$

$Q_{h.max}$ – debitul orar maxim (mc/h)

$$Q_{h.max} = \frac{K_o \times Q_{zi.max}}{24}$$

unde :

$K_o = 1,75$ – valoarea maximă a abaterii valorii consumului orar conform, SR 1343-1/2006, tabel 3.

$$Q_{h.max} = (1,75 \times 40,7) / 24 = 2,97 \text{ mc/h} = 0,82 \text{ l/sec}$$

C.1.2. - Necesari de apă pentru nevoi publice

$Q_{zi.med}$ – debitul zilnic mediu (mc/zi)

$$Q_{zi.med} = \frac{1}{1000} \times N(i) \times q_p(i)$$

$N(i)$ – număr de persoane=32

q_p – debit specific pentru nevoi publice, 30 l/om zi – conform SR 1343-1/2006.

$$Q_{zi.med} = \frac{1}{1.000} \times 32 \times 30 = 0,96 \text{ mc/zi}$$

$Q_{zi.max}$ – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$$Q_{zi.max} = k_{zi} \times Q_{zi.med}$$

unde :

$K_{zi} = 1,15$ – valoarea maximă a abaterii valorii consumului zilnic, SR 1343-1/2006, tabel 1.

$$Q_{zi.max} = 1,15 \times 0,96 = 1,1 \text{ mc/zi}$$

$Q_{h.max}$ – debitul orar maxim (mc/h)

$$Q_{h.max} = \frac{K_o \times Q_{zi.max}}{8}$$

unde :

$K_o = 1,75$ – valoarea maximă a abaterii valorii consumului orar conform, SR 1343-1/2006, tabel 3.

$$Q_{h.max} = (1,75 \times 1,1) / 8 = 0,24 \text{ mc/h} = 0,07 \text{ l/s}$$

Necesarul total de apa potabila este:

$$Q_{zi.med} = 36,36 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi.max} = 41,8 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{h.max} = 3,21 \text{ mc/h} = 0,89 \text{ l/sec}$$

C.1.3. Necesari de apă pentru stropit spatii verzi (domeniul public)

q_s = norma consum pt. stropit spatii verzi - se considera ca se stropeste 1,5 l / mp/zi

- Suprafata care se stropeste = 1000 mp

$$Q_{zi.max} = (1,5 \text{ l/mp,zi} \times 1000 \text{ mp}) / 1000 = 1.5 \text{ mc/zi}$$



C.2. DEBITUL DE CALCUL PENTRU APE UZATE MENAJERE:

Debitului de calcul pentru apa uzata menajera s-a determinat conform STAS 1846-90:

$$Q_{c.m.med} = 0,8 \times 36,36 = 29,09 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{c.m.max} = 0,8 \times 41,8 = 33,44 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{c.m.h.max} = 0,8 \times 3,21 = 2,57 \text{ mc/h}$$

C.4. DEBITUL DE CALCUL PENTRU CANALIZAREA APELOR PLUVIALE

Debitul de ape pluviale s-a calculat în baza STAS 1846-90, dat de relația:

$$Q_{c.p.} = 0,0001 \times I \times \emptyset \times S_c$$

I = intensitatea ploii de calcul in functie de frecventa si timpul ploii de calcul conf. STAS 1846 si STAS 5433 (140 l/sec/ha)

\emptyset –coeficient de scurgere

a. Calculul debitului maxim al apelor pluviale provenite de pe **acoperisuri**:

$$\emptyset = 0,95$$

S_c – suprafata de scurgere maxim estimata (**$S_c = 6179.42 \text{ mp}$**)

$$Q_{c.p.1} = 0,0001 \times 140 \times 0,95 \times 6179.42 = \text{ l/sec}$$

b. Calculul debitului maxim al apelor pluviale provenite din **zona verde**:

$$\emptyset = 0,05$$

S_c – suprafata de scurgere (**$S_c = 10269.13 \text{ mp}$**)

$$Q_{c.p.2} = 0,0001 \times 140 \times 0,05 \times 10269.13 = \text{ l/sec}$$

c. Calculul debitului maxim al apelor pluviale provenite din **zona de circulatii**:

$$\emptyset = 0,85$$

S_c – suprafata de scurgere (**$S_c = 3551.45 \text{ mp}$**)

$$Q_{max \text{ c.p.}} = 0,0001 \times 140 \times 0,9 \times 3551.45 = \text{ l/sec}$$

Debitul mediu anual estimat al apelor pluviale de pe intreaga suprafata:

$$Q_{c.p.anual} = \{ (6179.42 \times 0.95 + 10269.13 \times 0.05 + 3551.45 \times 0.85) \times 600 \text{ l/ha/an} \} / 1000 = \text{ mc/an}$$

Un calcul exact al debitului de ape pluviale rezultat poate fi realizat doar in momentul obtinerii autorizatiei de construire a constructiilor ce vor reglementa suprafata construita si zona verde finala.

d. TELEFONIE

Obiectivul se va racorda la retelele de telefonie (fibra optica), pe baza comenzii lansate si a proiectului elaborat de acesta.

La proiectare si executie se respecta toate prevederile normativelor si legislatia în vigoare.

e. RETEA TVC

În functie de solicitarile beneficiarilor si a dezvoltării zonei se va extinde si reseaua urbana de televiziune în cablu.

f. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin extinderea retelei de distributie gaze naturale din zona. Solutia de alimentare cu gaze naturale va fi stabilita de catre Eon Gaz, care va elibera si cota de gaz aferenta obiectivului.



g. GOSPODARIRE COMUNALA

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcela, controlat, în containere speciale, urmând a fi efectuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, în baza unui contract si transportate la deponeul municipiului Timisoara.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Realizarea noilor zone de locuințe și a funcțiunilor complementare, prin materializarea parcelării și dezmembrării zonelor rezidențiale ce fac subiectul prezentului P.U.Z. va aduce un aport economic localitatii, precum și avantajele unor zone rezidențiale de calitate.

Nu exista surse de zgomot, vibratii si radiatii.

Deșeurile rezultate sunt cele obisnuite, manajere, specifice functiunilor permise prin PUZ-ul de fata. În urma desfășurării activității nu rezultă deșeuri cu potențial contaminant, nu apar substanțe toxice și periculoase.

Spatiile verzi propuse se vor amenaja corespunzator. Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele verzi amenajate propuse in PUZ-ul de fata. Singurele interventii permise sunt : alei pietonale, piste pentru biciclisti, mobilier urban de tip banchete, pergole, umbrare, si numai in masura in care servesc functiunea zonei.

Se va asigura prin proiect necesarul de spatii verzi.

Se va incuraja plantarea de arbori pe spatiul verde, in special in vecinatatea parcarilor si aleilor pietonale.

Avand in vedere activitatile care se vor desfasura pe amplasamentul studiat cat si prevederile de la cap. – *Dezvoltarea echiparii edilitare* – propunerile prezentate in PLAN URBANISTIC ZONAL pentru – *LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONA FREIDORF, LOC. TIMISOARA, JUDET TIMIS, nr.cad.A1112/2 Top: 369/a/1, 369/b/1, 369/b/2/1, 370/1* , nu afecteaza:

- calitatea apelor
- calitatea aerului
- calitatea solului si subsolului
- ecosistemele terestre si acvatice
- asezarile umane sau alte obiective de interes public.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 1076/2004)

- Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități viitoare. Fiind un PUZ pentru locuințe și funcțiuni complementare, se vor crea condiții de creștere a calității locuirii, cu efect benefic asupra comunității locale. Locuitorii vor avea nevoie de gradinita, scoala, dispensar, etc.

1.b. P.U.Z. se încadrează în prevederile P.U.Z. director, fiind prevăzută pentru o arie mai extinsă dezvoltarea unei zone rezidențiale reprezentative cu dotările aferente.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință agricolă, dar nu este un teren valoros pentru culturi. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradală. S-a optat pentru adoptarea unei soluții de lotizare cu pazele medii care permit un procent mai mic de ocupare a terenului, în favoarea spațiului liber plantat.

S-a asigurat procentul optim de spațiu verde în corelare cu funcțiunea propusă pe fiecare lot în parte și pe ansamblu.

1.d. In zona respectiva nu se vor desfasura activitati industriale si nu se vor utiliza substante poluante care sa afecteze mediul. Lucrările de construire a zonei rezidențiale preconizate prin prezenta documentație vor afecta mediul pe timp limitat pe durata edificării locuințelor. Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice constituite în zonă.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.



- **Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:**

2.a) Propunerile din documentația de urbanism prezintă produc niște efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosință din teren agricol în teren constructibil. Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce o dată cu efectuarea lucrărilor de construcții, concretizate prin distrugerea elementelor de vegetație, se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate după reguli peisagistice, cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a prevedea spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber pe fiecare parcelă edificabilă.

2. b) natura cumulativa a efectelor – nu este cazul;

2. c) natura transfrontiera a efectelor – nu se produc efecte transfrontaliere;

2. d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu – nu este cazul;

2. e) marimea si spatialitatea efectelor – nu exista riscuri pentru sanatatea umana;

2. f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu sunt zone naturale speciale si nici patrimoniu natural care sa fie afectat;

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu este cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv – nu este cazul;;

2. g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international – nu este cazul;.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate identificate sunt :

-terenuri proprietate privata a persoanelor fizice

-terenuri apartinand domeniului public.

Functie de necesitatile de amplasare a obiectivelor de utilitate publica a fost determinat modul de circulatie a terenurilor intre detinatori.

Terenurile ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public sunt cele pe care urmeaza a se realiza strazile propuse.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului .

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

a) Incadrarea in Planul Urbanistic General Timisoara .

b) Asigurarea amplasamentelor si amenajarile necesare pentru obiectivele prevazute prin tema;

c) Valorificarea terenurilor libere aflate in proprietate privata, in interesul comunitati locale;

Întocmit,
arhitect OANCEA BOGDAN



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I.DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ Locuinte si functiuni complementare , reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ el intarind si detaliind reglementarile din PUZ

“LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

FREIDORF - TIMISOARA , JUDETUL TIMIS

A696/1/1

RLU aferen PUZ constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentatii.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau urmatoarele acte normative si legislative :

- α Legea 50/ 91republicata, cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- α Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii
- α LEGEA NR. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- α H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- α Legea 18/1991 privind fondul funciar
- α Legea 137/1995 privind protectia mediului
- α Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare
- α Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996
- α Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor
- α Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM – 007 - 2000)
- α Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000)
- α Legea 215/2001 a administratie publice locale
- α Legea 213 /1998 privind proprietatea publica
- α HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- α Codul civil
- α PUG Timisoara
- α Studiu geotehnic

3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone fuctionale.



Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al municipiului Timisoara, jud. Timiș constituită după cum urmează:

- nr.C.F. : 423933
- nr.CAD. : A 1112/2
- nr.Top. : 369/a/1,369/b/1,369/b/2/1,370/1
- S teren = 20000 mp cf CF / suprafata masurata = 20000mp

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism, aferent « PUZ locuinte si functiuni complementare », se aplica pe teritoriu delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari urbanistice, ce face parte integranta din prezentul regulament, astfel:

- la nord : str. Dimitrie Stan (fosta Dumitru Gruia), in curs de amenajare.
- la est: Plan Urbanistic Zonal "Cartier rezidential", str. Ion Romanu (HCL 282/28.06.2005)
- la sud : DE 1112/6 8 (str. Prepelitei) , drum in curs de amenajare
- la vest: A 1112/3 teren agricol.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Timisoara, respectiv in UTR 56, conform PUG Timisoara.

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

Funcțiunea principală a zonei este **LOCUIREA** iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația.

Principiile și elementele care stau la baza pastrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului în vederea prevenirii riscurilor ecologice
- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea oamenilor
- amenajarea cf. normelor sanitare și de mediu a platformelor pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere inerte
- crearea unui program-cadru prin care să fie implicate inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

Art.1.1. UTILIZARI PERMISE

Este permisă construcția de :

a. Pentru loturile cu funcțiune predominant rezidențială:

Este permisă construirea de locuințe locuinte familiale, max 2 apartamente cu garaje aferente.

Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (ex.: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mici dotari de comerț).

b. Pentru loturile de dotari:

Sunt permise funcțiunile de comerț, servicii, învățământ, sănătate, locuri de joacă pentru copii, sedii de banca, birouri, sedii de firme, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;

Art.1.2.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Este permisă realizarea de spații de utilitate publică de comerț, servicii (medicale, bancare,de învățământ, pt.cultura și alte activități nepoluante) pe parcelele nealocate pentru locuinte, cu condiția ca acestea să aibă asigurate locurile de parcare pe parcele cf. legislației .

Modificarea reglementărilor prezentului regulament se poate face prin întocmirea unui Proiect urbanistic de Detaliu – pt modificări de amplasament , sau Proiect Urbanistic Zonal pt modificarea regimului maxim de înălțime, al utilizării permise, a POT și CUT (dar nu cu mai mult de 20% din cel inițial)

Art.1.3. INTERDICTII TEMPORARE

Necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică (rețele de apă, electricitate, gaz metan, canalizare și străzile de acces) impune instituirea unor interdicții temporare de construire pe terenul se urmează a trece în domeniu public.



Art.1.4 UTILIZARI INTERZISE

Este interzisa amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, unitati pentru prestari servicii poluante, depozite en gros ,anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri.

Art.1.5 SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor de locuinte cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei de locuit.

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

Art.2.1.

Autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot afecta vecinii (lucrari care pot afecta rezistenta si stabilitatea cladirilor) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.

Se va respecta legislatia in vigoare privind autorizarea.

3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.3.1 ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.Se vor respecta prevederile OMS 536/1997.

Amplasarea constructiilor se va face astfel incit pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1,30h/zi.

Art.3.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor cu functiunea de locuire este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

Art.3.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea fata de aliniament se va face cu o retragere **6,0 m cf. plansei** reglementari urbanistice-zonificare, respectiv **3,0 m**, in relatie cu str. Dimitrie Stan.

Art.3.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

- a) In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile vecine va fi de minim 2,00 m.
- b) In cazul in care cladirile de locuit sunt cuplate, distanta acestora fata de limitele laterale pe care nu le ating va fi de minim 3,0 m. In cazul caselor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.
- c) In cazul in care cladirile de locuit sunt in regim insiruit, (atingind ambele laturi ale parcelei) acestea se pot construi cu conditia de a avea asigurat un acces auto pe parcela la parterul cladirii de min 3,5 m latime si 3,8 m inaltime
- d) Cladirile principale pentru locuinte se vor amplasa la minim 10,0 m fata de limita posterioara a lotului.
- e) Constructiile de garaje se recomanda sa faca corp comun cu locuinta. Garajele se pot realiza si sub constructia propriu – zisa sau terase (polate) ale acesteia.
- f) Garajele din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora in conditiile respectarii prevederilor codului civil si pot avea un regim maxim de inaltime parter.
- h) Este interzisa executarea pe loturile destinate construirii de locuinte ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole, unelte etc. cu exceptia dotarilor ca, piscine, pergole sau a constructiilor mentionate la : cap. II. Art.1.1

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.4.1. ACCESE CAROSABILE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la drum public.
- b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- c) Gabaritele minime de trecere a autospeciialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.



Art.4.2. ACESE PIETONALE

- Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor
- La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru handicapati

5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Art.5.1. RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica.
- b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale(puturi pentru alimentarea pompei cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate) cu caracter temporar pana la extinderea retelelor edilitare publice esitente in zona.
- c) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului se admit pentru un numar de cel mult 20 loturi, doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

Art.5.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- a) Realizarea de retele publice edilitare se va realiza de catre autoritatile locale sau beneficiari total sau partial. Lucrarile de racordare si bransament in retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Art.5.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- a) Retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii sau in parteneriat cu firme private.
- b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii sau in parteneriat cu firme private.

Art.5.4. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

- a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
- c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.

Art.6.1. PARCELAREA.

- a) Proprietarii terenului supus parcelarii vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, pietre, alei sau parcuri.
- b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 500 m pentru constructii izolate sau cuplate cu front minim de 12,0 m.
- c) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- d) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cat si al sistematizarii pe verticala.
- e) Constructiile de garaje trebuie sa faca corp comun cu locuinta, alipite sau sub o polata a acesteia, iar in cazul denivelarilor de teren se pot realiza sub constructia propriu-zisa sau terasa acestuia.
- f) Nu se admit calcane spre vecini, decat la garaje; in cazul caselor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.
- g) Este interzisa executarea pe loturile destinate extinderii de locuinte a oricarui alt tip de constructie ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole etc., cu exceptia dotarilor ca: piscine, pergole sau a constructiilor mentionate mai sus.

Art.6.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim, general impus, este de **P+2E+M.**

Se permite realizarea de , Subsolutii \ Demisoluri, cu respectarea Inaltimii Maxime a cornisei.

H cornisa max. pentru zona de locuire este de 12.00 m.



H cornisa max. pentru zona de dotari ale zonei de locuire este de 14.00m.

Art.6.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- b) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
- c) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru, nature, in general culori armonizate.
- d) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta.
- e) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect architectural-conformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, palete cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Art.6.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.).

P.O.T. - pentru zona destinata locuirii este de maxim 35%
P.O.T. - pentru zona de dotari ale zonei de locuit este de maxim 40%
C.U.T. – admis in zona destinata locuirii este de 1,4
C.U.T. – admis in zona de dotari ale zonei de locuit de 1.6

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

Art.7.1. PARCAJE, GARAJE

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni.
- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- c) Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distanțelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- d) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- e) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- f) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
- g) Pentru construirea de locuinte individuale sunt necesare cel putin doua locuri de stationare in interiorul parcelei, fiind asigurat cel putin un loc de garaj.
- h) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.7.2. SPATII VERZI

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 150 mp de parcela constituibila pentru fiecare casa. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.
- c) Spatiul plantat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 30% din suprafata lotului.
- d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

Art.7.3. IMPREJMUIRI

- a) Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- b) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul casei in interior, se vor realiza imprejmuiuri transparente, din grilaje metalice cu inaltimea maxima de 2.00 m. Acestea vor fi dublate sau realizate cu gard viu, cu soclu de maxim 60 cm.
- c) De la casa pana in spatele lotului se pot realiza imprejmuiuri opace cu inaltimea maxima de 2,0 m.



III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

Zona studiată se încadrează în prezent ca zona funcțională în categoria terenurilor cu destinație agricolă propuse spre urbanizare.

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zona a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997.

Terenul studiat cuprinde două zone funcționale majore și anume:

- zona rezidențială cu funcțiuni complementare;
- zona de dotări ale zonei de locuit (comerț, servicii, activități nepoluante).

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este **LOCUIRE** cu dotările aferente zonei de locuit .

3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

În afara funcțiunii de locuire, zona va cuprinde și funcțiuni complementare.

- spații comerciale (alimentare și nealimentare) spații pentru servicii, spații medicale, pentru învățământ , pt. cultura și sport ;
- spații verzi, plantații de protecție;
- circulații;
- echipamente tehnico – edilitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unităților funcționale se definesc :

L – LOCUIREA P+2E+M , POT = 35%, CUT 1,4

Lm– ZONA MIXTA DE LOCUIRE SI DOTARI ALE ZONEI DE LOCUIRE, P+2E+M , POT = 40%, CUT 1,6

C – CAI DE COMUNICATIE

ZV – ZONA VERDE

TE – ZONA ECHIPARE EDILITARA

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiată se încadrează în prezent ca zona funcțională în categoria terenurilor cu destinație agricolă propuse spre urbanizare.

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zona a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997.

Zona studiată a fost inclusă într-o unitate teritorială de referință cu funcțiunea dominantă :Locuire pentru care se aplică regulile prezentului Regulament

Întocmit,
arhitect Oancea Bogdan

S.C. STUDIO FORMA S.R.L.

e-mail: office.studioforma@gmail.com

Timisoara Str. Vladeasa Nr. 12 Bl. 105 Ap. 7 / Mobil : 0723 604 605

PROIECT NR. 01/2012

