

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

- DENUMIREA PROIECTULUI: **Elaborare P.U.D.–Cladire S/D+P+3E cu SAD la parter si locuinte la nivelele superioare**
- AMPLASAMENTUL: **Str. ALEXANDRU LAZAR , Nr. 3A, loc. TIMISOARA, jud.TIMIS**  
**C.F. nr. 425908 Timisoara, nr.topo 29047/1/2**
- BENEFICIARI : **FLORICEL DRAGOS GEORGIAN si**  
**FLORICEL DANA LAVINIA**
- DATA ELABORARII : **48 /2014**
- FAZA: **P.U.D.**

#### **1.2. OBIECTUL LUCRARIILOR :**

Prezenta documentatie la nivel de P.U.D. se intocmeste la solicitarea beneficiarilor FLORICEL DRAGOS GEORGIAN si FLORICEL DANA LAVINIA, si isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru autorizarea de constructii pe terenul situat in Zona B- Campus Universitar a municipiului Timisoara, pe strada Alexandru Lazar, nr. 3A.

Documentatia stabileste conditiile tehnice pentru: modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor, respectiv amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

In organizarea zonei studiate s-au avut in vedere propunerile de urbanism din cadrul PLANULUI DE URBANISM GENERAL– MUNICIPIUL TIMISOARA, pr. IPROTIM nr. 3433/010/Kb.s-au respectat HCL102/24.03.2009, Codul Civil, RLU, OMS119/2014, HG 525/96.

Principala documentatie suport a fost Planul Urbanistic Zonal « Zona Campus Universitar » aprobat prin HCL NR. 93/1998 preluat de PUG, prin care se reglementeaza functiunea parcelei, POT-ul .

Se propune determinarea conditiilor de amplasare a unui obiectiv cu destinatia de « IMOBIL LOCUINTE- IN REGIM S/D+P+3E».

Documentatia de fata stabileste conditiile tehnice pentru :

- \* Modul de utilizare functionala a terenului;
- \* Definirea datelor de tema;
- \* Circulatii pietonale si ale vehiculelor, accese auto si parcaje;
- \* Echiparea tehnico- edilitara a obiectivului;
- \* Modul de ocupare al terenului(POT, CUT,H.max.).

## **2. INCADRAREA IN ZONA**

### **2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate**

Terenul luat in studiu se afla situat in zona B- Campus Universitar si face parte din UTR42, conform P.U.G. si PUZ nr. 93/1998 preluat de PUG.

Zona studiata în prezenta documentatie este situata administrativ în municipiului Timisoara, în partea de sud-esta acestuia.

In intocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost luate in considerare informatiile din studiile aprobate in zona adiacenta amplasamentului si planurile de urbanism cu caracter director, care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritorului precum si informatiile cu caracter analitic:

- Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 105/2012 si a prevederilor aferente UTR-ului nr. 42, zona este alocata institutiilor publice, serviciile, unitățile comerciale existente și propuse care nu sunt cuprinse în zona centrală.
- Planul Urbanistic Zonal « Zona Campus Universitar » aprobat prin HCL NR. 93/1998 preluat de PUG, prin care se reglementeaza functiunea parcelei, POT-ul .
- PLANULUI DE URBANISM GENERAL– MUNICIPIUL TIMISOARA, pr. IPROTIM nr. 3433/010/Kb.
- Studiul geotehnic intocmit la comanda beneficiarului;
- Suportul topografic pentru intocmirea studiului este ridicarea topografica realizata in sistem STEREO 70.
- Context urbanistic prielnic pentru constructii cu functiuni de locuinte;

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/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 actualizata privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului
- H.G. 525/1996 republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- NORMATIVUL P 118/1-2013.
- Legea nr. 50/1991, modificata cu legea 453/2001, Ordinul nr.2701/2010
- s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA– GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL–CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU- indicativ GM-009-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.
- s-au respectat HCL102/24.03.2009, Codul Civil, RLU.

### **2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.**

---

CUI : RO30152744; J35/1087/2012 ; Cont: RO36INGB0000999903004062;

Sediul: 300566 Timisoara, Str. F.C. Ripensia nr.13, ap.20 ; Birou: 300200 Timisoara, Str. T. Laurean, nr. 5, ap.8  
Tel: +40-723587981 ; Fax: +40-356816440; e-mail: ARCHIDRAW3D@yahoo.com; 3DARCHIDRAW@gmail.com

Având în vedere destinația existentă a zonei, apreciem că dezvoltarea propusă se poate încadra în **PLANUL URBANISTIC GENERAL TIMIȘOARA - Etapa 2: CONCEPTUL GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ (MASTERPLAN)**, în cadrul politicilor tematice: **Politica 6 - Mărirea fondului de locuitori creșterea calității locuirii, programul 1-Creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale și POLITICA 8:Asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate**

Funcțiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent

#### **Funcțiunea dominantă a zonei**

-Instituții publice și servicii de interes general

#### **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- Locuințe
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Rețele și instalații tehnico – edilitare.

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane și supraterane din zona. De asemenea, s-au solicitat avize de la autoritatea competentă pentru Protecția Mediului, Comisia de circulație etc.

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Terenul se afla situat în intravilanul municipiului, pe frontul de est al străzii Alexandru Lazar nr. 3A la intersecție cu alea carosabilă.

Parcela studiată este delimitată la :

- la nord – Alea Carosabilă Top 29047/1/1/1/1;
- la sud – teren aflat în proprietate privată, nr. Topografic Cc 29054;
- la est – teren aflat în proprietate privată, nr. Top 29047/1/1/1/1; Camin TCM
- la vest – Str. Alexandru Lazar- carosabilă asfaltată, Baterie garaje conf. planșa nr. U01 – situația existentă.

Frontul cu strada Alexandru Lazar reprezintă și accesul la funcțiune, acces care este auto și pietonal. Frontul la această stradă este de 34,67metri; parcela are adâncimea de 34,67metri. Parcela este orientată pe direcția nord-sud, cu frontul stradal la vest.

Identificarea pe teren a parcelei s-a realizat de către topografi autorizați, care dețin în totalitate răspunderea pentru identificarea corectă a acesteia

#### **a) DATE C.F**

Terenul studiat are suprafața totală de 411 mp., înscris în C.F. nr. 425908 Timișoara având nr.top 29047/1/2, proprietari FLORICEL DRAGOS GEORGIAN și FLORICEL DANA LAVINIA.

Pe parcelă este amplasat un garaj fara autorizatie de construire ce nu apartine proprietarilor terenului.

Pe teren sunt plantați arbori și arbuști, care vor fi menținuți.

#### **b) PROIECT DRUMURI**

Racordul accesului auto la strada Alexandru Lazar, precum și schema circulațiilor în interiorul parcelei au fost elaborate de un inginer de drumuri autorizat.

#### **c) CARACTERUL ZONEI SI DESTINATIA CLADIRILOR**

Terenul are o asezare favorabila facand parte din Zona B -Campus Universitar a municipiului Timisoara. Zona este în continua schimbare din punct de vedere al tesutului urban și al functiunilor.

Bilantul teritorial existent al zonei studiate se prezinta astfel :

- suprafata totala teren	=	410,0 mp.
- perimetru	=	93,40 m
- suprafata construita cladire existenta	=	0,0 mp
- teren liber neconstruit	=	410,0 mp

Pe terenul aferent proprietate Floricel Dragos-Georgian și Floricel Dana Lavinia, indicii de ocupare actuali sunt :

$$P.O.T. = \frac{Sc}{St} = 0,0 \text{ \% ( procent ocupare teren )}$$

$$C.U.T. = 0,00 \quad (\text{coeficient utilizare teren})$$

În partea de Nord și Vest, se dezvoltă o zonă de locuințe colective în regim de înălțime P+4<sup>E</sup>, strada Alexandru Lazar, Baterie de garaje, în partea de Nord-Est Camin TCM- P+4<sup>E</sup>, în partea de sud există o Locuinta Parter și dependințe și în partea de Est –teren liber (gradina).

Accesul în zona studiată se face din strada Alexandru Lazar.

#### **d) TIPUL DE PROPRIETATE**

Parcela aflata în discuție în suprafața de 411,0mp conform CF și 410,0 mp masurați. este proprietate privată a lui FLORICEL DRAGOS GEORGIAN și FLORICELDANA LAVINIA

Nu sunt sarcini.

#### **e) CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC**

**Amplasamentul în studiu** face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă TIMIS –BEGA denumită depresiunea panonică. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus în timp la transportarea și depunerea de particule fine(din diverse roci).

**Terenul are o suprafata plana**, astfel amplasamentul nu prezinta potential de alunecare;

**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 200m adancime. Fundamentul cristalin –granitic se afla la circa 1400 – 1700m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii(fracuri) dintre care prezinta interes cea cunoscuta sub numele de “FALIA Timisoara VEST” (dar nu in cazul de fata).

**Seismicitatea**, In conformitate cu codul P100-1/2006, perioada de colt  $T_c = 0,7s$ . iar acceleratia orizontala a terenului pt. proiectare  $a_g = 0,16g$ . Din punct de vedere seismic se incadreaza in zona «D» de seismicitate, cu  $T_s = 1,0s$  si  $K_s = 0,16$ .

Datele generale privind stratificatia terenului, apa subterana, stabilitatea terenului, adancimea de inghet, seismicitatea se prezinta astfel :

### **Investigatii geotehnice si stratificatia interceptata**

La suprafata terenului pina la adancimea de 0,50m. este un strat de umplutura heterogena , necompactata.

De la adancimea de 0,50m este un pachet de paminturi slab coezive, cenusiu cafenii, in stare plastic moale spre consistenta, avand compresibilitate mare. De la -4,70m se dezvolta un orizont nisipos, mediu indesarat cu compresibilitate mare.

**Apa subterana** interceptata in forajul F1 la adancimi de -1,50 m. fiind cu caracter usor ascensional

**Adancimea maxima de inghet** = 0,70m

**Zona seismica de calcul** = E ;  $T_c = 0,7s$  ;  $K_s = 0,12$ , gradul seismic = 7

**Stabilitatea generala a zonei este asigurata**

**Conditii de fundare** : adancimea minima de fundare este conditionata de normativul NP 112-04 :se recomanda **fundarea directa pe perna de balast la adancimea minima**

**$D_{min.f.} = 1,00 m$** , fata de nivelul terenului natural

**Sistemul de fundare recomandat este tip radier general**

**Terenul de fundare** : Conform tabelului A4 normativul NP074/2007, riscul geotehnic este **moderat, categoria geotehnica 2.**

Concluziile si recomandarile sunt prezente in documentatia geotehnica anexata.

### **f) ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT**

Fondul construit este stabil, fara a avea nevoie de interventii de natura structurale.

Cladirile tip locuinte colective, Camin TCM P+4<sup>E</sup> cu regim de inaltime- P+4<sup>E</sup> ,din apropiere sunt alcatuite din structura beton, zidarie si acoperis tip sarpanta cu structura de lemn.

Baterie garaje- parter la str. Alexandru Lazar sunt alcatuite din structura din beton armat si placa beton armat.

Cladirile tip locuinte individuale din apropiere Parter sunt alcatuite din zidarie si acoperis tip sarpanta cu structura de lemn.

### **g) CAI DE COMUNICATIE**

Circulatia carosabila in zona se desfasoara pe directia nord-sud, pe strada ALEXANDRU LAZAR -carosabil asfaltat si aleile carosabile, iar cea pietonala pe trotuarele adiacente.

### **3.8. ECHIPAREA EDILITARA**

Zona este echipata complet din punct de vedere edilitar, fara a exista disfunctionalitati sub acest aspect.

In aceasta zona a orasului sunt asigurate toate utilitatile - apa, canal, electrice, gaz, telefonie, termice.

### **3.9. CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI**

Conform H.G nr. 1076 din 8 iulie 2004, art. 11. (1) luindu-se in cosiderare criteriile prevazute in anexa nr. 1

#### **3.9.1 Caracteristici PUD cu privire la:**

Aşa cum s-a precizat, documentația de față propune transformarea unei parcele fara utilitate, într-una cu caracter rezidențial având nivelul parterului destinat dotariilor și serviciilor, în contextul unei viitoare și importante zone rezidențiale din arealul zonei metropolitane Timișoara. Se vor aloca spații pentru functiuni complementare cum ar fi: drumuri de acces, circulatii pietonale, parcari auto.

#### **3.9.1.1. Gradul in care creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor.**

In cadrul acestui program, pentru zona studiata in cadrul P.U.D. - ului, propunerile de urbanism au prevazut :

- Implantarea unei constructii in regim S/D+P+3E avand caracter residential si nivelul parter cu caracter de dotari si servicii.
- Complectarea si dezvoltarea cailor rutiere, a tramei de strazi secundare, ce vor asigura accesul la obiectivele propuse si vor face legatura cu trama prevazuta prin PUG.
- Extinderea rețelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat.
- Zonificarea functionala a teritoriului, avand in vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului.
- Asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate, avand in vedere amenajarea completa a zonei limitrofe.
- Incadrarea teritoriului studiat in rețeaua urbanaa localitatii.

- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei:alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de incalzire, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.
- Amenajare locuri de parcare
- Amenajare zona verde

3.9.1.2. Gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau deriva din ele:

Planul urbanistic de zona va fi inclus in urmatoarele planuri existente

- P.U.G. (plan urbanistic general) al municipiului Timisoara
- Parcelari existente in zonele adiacente celei studiate.
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.D.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

In cadrul studiului, pentru zona studiata in cadrul P.U.D. – ului, propunerile de urbanism prevad pastrarea :

- Reabilitarea circulatiilor si acceselor ce vor asigura accesul la obiectivele propuse .
- Extinderea retelei de echipare tehnico - edilitara a zonei cf cu noile cerinte si studii de dezvoltare re avizate. Planul Urbanistic de Detaliu stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor deordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate cf cu noile criterii de dezvoltare a zonei.

3.9.1.3. Relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile:

Terenul luat in studiu se afla situat in zona B- Campus Universitar si face parte din UTR42, conform P.U.G. si PUZ nr. 93/1998 preluat de PUG.

Terenul se afla situat in intravilanul municipiului, pe strada Alexandru Lazar, nr. 3A.

. Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, pentru aceasta zona se prevede realizarea unei constructii care va avea urmatoarele functiuni:

- locuinte
- spatiu comercial sau dotari servicii
- zone edilitare si utilitati impuse de functionarea obiectivelui propus.
- reamenajarea modernizarea cai de acces si circulatie interioara parcari

Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

3.9.1.4. Probleme de mediu relevante sau program:

1.a) Planul urbanistic de detaliu se refera la reglementarea cladirii de locuit. Se va amenaja o zona de locuit deservita de cai acces interioare , zona verde in suprafata de S=36,13 m2.

Pe amplasamentul studiat nu se prevad dezvoltarea unor activitati cu caracter industrial.

Prin prezentul P.U.D. se prevede utilizarea echiparii edilitare existente in zona.

b)P.U.D.-ul de pe str. Alexandru Lazar nu influenteaza alte planuri sau proiecte existente.

c)P.U.D. nu prevede realizarea unor obiective care sa desfasoare activitati cu impact asupra mediului, ci se refera doar la construirea unei cladiri de birouri S+P+3E

Lucrarile propuse se refera la realizarea constructiei , parcari, precum si bransarea la utilitatile urbane existente in sistem centralizat in concordanta cu dezvoltarea durabila.

- d) Prin realizarea P.U.D-ului nu se ridică probleme deosebite de mediu, impactul este nesemnificativ, corespunzător unei zone rezidențiale.
- e) Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoierului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelilor, etc.)
2. Prin implementarea proiectului propus se va valorifica eficient un teren liber în intravilan într-o zonă amenajată corespunzător funcțiunii de locuire, realizarea de spații verzi și parcuri.
- a) Pe parcursul execuției lucrărilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavatii și transport materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei.
- b) Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului.
- c) Proiectul nu are efect transfrontieră.
- d) Proiectul nu prezintă risc pentru sănătatea omului.
- e) Lucrările propuse sunt în regim de medie înălțime corespunzătoare cu toate clădirile din zonă și nu au efect negativ asupra populației din zonă ci din contra vor asigura aprovizionarea populației la standarde europene.
- f) Terenul propus pentru clădirea de birouri este în prezent neocupat, în intravilan, neutilizat, nu se încadrează în zonă protejată, nu se prevede desființarea unor activități cu impact semnificativ asupra mediului care să conducă la depășirea valorilor limită standardizate de calitate pentru nici unul din factorii de mediu.
- g) Amplasamentul studiat nu face parte din zonă protejată. În zonă nu se pun probleme speciale de protecție a mediului sau de patrimoniu cultural. Prin această construcție de birouri nu sunt depășite standardele sau valorile limită de calitate a mediului. Stationarea mijloacelor auto pentru transport marfă sau persoane se face cu motorul oprit. Emisiile de noxe în atmosferă sunt limitate la înregistrarea autovehiculului în circulație .

Pentru protejarea mediului și apelor de suprafață și subteran se vor prevedea și respecta următoarele:

- racordarea la sistemul centralizat de apă și canal,
- depozitarea deșeurilor menajere în puțuri și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate.
- realizarea de zone verzi .
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeuri menajere, în afara rețelilor și spațiilor special destinate.
- Protecția calității apelor se va realiza prin respectarea prevederilor legale și întocmirea proiectelor de specialitate în conformitate cu normele și legile în vigoare
- Protecția aerului. Construcțiile sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice, ale căror capacități de evacuare a gazelor nearse în atmosferă este redusă, sub nivelul de :

$V_{med} = 0.1 \text{ mc / ora}$ .

Evacuarea gazelor se face pe cosuri :

Diametrul cosului:  $D_n \text{ cos} = 100 \text{ mm}$ .

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice:

a) priză directă de aer

b) priză directă centrată pe cosul de evacuare . Centrala termică proprie cu următoarele caracteristici :

- Cos de evacuare noxe :
- Înălțimea cosului = 0.8 m de la limita coamei clădirii



- Diametrul cosului min. = 100 mm
- Pozitia cosului : +5

c) scos pe fatada si pana la 90o(scos pe acoperis) fata de horizontala

- Gospodarirea deseurilor

Deseurile manajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre intreprindere specializata, pe baza unui contract de servicii.

Intrucat functiunile prezentului PUD nu difera fundamental de functiunile existente in zona nu este cazul sa se schimbe incadrarea in categoria de mediu deja incadrata.

#### 3.9.1.5. Relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu:

Beneficiarul, prin forte proprii sau servicii contractate, va asigura ca producerea de deseuri sau de alte reziduri sa fie redusa la minimum, luind in considerare implicatiile economice, asigurand administrarea si gestionarea; astfel:

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea functiunilor propuse, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa obiective industriale, activitati sau functiuni poluante care sa conduca la depasirea valorilor limita standardizate de calitate pentru nici unul din factori de mediu. Aspecte cu caracter slab poluant care apar o data cu aparitia santierelor de constructii, isi inceteaza influenta in momentul in care se finalizeaza construirea zonei.

#### **3.9.2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special, la:**

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Nu este cazul.

b) natura cumulativa a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);

Nu este cazul.

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Nu este cazul.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Nu este cazul.

g) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Suprafetele terestre apartinand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramana in proprietate publica si sa dobandeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

(i) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;

Nu este cazul.

(ii) folosirea terenului in mod intensiv;

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si drumurile de acces la standar de normale pentru categoria prevazuta.
- Necesitatea pastrari in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator. - Zona va avea o dezvoltare importanta pentru localitate cat si pentru locuitorii acesteia datorita amplasrii de constructii cu caracter industrial care vor dinamiza viata economica in zona. Casele cu caracter de locuinta existente si locuintele din dezvoltari viitoare vor cuprinde functiunile specifice locuintelor, garaje si spatii de parcare proprii, terase catre zonele verzi plantate, centrale termice proprii, racorduri la apa si canal, spatii de depozitare a pubelelor de gunoi.
- Exista posibilitatea ca in zona sa apara dorinta realizarii de spatii comerciale, in acest caz acestea se vor putea realiza in dezvoltarile viitoare, cu functiuni racordabile la dezvoltarea prezenta.

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se seama de regulamentul PUG Timisoara si regulamentul PUZ aprobat prin HCL nr. 93/1998 preluata de PUG, zona locuinte si functiuni complementare.

Se propune definitivarea functiunii prin PUD-ul prezent de locuinte cu functiuni complementare.

Prin PUD se stabileste si regimul de inaltime propus la D/S+Parter +3Etaje, Procentul de ocupare al terenului POT propus la 23% si Coeficientul de utilizare CUT propus la 1,2.

- **Propunere de mobilare**

Se propune realizarea pe parcela a unui :

-Imobil locuinte cu o suprafata construita de maxim 94.30 mp, in regim inaltime S/D+P+3E.

In imobil se vor amenaja apartamente de locuit la nivelele curente ,iar la demisol si parter functiuni complementare (sala fitness -aerobic, cabinet medical);

- Se va amenaja spatiu verde compact, pe o suprafata de minim 10,73% din suprafata totala a terenului ( 44,01 mp);

-Poarta de acces in incinta va avea latimea de 3,5m.,iar in dreptul ei bordura de delimitare a trotuarului va fi coborita la nivelul carosabilului +3cm. Racordul accesului auto va avea raza de 3,50m.

- Se vor amenaja locuri de parcare pentru ocupantii apartamentelor. Acestea vor fi realizate din dale ecologice inierbate.

- Imprejmuirea proprietatii conform RLU;

- **Regim de inaltime**

Avand in vedere caracterul de locuinte al zonei, si potentialul acesteia de dezvoltare, se propune regimul de inaltime maxim admis pe parcela: S/D+P+3E asupra terenului.

#### 4.2. INDICI URBANISTICI SI BILANT TERITORIAL

Propunerile efectuate in teritoriul studiat prin prezentul PUD conduc spre urmatoarele suprafete :

- suprafata teren proprietate Floricel Dragos Georgian = 410,00 mp.
- suprafata construita cladire propusa prin P.U.D. = 94,30 mp .
- suprafata desfasurata cladire propusa prin P.U.D. = aprox 492,00mp.

Parcari ecologice+accese + Zona pietonala = 184,50mp

Gradina = 94,52 mp

Spatiu verde compact =36,68mp.

- Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului ( P.O.T. ) si coeficientul de utilizate a terenului ( C.U.T. ).

Indicii recomandati pentru a obtine o utilizare maxima a terenului sunt urmatoarii:

\* **P.O.T.max. = 23,00% ;**

\* **C.U.T.max. = 1,2 ;**

FUNCTIUNEA	EXISTENT	PROCENT	PROPUS	PROCENT
S construit	0,00 mp	0,00%	94,30 mp	23,00%
Gradina	410,00 mp	100,0%	94,52 mp	23,05%
Circulatii	0,00 mp	0,00%	184,50 mp	45,00%
Spatii verzi	0,00 mp	0,00%	36,68 mp	8,95%
<b>TOTAL</b>	<b>410,00 MP</b>	<b>100,00%</b>	<b>410,00 MP</b>	<b>100,00%</b>

#### **Regimul de aliniere al constructiei**

Aliniamentul propus este urmatorul :

\* Se propune amplasarea Imobilului S/D+P+3<sup>E</sup> la aliniamentul strazii, front la strada Alexandru Lazar, cu o retragere la hotarul de Est cu **3,0m.** si la hotarul de Sud cu **8.18 m.**

#### **Regimul de inaltime**

Regimul de inaltime propus la imobil este S/D+P+3<sup>E</sup>- 12,8 m.s-a stabilit in functie de :

- necesitatile functionale rezultate din destinatia cladirii ;
- prevederile Regulamentului de urbanism aferent PUZ-Zona Campus Universitar ;
- necesitati compositionale.

\* La stabilirea inaltimei constructiei se va avea in vedere :

- protejarea si punerea in valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compozitie arhitectural –urbanistica a zonei.
- Constructia trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportii de tipul dominant al constructiilor din zona inconjuratoare.
- asigurarea compatibilitatii functionale a constructiilor dominante a zonei ;

### **Aspectul exterior a constructiei si ansamblului :**

Aspectul general este determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitie urbana.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Constructia va fi tratata din punct de vedere estetic corespunzator. Va trebui sa se integreze in contextul urban existent.

## **4.3. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

### **4.3.1. Orientarea fata de punctele cardinale**

Parcela este orientata pe directia nord- sud est-vest cu accesul dinspre nord si vest, de pe str. Alexandru Lazar.

\*Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face conform Regulamentelor ce sunt prevazute al Ministerului Sanatatii :

- respectarea normativului legat de asigurarea insoririi constructiei(conform. Ordinului nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandari privind modul de viata al populatiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.

Incaperile de locuit vor avea asigurata durata minima de insorire de 1 1/2 h la solstitiul de iarna conform OG537.

### **4.3.2. Limite de implantare a constructiilor**

Se urmareste pastrarea aliniamentului stradal existent, astfel limita de implantare a constructiei viitoare este pe limita proprietatii spre Vest, front la strada Alexandru Lazar si de minim 3,00m. fata de limita proprietatii spre Est .

#### **\*Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

- Igiena si confortul urban se realizeaza prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, cat si prin evitarea amplasarii la distante necorespunzatoare a constructiilor unele in raport cu altele.

La amplasarea constructiilor se va respecta legislatia in vigoare, Codului Civil, Regulamentul Local de Urbanism.

### **4.3.3. Distanțe, retrageri**

Conform Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Timisoara, se impun distante si retrageri. Limita de implantare a constructiei viitoare este pe limita proprietatii spre Vest, front la strada Alexandru Lazar si de minim 3,00m. fata de limita proprietatii spre Est .

#### **4.4. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI**

##### **4.4.1. Accese carosabile**

Accesul rutier la imobilul propus se va face din strada ALEXANDRU LAZAR existenta la vest de amplasament si aleea carosabila din partea de nord, conform plansei intocmite de un inginer autorizat;

Intrarea in, respectiv iesirea autoturismelor din incinta se va face doar cu relatia dreapta, iar la iesirea din parcare se vor monta indicatoarele rutiere "Cedeaza trecerea" si "Obligatoriul dreapta".

##### **4.4.2. Accese pietonale**

Accesul pietonal se va realiza pe parcela de pe strada Alexandru Lazar existenta la vest de amplasament si din aleea carosabila existenta la nord, la dreapta fata de accesul auto.

#### **4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

##### **4.5.1. Parcaje, garaje**

Se vor asigura locuri de parcare cu rol temporar, pentru vizitatori, si cu rol semi-permanent pentru locuitori.

Amplasarea parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii deplasarii in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Pentru locuinte colective este necesar un loc de stationare/locuinta.

« Normativul ptr. proiectarea parcajelor » Conform normativului P132/93 tab.3,col.2 la vile si case la curte se adauga un loc ptr. vizitatori.

Parcajele ce se accepta a fi amplasate in spatiile verzi, se vor executa obligatoriu din dale de preferinta inierbate pe pat de balast, adoptandu-se solutii ecologice, in cazurile mentionate.

Zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie rutiere, vor tine seama de prevederile H.G. 36/1996 administratorul drumurilor publice, Ordonanta 43/1997 republicata, avizind regimul juridic al drumurilor, precum si de conditiile de amplasare fata drumul public.

##### **4.5.2. Spatii verzi**

Se impune amenajarea unui spatiu verde de minim 8,79% din suprafata terenului. Se propune amenajarea unui spatiu verde conform planului de mobilare din prezentul PUD, anexat la sectiunea PIESE DESENATE.

##### **4.5.3. Imprejmuiri**

Se propune o imprejmuire discreta aspre strada, avand inaltimea de minim 1,2 m si maxim 1,80 metri. Aceasta va fi opaca cel mult in zona inferioara intre 45-60 cm de la trotuar, iar partea superioara transparenta. Se recomanda dublarea imprejmuirii cu imprejmuiri vegetale.

##### **Sistematizare verticala**

Lucrarile de sistematizare verticala sunt caracterizate prin inscrierea convenabila a constructiilor pe o configuratie topografica in limitele normalitatii ( terenul nu este accidentat ).

Solutia de sistematizare a avut in vedere :

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru constructia viitoare, corelate cu cotele terenului existent ;
- asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor pluviale din zona.

#### **4.6. SOLUTII PENTRU PROTECTIA MEDIULUI**

##### **4.6.1. Deseuri**

Deseurile rezultate sunt cele obisnuite menajere, specific functiunilor propuse prin PUD-ul de fata. In urma desfasurarii activitatii nu rezulta deseuri cu potential contaminant, nu apar substante toxice si periculoase.

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, in recipiente cu capac, rezistente pentru depozitarea exterioara a deseurilor menajere, urmand a fi evacuate periodic la platforma (groapa de gunoi) autorizata a localitatii, prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract.

Optional, se pot amplasa recipiente pentru colectarea selective a deseurilor reciclabile, material plastic, carton, sticla, conform unor contracte cu firme specializate.

##### **4.6.2. Evacuarea apelor**

Apa folosita in grupurile sanitare , bucatarii va fi asigurata de la reseaua de apa publica a orasului, iar canalizarea va fi racordata la reseaua de canalizare a orasului.

##### **4.6.3. Sursele de zgomot**

Sursele de zgomot vor proveni de la motoarele autovehiculelor din incinta si de pe strazile din vecinatate.

Avand in vedere intensitatea si caracterul traficului existent pe strada Alexandru Lazar si in vecinatate, rezulta faptul ca va exista in zona un zgomot echivalent cu cel din situatia inexistentei amenajarii obiectivului.

Pentru asigurarea confortului locatarilor din zona, vor respecta orarul impus de legislatia in vigoare.

##### **4.6.4. Calitatea aerului**

Calitatea aerului din zona va putea fi influentata de emisiile de gaze rezultate din traficul auto, rezultat in urma exploatarei obiectivului. Emisiile se vor suprapune peste emisiile existente datorate traficului. Nu se impun masuri speciale pentru protectia aerului.

##### **4.6.5. Concluzii privind protectia mediului**

Avand in vedere activitatile care se vor desfasura pe amplasamentul studiat cat si prevederile de la cap. – *Dezvoltarea echiparii edilitare* – propunerile prezentate in Planul Urbanistic de Detaliu pentru Construire imobil locuinte din str. Alexandru Lazar, nu afecteaza :

- Calitatea apelor
- Calitatea aerului

- Calitatea solului si subsolului
- Ecosistemelor terestre si acvatice
- Asezarile umane sau alte obiective de interes public.

#### **4.7. ASIGURAREA UTILITATILOR**

##### **4.7.1. Alimentarea cu apa**

Necesarul de apa pentru consum se asigura din reseaua de alimentare cu apa a Municipiului Timisoara aflata in administrarea AQUATIM.

Alimentarea cu apa rece a instalatiilor interioare din cladire se va face de la reseaua de apa rece existenta in zona prin intermediul unui camin de apometru amplasat la limita de proprietate.

Conform prescriptiilor STAS 8591/1-91 mentionam:

- conductele de apa se vor poza subteran, la adincimea minima de inghet.
- conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3m. de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40cm. si totdeauna deasupra canalizarii.

##### **4.7.2. Canalizare**

Conductele de canalizare ape uzate menajere se vor racorda la caminele de vizitare proiectate, din care se colecteaza intr-un camin de racord, si descarcate in canalizarea publica stradala de pe strada Alexandru Lazar, prin intermediul unei tevi din PVC-KG200mm.

**Cotele de montaj ale conductelor de apa rece si de canalizare ape uzate menajere se raporteaza la cota terenului sistematizat.**

##### **4.7.3. Evacuarea apelor pluviale**

Apele pluviale, considerate ape conventionale curate sunt descarcate in bazine de retentie si utilizate pentru spalarea suprafetelor betonate si udarea spatiilor verzi.

##### **4.7.4. Alimentarea cu gaze naturale**

Se propune alimentarea cu gaze naturale a constructiei propuse prin realizarea unui bransament de gaze naturale.

Postul de reglare-masurare va fi amplasat in exterior, la limita de proprietate a imobilului, respectand conditiile impuse de "Normele tehnice pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale".

Receptorii de gaze naturale vor fi alimentati prin intermediul unei instalatii interioare de utilizare de joasa presiune ce se vor racorda la bransamentul propus.

##### **4.7.5. Instalatia de incalzire**

In ceea ce priveste incalzirea, aceasta se va asigura optional in sistem propriu sau prin racord la reseaua de termoficare.

##### **4.7.6. Alimentarea cu energie electrica**

Pentru alimentarea cu energie electrica necesara noii functiuni se va realiza un nou bransament pe parcela, conf. aviz eliberat de S.C. ENEL .

Perimetrul incintei si parcarile vor fi iluminate. Lucrarile necesare se vor realiza pe baza proiectului elaborat de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA de catre firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrari.

#### 4.7.7. Telecomunicatii

La cererea beneficiarului constructia va fi racordata la instalatiile de de telecomunicatii ale operatorilor din zona.

### **Masuri P.S.I.**

In cadrul proiectului au fost respectate prevederile normelor si normativelor PSI.

Rețelele vor fi montate subteran. Se recomanda ca hidrantii din zonele intens circulat sa fie marcati volumetric sau cromatic, ptr. a fi vizibili si sa se interzica stationarea autovehiculelor deasupra lor, cu scopul de a permite accesul detasamentelor de pompieri la acestea, in caz de incendiu.

In proiectare si executie se respecta prevederile tuturor normativelor si normelor in vigoare.

### **Regim juridic, circulatia terenurilor**

Terenul aferent obiectivului propus este intravilan in suprafata de 410mp.

Terenul este proprietate privata conform CF- proprietari Floricel Dragos Georgian si Floricel Dana Lavinia.

Comparativ cu situatia existenta nu intervin mutatii in privinta tipului de proprietate

### **CONCLUZII**

Solutia urbanistica adoptata se inscrie in prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA si in prevederile Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 93/1998 preluat de PUG..

Dupa faza PUD, in urma aprobarii in Consiliul Local al Municipiului Timisoara, se va trece la intocmirea documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.D.-lui si introducerea in baza de date existenta, in scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,  
ARH. Despotovics Roxana

Coordonator,

ARH. URB. FLORICEL IRINA ELEONORA

