

PLAN URBANISTIC ZONAL

Construire clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajari locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente apa, canal, electricitate, gaze-naturale

Amplasament

Jud. Timiș, Mun. Timisoara

Beneficiar

S.C. CLINICA DENTARA DENTAL TOUR S.R.L.

Faza

Plan Urbanistic Zonal

Data

Iulie 2020

PROIECT NR 189/2020

FOAIE DE CAPĂT

Numar proiect: **189 / 2020**

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL
Construire clinica stomatologica, amenajare incinta,
realizare accese auto si pietonal, amplasare firme
luminoase pe fatade, amenajari locuri de parcare, realizare
imprejmuire si bransamente apa, canal, electricitate, gaze-
naturale**

Beneficiar: **S.C. CLINICA DENTARA DENTAL TOUR S.R.L.**

Amplasament: **Jud. TIMIȘ, Mun. TIMISOARA**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Data: **iulie 2020**

Proiectant general: **S.C. BDS STUDIO ARH S.R.L.
Jud. Timis, Com. Sacalaz, nr. 598/c
Arh. Cosmin DUMITRAȘCU**



bds studio arh srl - 36661739 - j35/2890/21.10.2016 - sacalaz 598/c

PROIECT NR 189/2020

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:

S.C. BDS STUDIO ARH S.R.L.
Jud. Timis, Com. Sacalaz, nr. 598/c

Urbanism și coordonare:

S.C. BDS STUDIO ARH S.R.L.
Jud. Timis, Com. Sacalaz, nr. 598/c

Arh. Cosmin DUMITRAȘCU

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE TITLU
2. FOAIE DE CAPĂT
3. FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI
4. BORDEROU
5. MEMORIU
6. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ANEXE

- 1 CERTIFICAT DE URBANISM nr. 3835 din 20.12.2019
- 2 C.F. nr. = 447269 Mun. Timisoara; nr.cad.= 447269

PIESE DESENATE

	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	1 :10000
	PLAN DE SITUAȚIE	1 :1000
01A	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG EXISTENT	1 :20000
02A	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG PROPUȘ	1 :20000
03A	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUZ 184/2003	1 :10000
04A	SITUAȚIA EXISTENTĂ - ZONIFICARE	1 :500
05A	STUDIUL CVARTAL	1 :500
06A	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1 :200
07A	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1 :1000

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL Construire clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajari locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente apa, canal, electricitate, gaze- naturale
	Jud. Timiș, Mun. Timisoara Teren intravilan C.F. nr. = 447269 Mun. Timisoara; nr.cad.= 447269
Nr. proiect:	189 / 2020
Beneficiar:	S.C. CLINICA DENTARA DENTAL TOUR S.R.L.
Data elaborării:	iulie 2020
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația în fază de P.U.Z. : „**Construire clinica stomatologica**”, a fost întocmită la cererea beneficiarului **S.C. CLINICA DENTARA DENTAL TOUR S.R.L.** prin Calapis Petru, in calitate de administrator, în conformitate cu contractul nr. 189 din 11.06.2020.

Obiectul studiului documentației de față îl constituie o parcela de teren având o suprafață de 433 mp. Parcela se află în proprietatea beneficiarilor CALAPIS PETRU si sotia, CALAPIS NICOLETA-SIMONA, existand un drept de superficiepe 99 ani in vederea edificarii unei constructii in favoarea S.C. CLINICA DENTARA DENTAL TOUR S.R.L.

Documentația P.U.Z. este întocmită în conformitate cu cerințele Certificatului de Urbanism nr. 3835 din 20.12.2019 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMISOARA anexat pentru conformarea unei zone cu servicii pe terenul studiat și are ca scop propunerea unei modalități de intervenție în zona studiată și definirea normelelor pentru amplasarea viitoarelor construcții.

Planul urbanistic zonal de față propune schimbarea destinației terenului din “Zona rezidentiala P-P+4” conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 184/2003 in zona pentru servicii și a fost întocmit pe baza ridicării topografice actualizate, propunerile subordonându-se Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, existent și în curs de autorizare.

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare și executare a construcțiilor cu respectarea condițiilor particulare de amplasament, vecinătăți și cerințe funcționale și realizarea unor lucrări rutiere și tehnico – edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, existent și în curs de autorizare
- Plan Urbanistic Zonal "Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu) – Lacului" aprobat prin H.C.L. 184/2003
- Ridicarea topografică actualizata

Documentația s-a elaborat în conformitate cu:

- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" aprobat prin Ordinul nr. 176 / N / 16.08.2000 al M.L.P.A.T.;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536 din 26.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 87 din 14.12.2004 privind aprobarea unor reglementări urbanistice și indicatori teritoriali obligatorii pentru dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din Județul Timiș;
- Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 115 din 27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 54 / 1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Codul Civil.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Datorită calității cadrului natural existent și a poziției față de principala cale de acces - Strada Paul Constantinescu -, zona aleasă pentru realizarea investiției se consideră a fi una deosebit de favorabilă pentru tema propusă de beneficiari.

Pe terenurile din vecinătate există și alte construcții destinate serviciilor:

- nr. cad. 409777 – Servicii medicale – Clinica oftalmologica
- nr. cad. 405166 – Servicii auto
- nr. cad. 441327 – Spațiu comercial (Dedeman)

Prin aceste documentații de urbanism se propune dezvoltarea unei zone pentru servicii.

Prin P.U.G. în curs de aprobare al Municipiului Timisoara, în tot acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unei zone mixte de locuințe și servicii.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață totală de 433 mp în extrasul de carte funciară și este amplasat în intravilanul Municipiului Timisoara în partea de sud-vest a orașului, în apropierea complexului comercial Shopping City Timisoara.

Acestea se învecinează cu:

- Vest – Drum domeniu public – Strada P. Constantinescu (nr. cad. 442374)
- Nord – Teren proprietate privată (nr. cad. 447268)
- Est – Teren proprietate privată (nr. cad. 415324)
- Sud – Teren proprietate privată (nr. top. 642/b/1/1/1/1/1)

Terenul este în totalitate neamenajat. Nu există plantații, înalte sau joase. Terenul este relativ plan și orizontal având stabilitatea generală asigurată.

În zonă nu există factori de poluare de niciun fel.

Din punct de vedere seismic, terenul se încadrează în zona D cu $T_S=1,0s$ și $K_S=0,16$ echivalent gradului 7 M.K.S. de intensitate seismică față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Timisoara este poziționat în partea centrală a județului Timiș.

Pentru acest teritoriu au fost furnizate date generale, constituind baza pentru studiile geotehnice ce vor trebui efectuate pentru fiecare amplasament în parte.

Din punct de vedere morfologic, zona se încadrează în marea unitate geomorfologică Depresiunea Panonică, în zona cea mai depresionară a acesteia – Câmpia Tisei, unitatea Câmpia de Vest, subunitatea Câmpia Galatca – Bega, cu energie de relief redusă, având panta generală sub 0,5%.

Alcătuirea litologică menționează o mare eterogenitate de roci eruptive, metamorfice și sedimentare. Zona de câmpie, reprezentând fundul colmatat al lacului Panonic este formată dintr-o succesiune de straturi aluviale - argile, maline, lehnuri, nisipuri și pietrișuri dispuse pe un fundament eruptivo - cristalin.

Vegetația dominantă pe teritoriul comunei este cea ierboasă. Zonele cu arbori și arbuști sunt puține. Fauna caracteristică este cea de stepă reprezentată de rozatoare ca: popândaul, hârciogul, soarecele de câmp, cârțița. Păsările întâlnite sunt: vrabia, pițpalacul, graurul, cioara de semănături, uliul găinilor, coșofana. Fauna cinegetică reprezentată de: iepuri, fazani, găște și rațe sălbatice, câprioarele și mistreții.

Seismic, în conformitate cu Normativul P 100/1992, zona se încadrează în zona "D" (construcții de medie importanță) având $K_S=0,16$ și $T_C=1,00$ sec.

Adâncimea maximă de îngheț (conform STAS 6054/77) este de 0,70 m.

Apa freatică este prezentă în straturile nisipoase și în cele argiloase de grosime mai mare. Nivelul apelor subterane suferă fluctuații sezoniere, în funcție de regimul pluviometric.

Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)
- media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)
- temperatura medie multianuala a aerului 8,8gr C
- data medie a primului îngheț 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 gr. C] 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui 1924,1 ore/an

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor 660 mm/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă 25 zile/an

Vântul:

- direcții predominante: N-S 16 % E-V 13 %

2.4. CIRCULAȚIA

Drumul de acces pe terenul studiat este Strada Paul Constantinescu având un profil stradal actual de 13,50m. Profilul drumului de acces cuprinde trotuare, spațiu verde, parcare și câte o bandă pe fiecare sens de mers. Având în vedere circulația din zona, considerăm ca profilul drumului de acces este suficient de dezvoltat și nu necesită largiri sau îmbunătățiri.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat este liber de construcții și neamenajat.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona din care fac parte parcelele analizate în P.U.Z. **nu este echipată edilitar cu rețele**, nu dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare.

Dotarea cu utilități a zonei va face obiectul proiectelor de specialitate. Gabaritele și calitatea rețelelor vor fi avizate de deținătorii de utilități.

Alimentare cu apă și canalizare menajeră

Zona studiată nu este echipată cu rețele de alimentare cu apă sau canalizare, dar fiind în imediata vecinătate a unor construcții, poate fi echipată cu utilitățile necesare prin extinderea rețelelor existente.

Gaze naturale

Pe amplasament nu există rețele de alimentare cu gaze naturale de înaltă presiune.

Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Amplasamentul nu este afectat de rețele de energie electrică și telecomunicații.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. - privind ocuparea terenurilor studiate cu funcțiuni de servicii nepoluante, rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică) - zona se va transforma din mediu natural în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente. Ținând cont de poziția terenurilor, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

Propunerile enunțate în P.U.Z. au un caracter normativ, sunt în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 3835 din 20.12.2019 anexat și stau la baza obținerii viitoarelor autorizații de construire din zonă.

Construirea pe loturile rezultate se va face numai în baza autorizației de construire aprobate conform legislației în vigoare.

3.1. ÎNCADRAREA ÎN PROPUNERILE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA

La elaborarea prezentei documentații P.U.Z. s-a ținut cont de reglementările cuprinse în următoarele documentații de urbanism:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, existent și în curs de autorizare;
- Plan Urbanistic Zonal "Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu) – Lacului" aprobat prin H.C.L. 184/2003
- Ridicarea topografică pentru zona studiată;

Conform prevederilor P.U.G. Timisoara și conform posibilităților de dezvoltare ale orasului, în această zonă este reglementată dezvoltarea unei zone mixte de locuințe și servicii. Pe terenul în suprafață totală de 433 mp, luat în studiu în acest P.U.Z., se propune schimbarea destinației terenului din "Zona rezidențială P-P+4" conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 184/2003 în zona pentru servicii

3.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI PROPUSE

În perimetrul amplasamentului studiat se propune construirea unei clinici stomatologice, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajari locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente apa, canal, electricitate, gaze-naturale.

Procentul de ocupare al terenului:

- pentru zona de dotări și servicii va fi de :

- POT max. 40%, CUT max 1,20 pentru clădiri avand un regim maxim de inaltime de D+P+2E

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

- analiza disfuncționalităților semnalate în urma efectuării analizei în sit
- baza de date acumulată până la momentul predării documentației
- traseul utilităților în zonă
- situația juridică a terenului
- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generală a localității

Soluțiile alese au avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Terenul studiat beneficiază de o orientare nord-sud.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este:

- în zona de dotări și servicii va fi de maximum D+P+2E. Înălțimea la cornișă a clădirilor va fi: H cornișă maxim pentru D+P+2E: 10,00m.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzii de acces (limita dintre domeniul privat și domeniul public) se va face cu o retragere de 3,00m față de limita de proprietate.

3.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ / REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL

Prezentul P.U.Z. prin intervențiile urbanistice propuse, va conduce la generarea unei zone de servicii dezvoltată în raport cu poziția față de principalele căi de comunicație.

Dimensiunile planimetrice și calibrul clădirilor vor asigura durata minimă de însorire de 1 ½ h la solstițiul de iarnă. Clădirile se vor implanta în limita zonei de construibilitate, în exteriorul acestei zone fiind permisă amplasarea construcțiilor edilitare.

SUPRAFEȚE PE TEREN	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
TOTAL PARCELĂ	433	100	433	100
SUPRAFATA CONSTRUIBILA	0.00	0.00	Max. 173,20	Max. 40
STRĂZI, ACCESE, PLATFORME	0.00	0.00	Max. 173,20	Max. 40
ZONĂ VERDE AMENAJATĂ	0.00	0.00	Min. 86,60	Min. 20

Obiective:

- Principalul obiectiv este acela de a argumenta și de a asigura condiții optime din punct de vedere urbanistic, în vederea realizării obiectivelor propuse;
- Valorificarea superioară din punct de vedere arhitectural-urbanistic și economic a terenului studiat;
- Concretizarea măsurilor de protecție a mediului și de impact vizual, proprii zonei abordate.

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

Se vor asigura procentul minim destinat spațiilor verzi 20% din suprafața totală a terenului.

Indici urbanistici

P.O.T. - max. 40% C.U.T. - max. 1.20

- pentru zona de dotări și servicii va fi de :
 - POT max. 40%, CUT max 1,20 pentru clădiri având un regim maxim de înălțime de D+P+2E

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este:

- în zona de dotări și servicii va fi de maximum D+P+2E. Înălțimea la cornișă a clădirilor va fi: H cornișă maxim pentru D+P+2E: 10,00m.

4. Concluzii

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA" aprobat și în curs de aprobare.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

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

Planul Urbanistic Zonal s-a întocmit în conformitate cu P.U.G.-ul Municipiului Timisoara aprobat și în curs de aprobare, cu prevederile din Codul Civil, Ordinul 536/97, HG 525/96 și legislația în vigoare.

ÎNTOCMIT:
Arh. Cosmin DUMITRAȘCU