

## **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**

**Arh. Daniel GUTU**

**PROIECT NR 189/2020**

# **BORDEROU**

## **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:	<b>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</b>
	Jud. Timiș, Mun. Timisoara Teren intravilan C.F. nr. = 447269 Mun. Timisoara; nr.cad.= 447269
Nr. proiect:	<b>189 / 2020</b>
Beneficiar:	<b>S.C. CLINICA DENTARA DENTAL TOUR S.R.L.</b>
Data elaborării:	iulie 2020
Faza de proiectare:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)</b>

### 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 superficie pe 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 extravilanul 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, soarelele de câmp, cârțița. Păsările întâlnite sunt: vrabia, pitpalacul, graurul, cioara de semănături, uliul găinilor, coțofana. 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.

În apropierea zonei există rețele de alimentare cu apă și canalizare, administrate de AQUATIM SA, rețea de alimentare cu apă PE-HD, Dn. 110 mm și rețea de canalizare menajera, beton, D=400 mm, ambele localizate pe strada Paul Constantinescu.

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

#### a. Alimentare cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de **433 m<sup>2</sup>**, zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zona de clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajari locuri de parcare, realizare imprejmuire, aflata în intravilanul municipiului Timisoara, pe strada Paul Constantinescu nr. 52.

Sursa de apă pentru asigurarea necesarului de apă potabila și de incendiu pentru constructiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timisoara, rețea administrata AQUATIM s.a., existenta pe str. Paul Constantinescu (conducta din PE-HD, Dn. 110 mm).

Pentru alimentarea constructiei propuse se va executa o conducta de bransament (PE-HD, Pn 10 atm, De.40 mm, L=4 m) și o rețea de alimentare cu apă (PE-HD, Pn 10 atm, De.110 mm) care se va extinde de-a lungul strazii Paul Constantinescu, pe o lungime de cca 175 m și se va lega la conducta stradala existenta (PE-HD, Dn. 110 mm). Aceasta rețea de apă propusa va asigura necesarul de apă potabila al consumatorilor din imobilul propus.

De asemenea, la cca 1,5 m fata de limita de proprietate se va monta un camin de apometru pentru masurarea debitului de apă consumat.

Debitul necesar de apă este:

$$Q_{APĂ RECE} = 0,62 \text{ l/s} = 2,26 \text{ mc/h}$$

Presiunea apei în cladire va fi mentinuta prin intermediul unei statii de pompare proprii, cu hidrofor amplasata în camera tehnica.

#### b. Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara (aflat în administrarea AQUATIM s.a.) de pe str. Paul Constantinescu, beton, D=400 mm.

Apele menajere de la constructia propusa se vor descarca în caminul de racord menajer, amplasat la cca 1,5 m fata de limita de proprietate. De aici, printr-o conducta de racord menajer și o propunere de extindere a conductei de canalizare menajera (PVC, D=250 mm, L=85 m) apele colectate se deverseaza în rețeaua de canalizare stradala existenta, beton, D=400 mm.

Racordul de canalizare este constituit din conducta de PVC-KG, SN4, D= 160 mm, care pleacă din căminul de racord CR și se descarcă direct în conducta de canalizare propusa. Lungimea racordului este de L = 5,5 m. Canalizarea propusă va functiona gravitational.

Aceasta canalizare menajera preia și debitul de apă pluviala pre-epurata, printr-o conducta de refulare, având o lungime de 5 m, din bazinul de retentie. Acest debit pluvial este descarcat treptat, după momentul ploii, pentru a nu încarca debitul în conducta menajera.



Apele uzate mixte sunt descarcate in final la statia de epurare a municipiului Timisoara. Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

**Debitul de ape uzate** pe intreaga incinta evacuată la canalizarea orasului este :

$Q_{\text{racord}} = q_{\text{men}} + Q_{\text{apa pluviala}}$  (evacuare prin pompare)

$q_{\text{men}} = 3,47 \text{ l/s}$

$Q_{\text{apa pluviala}} = 19 \text{ mc} : 12\text{h} = 1,58 \text{ mc/h} = 0,44 \text{ l/s}$

**RACORD CANAL:  $Q_{\text{racord}} = 3,47 + 0,44 = 3,91 \text{ l/s}$**

### c. Canalizarea pluviala

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperis, suprafete betonate, drumuri si parcuri aferente constructiilor propuse, prin intermediul unei retele pluviale ingropate, din tuburi PVC-KG cu diametrul  $D=315 \text{ mm}$ , trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie ingropat, amplasate ambele in zona verde. De aici apele de ploaie pre-epurate vor fi evacuate in conducta de canalizare menajera proiectata, urmand sa ajunga in canalizarea orasului, existenta pe strada Paul Constantinescu. Apele vor fi descarcate printr-o conducta de refulare,  $L=5 \text{ m}$ .

Lungimea retelei de canalizare pluviale este  $27 \text{ m}$ , realizată din tuburi PVC-KG,  $D=315 \text{ mm}$ .

Descărcarea apelor din bazinul de retentie se va realiza prin pompare în interval de 12 ore, pompa având un debit de:  $19 \text{ mc} : 12\text{h} = 1,58 \text{ mc/h} = 0,44 \text{ l/s}$

Debitul de ape pluviale este:  **$Q_{\text{PL}} = 9,35 \text{ l/s}$**

Volumul bazinului de retentie este de  **$19 \text{ mc}$** .

Volumul anual al apelor pluviale va fi:  **$V_{\text{anual}} = 336 \text{ mc/an}$**

### Gaze naturale

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

Terenul se va racorda la rețeaua de gaze-naturale Delgaz Grid prin extinderea rețelei existente amplasata pe strada Paul Constantinescu.

### Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Pentru viitoarea dezvoltare a zonei se preconizeaza reglementarea instalatiilor electroenergetice din zona (extinderea liniilor de joasa tensiune, amplasarea unui post de transformare in centrul de greutate al noilor consumatori), apartinand societatii ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA si realizarea alimentarii cu energie electrice ,astfel:

-realizarea lucrarilor de coexistent a instalatiilor din zona ce vor fi prevazute in proiectul de specialitate elaborat de ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA, la comanda beneficiarului .

-realizarea retelelor de  $0,4\text{KV}$  propuse pentru zona studiata.

Delimitarea intalatiilor electroenergetice intre furnizor si utilizator se vor realiza la capetele terminale ale coloanelor de  $0,4\text{KV}$  la iesire din blocurile de protectie si masura BPM.

Pentru alimentarea cu energie electrica a iluminatului cailor rutiere si a consumatorilor noi se vor realiza prin linii electrice aeriene (prin solutionarea tuturor studiilor in zona )  $0,4\text{KV}$  echipate cu stilpi de metal, conductor torsadat si cu corpuri de iluminat cu halogenuri metalice de tip etans de exterior.

Amplasarea stilpilor se va realiza tinind cont de legislatia specifica in vigoare, respectind distantele minime fata de rețelele din zona si a cladirilor propuse .

-bransamentele la consumatori se vor realiza in cablu subteran trifazat pina la blocurile de protectie si masura BPM amplasate la limita de proprietate inglobate in nise in gard .

-deasemenea se vor respecta distantele normate fata de LEA  $0,4\text{KV}$ , in conformitate cu legislatia in vigoare (NTE007/08/00 tab.5) fata de diverse rețele ,constructii si obiecte atit in plan orizontal cit si vertical .

-In mod obligatoriu constructiile de pe amplasament vor fi protejate atat impotriva descarcarilor electrice in timpul furtunilor cit si pentru scurgerea electricitatii statice in conformitate cu normele specifice cit si normele PSI.

-dezvoltatorii vor comanda la furnizorul de energie electrica includerea in planul de investitii a noilor zone de dezvoltare.

Se vor respecta cu strictete, Normativul pentru proiectarea ,executia si exploatarea instalatiilor electrice aferente cladirilor "N I7-2011", Normativul pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice "NTE 007/08/00", NTE 003/04/00, HGR 300/2006, Normativ proiectare si executare bransamente electrice pentru cladiri civile PE155/92, etc.

-rezistenta de dispersie a prizei de pamant va avea in mod obligatoriu sub 4 ohmi.

Se recomanda in toate cazurile posibile folosirea energiilor regenerabile in vederea producerii de energie electrica, termica. Tipurile de energii regenerabile folosite in zona sunt: energia solara (panouri fotovoltaice, panouri solare).

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

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

Suprafața din perimetrul studiat, având în prezent folosința agricolă, nu prezintă nici un fel de surse de poluare a mediului.

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. In imediata vecinătate nu există agenți economici cu degajari de noxe si poluare fonica, care sa nu fie compatibile cu zona rezidentiala.

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor in aceasta zona vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic, avand in vedere caracterul zonei.

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.

### **Diminuarea surselor de poluare**

In zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare și nu se vor amplasa obiective care să determine poluarea zonei ( aer, apă, sol, etc.)

Se prevede că zona studiată va fi ocupată succesiv cu funcțiunile propuse, în funcție de dinamica procesului de dezvoltare locală. Solicitățile investitorilor și posibilitățile acestora de finalizare a lucrărilor vor determina declanșarea unor activități etapizate de construcție. Astfel, este previzibil că lucrările de construcții ce decurg vor afecta mediul pe timp limitat.

Lucrările proiectate nu se constituie ca surse de poluare a solului și subsolului. Toate obiectele subterane vor fi hidroizolate.

### **Prevenirea producerii de riscuri naturale**

#### **Riscuri de inundații.**

Apele pluviale de pe constructii vor fi preluate de jgheaburi și burlane și descărcate în teren.

Preluarea apelor pluviale de pe drum se realizează prin rigole amplasate în lateralul drumurilor.

#### **Epurarea apelor uzate**

Canalizarea menajera propusa in zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara. (aflat in etapa de perspectiva)

### **Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi**

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice constituite în zonă.

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.

Se vor poziționa spații verzi de aliniament de-a lungul drumurilor, precum și plantații.

### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Parcela propusa vor avea minimum 20% zona verde, intrucat P.O.T. maxim este 40%. De asemenea pe marginea drumurilor se amplaseaza spatii verzi cu plantatii de aliniament.

### **Protejarea bunurilor de patrimoniu**

Nu este cazul.

### **Refacerea peisajistică**

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 20% din suprafața terenului ca spații verzi.

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepția prezentului proiect, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon.

Dupa terminarea lucrarilor de constructii si amenajare, suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

### **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Rețeaua de drumuri existenta se va mentine pe amplasamentul studiat, pe traseele drumurilor de exploatare existente, pentru a facilita accesul auto și pietonal în zonă și a realiza legăturile cu circulațiile majore.

### **Protecția calității apelor**

Nu se va trimite apa neepurata in canalul de desecare.

### **Protecția aerului**

Din procesul tehnologic de incalzire nu vor rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanți in cantitati care sa puna in pericol calitatea aerului.

### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Lucrarea în ansamblu s-a conceput în idea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Pentru aceasta s-au prevăzut materiale și elemente de construcții cu indici de izolare acustică la zgomot aerian, corespunzători, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silențiozitate, asigurând un nivel al zgomotului de sub 60 dB, măsurat la limita parcelelor, conform STAS 10009/88.

Lucrarea în ansamblul ei s-a conceput astfel încât să asigure condiții optime de locuit pentru beneficiar.

Materialele și elementele de construcție prevăzute au indici de izolare la zgomot de impact mare, rezultind zgomote în limitele admisibile.

### **Protecția împotriva radiațiilor**

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații în procesul tehnologic, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

### **Protecția solului și subsolului**

Nu este necesara

### **Protecția ecosistemelor terestre și acvatică**

Funcționarea lucrărilor propuse a se executa, asigura protecția ecosistemelor terestre, prin măsurile care vor fi luate de protejare a mediului.

### **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de sistematizare a terenului.

Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrările propuse se va respecta H.G.930/2005 " Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică ".

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

### **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

## **TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI**

### **Protecția mediului**

*a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.*

*Elaborarea Planului Urbanistic Zonal.*

*Elaborarea PUZ de fata este determinata de intentia de a crea o zona functionala, in acord cu cerintele socio-economice ale zonei, in conditii ecologice.*

*Remodelarea zonala propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.*

*Acest plan propune realizarea unui spațiu armonios peisagistic, conform cu cerințele de dezvoltare ale mediului urban, în deplin acord cu normele de protecție a mediului.*

*Amplasamentul este situat într-o zona cu bune premise pedologice, care necesită o regandire a infrastructurii si a funcțiunilor actuale. In această zonă - prin realizarea proiectului propus în acest PUZ - se va rezolva o problemă de infrastructură, de cerințe socio-economice și armonizarea cadrului general de functiuni propuse ale zonei.*

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

*In organizarea amplasamentului s-a ținut seama de prevederile Planului urbanistic general (PUG) pentru aceasta zona. Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură "corelarea*

intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public”.

Prezentul PUZ se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a municipiului, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea urbana.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale:

- respectarea Ordonanței nr.79/1.09.2001 pt.modificarea si completarea Ordonantei Guv.nr.43/1997 privind regimul drumurilor, modificată, completată și aprobată prin Legea nr. 413/2002
- asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevazute.

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

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuand caracterul de globalitate a problematicii mediului .

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare pentru un cartier de locuire, ce va asigura dezvoltarea zonei urbane studiate.

Implementarea planului ar rezolva atat cerinte socio-economice, cat si functionale, armonizand cerintele cu potentialul zonei.

*d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:*

#### 1. apa

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale in vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea si completarea HG 188/2002.

#### 2. aerul

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitatile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice functionării obiectivelor sunt:

- Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO2 , hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanti sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule in incinta amplasamentului precum si in vecinatatea acestuia. Ordinul 462/1993, abrogat parțial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002 si de Legea 104/2011, referitor la limitarea preventiva a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipulează 15 că “Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea pentru circulatie a autovehiculelor rutiere operatiune ce se efectueaza la inmatricularea pentru prima data in tara a autovehiculelor de productie indigena sau importate, cat si prin conditiile tehnice prevazute la inspectiile tehnice ce se efectueaza periodic pe toata durata utilizarii tuturor autovehiculelor rutiere inmatriculate in tara”.

Avand in vedere ca principala sursa de poluare a zonei o reprezinta traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevazute o serie de măsuri :



- Realizarea de drumuri interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru imbunatatirea capacitatii de regenerare a atmosferei, protectia fonica si eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

### 3. solul

Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului , activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii:

- Surse specifice perioadei de executie: deseuri depozitate necontrolat

In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Depozitarea necorespunzatoare a deseurilor menajere.

In vederea eliminarii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevazute o serie de masuri :

- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații de arbori.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezinta o sursă semnificativă de poluare.

### 4. zgomotul și vibrațiile

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populatia, proiectul nefiind intr-o zona suprapopulata, ceea ce nu incumbă necesitatea unor planuri de acțiune specifice cauzate de zgomotul din zona studiată prin prezentul proiect.

### 5. radiațiile

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

#### e) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

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

- **Managementul deșeurilor**

In incinta amplasamentului se identifica urmatoarele categorii de deseuri rezultate ca urmare a activitatii desfasurate:

- Deseuri vegetale
- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere,

Deseurile vegetale vor fi valorificate ca ingrasamant biologic pentru culturile proprii.

Deseurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile locuitorilor.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri. Nu exista efecte reversibile.

Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă, cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Din desfășurarea activității propuse nu rezulta consumuri de substanțe toxice și periculoase.

- **Protecția calității apelor**

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002 .

- **Protecția calității aerului**

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Legii Nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

- **Protecția solului**

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și a legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

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

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

b) *natura cumulativă a efectelor* – nu este cazul.

c) *natura transfrontalieră a efectelor* – nu este cazul.

d) *riscul pentru sănătatea umană*

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare.

Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, ci sunt așteptate cu interes de populație.

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) *marimea și spațialitatea efectelor*- nu este cazul

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :*

- **Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural**

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

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

- **Folosirea terenului în mod intensiv**

Terenul va fi ocupat în proporție de P.O.T. propus = max. 40%, respectând reglementările în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului.

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

Nu e cazul.

### **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 PUZ 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 locuinte 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 și pietonal, amplasare firme luminoase pe fațade, amenajări locuri de parcare, realizare împrejurimi și bransamente apă, 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 având un regim maxim de înălțime de D+P+1E

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+1E. Înălțimea maximă a clădirilor va fi: H maxim pentru D+P+1E: 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 constructibilitate, în exteriorul acestei zone fiind permisă amplasarea construcțiilor edilitare.

SUPRAFEȚE PE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
TOTAL PARCELĂ	433	100	433	100
SUPRAFATA CONSTRUIBILA	0.00	0.00	Max. 173,20	Max. 40
STRĂZI, ACESE, 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+1E

#### **Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este:

- în zona de dotări și servicii va fi de maximum D+P+1E. Înălțimea maximă a clădirilor va fi: H maxim pentru D+P+1E: 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