
COPERTA

Proiect nr.147/2018

**PLAN URBANISTIC ZONAL
” CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE
COLECTIVE ÎN REGIM D+P+2E“**

TIMIȘOARA - Nr. Top. 428272 (top vechi 16426)

Intravilan Municipiul Timișoara,
Beneficiar : SOCEANU NICOLAE și SOCEANU ELENA

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiect nr.147/2018

- PROIECTANT GENERAL :** **S.C. "TERNAR" S.R.L.**
Arhitect GABRIEL MIHAI SIMON
- Proiectant de urbanism : **S.C. "TERNAR" S.R.L.**
Arhitect GABRIEL MIHAI SIMON (proiectare)
- Coordonator urbanism : Arhitect GABRIEL MIHAI SIMON
- Colaboratori : **S.C. "PRO WASSER AT" S.R.L.**
inginer GABRIEL TOTH
- S.C. "ALPHA ENGINEERING" S.R.L.**
inginer ALBERT ORDODI
- S.C. "CONCRET CAD" S.R.L.**
inginer MARIUS CRISTIAN OPREA
- S.C. HAL PRO S.R.L.**
inginer ALIN COȘA

BORDEROU

Proiect nr.147/2018

A. PIESE SCRISE

1. Coperta
2. Foaie de Responsabilitati
3. Borderou
4. Memoriu tehnic de urbanism pag. nr. 4
5. Regulament Local de Urbanism pag. nr. 27
6. Certificat de Urbanism nr.79426 din 27.02.2020
6. Certificat de Urbanism nr.4926 din 10.11.2017 (prelungit)
7. Copie C.F.
8. Aviz de Oportunitate nr. 14 din 15.03.2018
9. Raportul informării și consultării publicului UR2019-006841/28.06.2019
10. Plan de acțiune
11. Taxă RUR
12. Decizie Etapa de Încadrare Protecția Mediului nr75/19.07.2019
13. Aviz D.S.P. Timiș nr. 18.245/C din 30.07.2020
14. Aviz D.S.P. Timiș nr. 15.268/756/C din 06.08.2018
15. AvizComisia de Circulație nr. DT2019-003026 din 14.03.2019
16. Aviz Inspectoratul de Poliție Rutieră nr. 352751 din 04.09.2020
17. Aviz de Principiu Mediu Urban și Gestiune Deșeuri nr. 699 din 05.06.2019
18. Aviz Retim nr.4585 din 18.07.2018
19. Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență nr. 4.626.853 din 24.09.2018
20. Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență nr. 4.626.854 din 24.09.2018
21. Aviz UNIC nr.598 din 31.08.2020
22. Aviz UNIC nr.748 din 29.08.2018
23. Aviz Telekom nr.903 din 30.06.2020
24. Aviz STPT nr.UR2020-00-7679 din 10.07.2020
25. Aviz Aquatim nr.56553 din 20.08.2020
26. Aviz Delgaz nr.1673 din 16.07.2020
27. Aviz Colterm nr.UR2020-007679 din 02.07.2020
28. Aviz Enel nr.314725496 din 02.07.2020
29. OCPI Proces verbal recepție nr. 3045/2018
30. Studiu Însorire

B. PIESE DESENATE

• Plan topografic, plan cadastral	pl.nr. 1
• Extras P.U.G Timișoara	pl.nr. U001
• Extras P.U.G nou Timișoara	pl.nr. U002
• Extras P.U.G nou Timișoara	pl.nr. U003
• Plan existent	pl.nr. U 01
• Plan Reglementări Urbanistice	pl.nr. U 02
• Plan Obiective de Utilitate Publică	pl.nr. U 03
• Plan Posibilități de Mobilare Urbanistică (demisol)	pl.nr. U 04
• Plan Posibilități de Mobilare Urbanistică	pl.nr. U 05
• Plan Studiu Cvartal	pl.nr. U 06
• Circulații – Plan de situație, profil transversal	pl.nr. PS01
• Reglementări echipare edilitară electrică telefonie	pl.nr IE.02
• Plan de reglementări – lucrări edilitare	pl.nr 02.ED
• Studiu însorire – poziție soare	pl.nr U20
• Studiu însorire – poziție soare	pl.nr U21
• Studiu însorire – 21 decembrie	pl.nr U22
• Studiu însorire – 21 martie	pl.nr U23
• Studiu însorire – 21 iunie	pl.nr U24
• Studiu însorire – 21 iunie	pl.nr U25
• Desfășurate stradale	pl.nr U801
• Desfășurate stradale	pl.nr U802
• Desfășurate stradale	pl.nr U803
• Desfășurate stradale	pl.nr U804
• Desfășurate stradale	pl.nr U805
• Desfășurate stradale	pl.nr U806
• Desfășurate stradale	pl.nr U807
• Desfășurate stradale	pl.nr U808
• Desfășurate stradale	pl.nr U809
• Desfășurate stradale	pl.nr U810

Întocmit,

arh. SIMON Gabriel Mihai

• **Introducere**

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL ” CONSTRUIRE IMOBIL DE
LOCUIŢE COLECTIVE ÎN REGIM D+P+2E “**
intravilan Municipiul TIMIȘOARA, județul TIMIȘ

Beneficiar : **SOCEANU NICOLAE
SOCEANU ELENA**

Proiectant arhitectură: : **S.C. ”TERNAR” S.R.L.**

Coordonator urbanism : **Arh. Simon Gabriel Mihai**

Data elaborării : **SEPTEMBRIE 2020**

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

1.2.OBIECTUL PUZ

▪ SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Prezenta documentație are ca obiectiv reglementarea parcelei în vederea construirii unui imobil de locuințe colective în regim D+P+2E.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- reglementarea regimului de înălțime maxim admis
- stabilirea funcțiunilor permise în interiorul zonei
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile și pietonale.
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare.

▪ PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 – teren situat în intravilan – zona de locuire cu funcțiuni complementare pentru maxim 2 familii; în acest sens s-a obținut avizului de oportunitate prin care se specifică modificarea regimului de înălțime la D+P+2E și posibilitatea construirii de locuințe colective.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

- LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- Planul de Amenajare a Teritoriului municipiului Timișoara;
- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul MLPAT 176/N/2000.

În urma analizării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului îi conferă o poziție importantă în cadrul zonei
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe colective cu regim de înălțime de tip urban (D+P+2E), în concordanță cu construcții existente deja în zona, în intravilanul municipiului Timișoara;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă.
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare a proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă, atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute.

• Studiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

- DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de sud-vest a municipiului Timișoara, cu acces din strada Budai Deleanu.

Amplasamentul, face parte din intravilanul municipiului Timișoara.

Planul de amenajare a teritoriului Municipiului Timișoara stabilește pentru această zonă locuințe individuale de maxim 2 familii, dotări și servicii publice. Din punct de vedere a circulațiilor sunt propuse câteva artere majore care să relaționeze și să fluidizeze circulația

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare .

- CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Ținând cont de nevoia crescândă de locuințe, pentru populația Timișoarei, este firesc să ne așteptăm la o creștere a cererii de locuințe în intravilan. Această cerere se reflectă și prin numeroasele documentații aprobate sau în curs de aprobare pentru reglementări zone în vederea construirii de locuințe colective.

Evoluția socială înseamnă și o posibilă evoluție economică a municipiului, respectiv a zonei.

- POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Ținând cont de proximitatea imediată cu alte imobile de locuințe colective, potențialul de dezvoltare al zonei va fi sporit.

Zona va fi ocupată aproape în totalitate, existența unor investitori concreți urmând să permită susținerea financiară atât a soluțiilor de echipare centralizată a zonei, precum și varianta aprobată de rezolvare a acceselor.

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, VECINĂȚĂȚI CU DISTANȚE

Amplasamentul studiat este situat în intravilan, în sud-vestul municipiului Timișoara, pe strada Budai Deleanu nr.7.

Terenul este bordat pe partea de nord de strada Budai Deleanu, la sud de un teren de gospodărie comunală (Cimitir Calea Șagului) , la est și vest de parcele private edificate cu funcțiunea de locuire.

La est și vest de terenul studiat sunt deja edificate construcții cu destinația de locuire (locuințe individuale), la o distanță de 2,6 m față de limita de proprietate vestică a arealului studiat și calcan pe limita estică a arealului studiat.

**În vecinătatea amplasamentului nu sunt zone de protecție sanitară.
Terenul este salubru și nu este traversat de rețele edilitare.
Terenul este situat la 60m vest de Piața Iuliu Maniu.
La aproximativ 300m de terenul studiat se află Magazinul Kaufland.
Terenul este în prezent edificat cu o construcție având funcțiunea de spațiu comercial.
Suprafața terenului este de 1080 m2.
Accesul rutier la amplasament este asigurat din strada Budai deleanu.**

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt. Terenul este amenajat și edificat.

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și ades capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8° C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. >30 ° C]: 8 zile/an
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor: 660mm/ an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/m2 la 21.06 și 118cal/m2 la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasa Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristica și de diferite consolidări specifica câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioara a stratificației.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

2.4.CIRCULAȚIA

- ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Accesul rutier și pietonal la amplasament este asigurat din strada Budai Deleanu.

- CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Legătura parcelei studiate cu centrul localității se realizează prin intermediul străzii Budai Deleanu. Datorită funcțiunii propuse va fi nevoie de o reglementare a accesului auto în interiorul parcelei.

Soluția de rezolvare a acestor probleme este prezentată în detaliu la punctul "MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI".

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

- PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren curți construcții în intravilan.

- RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

În momentul de față, terenul studiat având funcțiunea de locuire individuală cu maxim 2 familii este bordat de parcele cu funcțiunea de locuire individuală cu maxim 2 familii (cu toate acestea pe parcela din stânga sunt realizate 5 apartamente) dar se află în vecinătatea altor parcele ce au funcțiunea de locuire colectivă, funcțiuni complementare, dotări și servicii, și crează astfel probleme la nivelul relaționării între funcțiuni.

Aceste probleme vor dispărea odată cu apariția unor noi investitori și tratarea unitară a caracterului zonei.

- GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 1080 mp, teren în intravilan. Terenul este în prezent edificat cu o construcție ce are funcțiunea de spațiu comercial (**Vanzări piese de schimb pentru autovehicule**).

- ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Nu este cazul.

- ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Noua zonă propusă spre dezvoltare, va deține dotările necesare, dimensionate astfel încât dezvoltarea să se poată face etapizat, iar zonele de spații verzi să deservească în întregime zona rezidențială propusă în corelare cu celelalte documentații din zonă aprobate sau fiind în curs de aprobare.

- ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință curți construcții, există o zonă plantată cu rol de grădină, dar nu există spații verzi amenajate (conform definiției din legea 24/2007) care să fie delimitate la nivel topografic sau prin documentații de urbanism.

- EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Nu este cazul.

- PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

1. arealul studiat, ce a avut până în prezent funcțiunea de locuire individuală și funcțiuni complementare, este bordat la nord de strada Budai Deleanu și are acces direct din stradă, dar acest acces va trebui reconfigurat pentru funcțiunea propusă;

b) funcționale

- redimensionarea utilităților în arealul studiat pentru a satisface noua destinație a terenului; propunerile de dezvoltare a echipării edilitare se vor face corelat, într-un sistem centralizat.

2.6.ECHIPAREA EDILITARĂ

1. Căi de comunicație

Amplasamentul studiat se află la aproximativ 60 m la vest de Piața Iuliu Maniu și are fron la Strada Budai Deleanu.

Accesul rutier la amplasament este asigura din strada Budai Deleanu.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- amplasarea unei noi dezvoltări rezidențiale pe un teren edificat cu o construcție cu caracter comercial presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenului, din punct de vedere al circulației rutiere și pietonale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Terenul încadrat în zona de studiu are categoria de folosință de curți construcții și este în prezent ocupat de o construcție cu funcțiunea de spațiu comercial.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă a unor zone de locuire este în continuă creștere.

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE
Nu e cazul.
- MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Referitor la traficul pe strada Budai Deleanu, se estimează o creștere nesemnificativă a intensității acesteia. Numărul suplimentar de vehicule în circulație nu va modifica decât local clasa tehnică a drumului și nu este în măsură să creeze dificultăți de circulație.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECTIE
Nu e cazul.
- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC
Nu e cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- modificarea funcției de locuire individuală în locuire colectivă adaptată la configurația terenului și specificul zonei;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

● Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Intențiile de extindere a zonelor de locuire și funcțiuni complementare, au generat și pun în continuare problema apariției de noi accese carosabile și pietonale, spații de parcare. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și clarificarea caracterului și configurației accesului nou și rezolvarea echipării edilitare.

3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.

Pentru amplasamentul studiat s-a întocmit un Plan Urbanistic General, terenul studiat având destinația conform P.U.G. de zonă de locuire individuală cu maxim 2 familii și funcțiuni complementare.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de locuire colectivă cu obligativitatea propunerii unui minim 25% de spații verzi din suprafața terenului.

Zona amplasamentului studiat este în totalitate cuprinsă în intravilan, având folosința de curți construcții .

Prin zonificarea propusă se preconizează că amenajările urbanistice vor integra rețeaua de canalizare în funcțiunile urbane propuse, fără a le afecta prin amplasarea viitoarelor construcții. Rețeaua de drumuri existente din zonă, preluată în întregime, a completată cu un acces nou care va deservi funcțiunea propusă.

Pe parcelele destinate construcțiilor, prin regulamentul de urbanism, se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 25% din suprafața lotului.

Regimul de înălțime al construcțiilor preconizate este D+ P + 2E.

Aspectul exterior recomandat este cel al construcțiilor din zona rurală cu șarpantă de țigla în culori deschise sau acoperiș terasă.

Soluția aleasă a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea față de punctele cardinale, care să permită o bună însorire a fațadelor și curților interioare.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite.

Condițiile de fundare ale terenului sunt bune.

Terenul este plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

Construcția existentă pe teren se va demola pentru a crea spațiul necesar dezvoltării propuse prin P.U.Z.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru asigurarea accesului rutier la amplasament se propun:

- crearea unui nou acces din strada Budai Deleanu.
- crearea de locuri de parcare în partea sudică a terenului și la demisolul imobilului propus prin documentația de față.

- crearea unei circulații interioare ce va deservi locurile de parcare propuse și va asigura accesul echipajelor de specialitate în cazul intervențiilor;

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).

Circulațiile vor fi executate din îmbrăcămiți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI BILANT TERITORIAL

SUPRAFEȚE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ mp	SITUATIA PROPUSA mp
Locuire colectivă	-	432=40%
Spații comerciale, servicii	230	-
Grădini	740	-
Spații verzi	-	270=25%
Locuri de joacă pentru copii	-	31=2,87%
CIRCULATII		
Carosabil, trotuare, parcări	110	347=32,13%
TOTAL	1080	1080=100%

P.O.T. Maxim Locuire – 40 %

C.U.T. Maxim Locuire – 1,6

Regim de înălțime :

LOCUIRE - D+P+2E

LOCUIRE - H max. cornisa = 11m , H max. coamă 15m

Locuințele pot fi de următoarele tipuri : Imobil de Locuințe Colective.

Acoperișurile vor fi de tip Șarpantă sau Terasă.

La acoperișurile tip Șarpantă, panta acoperișului va fi cuprinsă între 20° – 35°

Aliniament față de frontul stradal – Clădirea va fi aliniată la front

Distanța minimă față de limita posterioară – 10m

Distanța imobilului propus față de proprietățile învecinate va fi de minimum

H/2.

Construcția existentă în prezent pe teren se va desființa.

Spațiile plantate cu rol actual de grădină și care nu se supun Legii 24/2007 (conform articol 5, aliniat f) și accesul existent se vor reconfigura pentru a satisface necesitățile noii clădiri propuse.

Zona plantată cu rol de grădină privată și accesele existente nu au fost reglementate anterior printr-o documentație de urbanism, nu sunt delimitate topografic și nu au destinația de spațiu verde sau circulații înscrisă în cartea funciară. Au apărut ca urmare a amenajării interioare a parcelei studiate și nu se supun art.71 din OUG195/2005 completată și modificată, respectiv nu sunt cuprinse în articolul 4 din legea 24/2007. Suprafața trecută în bilanțul teritorial la capitolul existent reprezintă stadiul actual al amenajării private a parcelei studiate.

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Planul Urbanistic Zonal propune reglementarea terenului pentru construirea unui imobil de locuințe colective.

a. Alimentare cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de **1.080 m²**, zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de construcție pentru locuințe colective, care se afla în intravilanul municipiului Timisoara.

Sursa de apă pentru asigurarea necesarului de apa potabila și de incendiu pentru constructiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a mun.Timișoara, rețea administrata s.c. AQUATIM s.a., existenta pe str. Budai Deleanu, Dn. 150 mm.

Pentru alimentarea constructiei proiectate, se propune executarea unui bransament de apa din teava de polietilenă PE-HD, Pn 6 atm, De.32x2 mm, lungimea acestuia fiind de L= 8,20 m, care va asigura necesarul de apa potabila al consumatorilor din imobil.

De asemenea, la cca 1,5 m fata de limita de proprietate (pe domeniul public) se va monta un camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Debitul necesar de apa este:

$$q_{\text{apă rece}} = 0,81 \text{ l/s} = 2,91 \text{ mc/h}$$

b. Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara (aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a.) de pe str. Budai Deleanu, conducta tip-clopot D=240 cm.

Se propune executarea unei conducte de racord la reseaua de canalizare menajera existenta, racord menajer care se va executa din tuburi din PVC-KG, D=160 mm, L=13,30 m. Canalizarea propusa va functiona gravitational si se va amplasa pe domeniul public, perpendicular pe reseaua existenta pe strada B. Deleanu.

Acest racord menajer preia si debitul de apa pluviala pre-epurata, colectat de pe acoperis si platforma betonata din curtea imobilului de locuinte. Acest debit pluvial este descarcat treptat in canalizarea mixta propusa, dupa momentul ploii, pentru a nu incarca debitul in conducta menajera.

Inainte de racordul conductei de canalizare pluviala la canalizarea menajera propusa se va monta un camin de debitmetru, care sa contorizeze volumul de apa de ploaie preluat in canalizarea menajera. Apele de ploaie se descarca in conducta de racord printr-o conducta de refulare.

Apele uzate mixte sunt descarcate in final la statia de epurare a municipiului Timisoara.

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)

$q_{\text{men}} = 12,20 \text{ l/s}$

$Q_{\text{apa pluviala}} = 60 \text{ mc} : 12 \text{ h} = 5 \text{ mc/h} = 1,38 \text{ l/s}$

RACORD CANAL:

$Q_{\text{racord}} = 4,31 + 1,38 = 5,69 \text{ l/s}$

c. Canalizarea pluviala

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperisuri, parcuri si drumuri prin intermediul unei retele pluviale ingropate, din tuburi PVC-KG cu diametrul D=315 mm, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie ingropat. De aici apele de ploaie pre-epurate vor fi evacuate in canalizarea menajera proiectata, urmand sa ajunga in canalizarea orasului, existenta pe strada Budai Deleanu.

Cladirea propusa va fi dotata in zona demisolului cu o statie de pompare, care va colecta si pompa apele din instalatiile de canalizare ale demisolului in canalizarea pluvială din incinta.

Lungimea retelei de canalizare pluviale este 55 m, realizată din tuburi PVC-KG, D=315 mm.

Descărcarea apelor din bazinul de retentie se va realiza prin pompare în interval de 12 ore, pompa având un debit de: $60 \text{ mc} : 12 \text{ h} = 5 \text{ mc/h} = 1,38 \text{ l/s}$

Debitul de ape pluviale este: **$Q_{\text{PL}} = 24,78 \text{ l/s}$**

Volumul bazinului de retentie este de **60 mc**.

Volumul anual al apelor pluviale va fi: **$V_{\text{anual}} = 743 \text{ mc/an}$**

BREVIAR DE CALCUL

Instalatii sanitare de apă și canalizare

Alimentarea cu apă rece

Debitul pentru apă rece și caldă a obiectelor sanitare s-a determinat conform STAS 1478-90, după cum urmează:

- apă rece - debitul de calcul a fost determinat cu formula :

$$q_c = b \times (a \times c \times \sqrt{E} + 0,004 \times E)$$

în care: a = 0,15
 b = 1,00
 c = 1,0
 E = E₁ + E₂

unde: E₁ - suma echivalenților bateriilor amestecătoare de apă caldă și rece;

 E₂ - suma echivalenților robinetelor de apă rece.

Alimentarea cu apă caldă menajeră se va face de la puncte termice proprii.

Calculul debitelor s-a făcut pentru următoarele obiecte sanitare:

Obiecte sanitare	Bucati	Echivalenti E1+E2	Σ E
Chiuvete	4	1.0	4.00
Lavoare	8	0.35	2.80
Vase WC	8	0.50	4.00
Centrala termica	4	1.0	4.00
Masina spalat	4	1.0	4.00
Cada baie	4	1.0	4.00
Robinet serviciu	2	0.35	0.70
TOTAL			23.50

Rezultă: $q_{AP\ A\ RECE} = 1 \times (0,15 \times 1 \times \sqrt{23,5} + 0,004 \times 23,5)$

$$q_{AP\ A\ RECE} = 0,81 \text{ l/s} = 2,91 \text{ mc/h}$$

Rezultă : $q_{ap\ a\ rece} = 0,81 \text{ l/s}$

Canalizarea menajeră

Calculul debitului de ape uzate menajere și dimensionarea instalației de canalizare se face conform STAS 1795-87 cu formula:

$$q_{MEN} = Q_s + q_{s\ MAX}$$

în care:

$q_{s\ MAX}$ - cel mai mare debit specific al obiectelor sanitare (= 2);

Q_s - debitul corespunzător valorii sumei echivalenților (ΣEs) a obiectelor sanitare;

$$Q_s = a \times 0,33 \times \sqrt{\Sigma Es}$$

unde: ΣEs - suma echivalenților de debit pentru scurgerea obiectelor sanitare;

Obiecte sanitare	Bucati	Echivalenti Es	Σ Es
Lavoare	8	0.5	4.00
Vase WC	8	6.0	48.00
Cada baie	4	2.0	8.00
Masina spalat	4	2.0	8.00
TOTAL			68.00

$$a = 0,85 \text{ pentru } \Sigma E \geq 0,15$$

$$Q_s = 0,85 \times 0,33 \times \sqrt{68} = 2,31 \text{ l/s}$$

$$q_{MEN} = 2,31 + 2 = 4,31 \text{ l/s}$$

$$q_{MEN} = 4,31 \text{ l/s}$$

Diametrul pentru conducta de racord este Dn 250 mm – PVC.

Canalizarea pluvială

În conformitate cu STAS 1795-90, debitul de calcul al apelor meteorice de pe clădire Q_s se calculează cu relația:

$$Q_P = 0,0001 \times m \times l \times \Sigma \phi \times S_c$$

In care :

i-intensitatea ploii de calcul [l/s*ha]

ϕ -coeficientul de scurgere al apei meteorice de pe suprafața respectivă

- "m" este un coeficient adimensional de reducere a debitului de calcul, care tine seama de capacitatea de inmagazinare, in timp, a canalelor si de durata ploii de calcul "t", m=0.8 pentru t ≤40

S_c –suprafața de calcul –egală cu proiecția pe orizontală a suprafețelor receptoare
Intensitatea ploii de calcul funcție de frecvența normată a ploii și de durată se determină prin diagrame sau din tabele de calcul.

Frecvența normată a ploii de calcul se ia conform STAS 1846-90 funcție de clasa de importanță a clădirii (f).

Durata de calcul a ploii se stabilește prin apreciere și se verifică prin calcul după alegerea diametrelor conductelor, cu relația :

$$t = t_{cs} + \frac{L}{V} \quad (\text{min})$$

t_{cs} – timpul de colectare a apei de ploaie pe suprafața receptoare și timpul de scurgere prin coloanele instalației interioare (min)

L – distanța maximă de parcurs în conductele orizontale până la secțiunea de control (m)

V – viteza de curgere corespunzătoare debitului maxim de scurgere cu nivel liber,
 $V = 40 \div 60 \text{ m/min}$

Suprafetele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

Constructii $S = 432 \text{ mp}$

Drumuri $S = 378 \text{ mp}$

-acoperișuri coef. de scurgere $\phi = 0,95$

-drumuri coef. de scurgere $\phi = 0,85$

$$\emptyset = 432 \times 0,95 + 378 \times 0,85 / 810 = \mathbf{0,90}$$

Clasa de importanță III => frecvența ploii de calcul 1/10.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + 15/42 = 5 \text{ minute}$$

$t_{cs} = 5 \text{ minute}$ pentru zonă de ses

$v_a = 42 \text{ m/min}$

- lungimea colectorului este de 15 m

Pr. Nr. 147/2018 - P.U.Z. " CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM D+P+2E"

Intravilan Municipiul TIMIȘOARA, Județul Timiș

Beneficiari : SOCEANU NICOLAE și SOCEANU ELENA

MEMORIU TEHNIC SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I = 425 l/sxha - pentru durata de 5 minute și frecvența de 1/10
Rezultă: $Q_{PL}=0,0001 \times 425 \times 0,90 \times 810 \times 0,8 = 24,78 \text{ l/s}$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}}= Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{\text{zile/an}}/1.000 = \text{mc/an}$
 $V_{\text{anual}} = 24,78 \times 60 \times 5 \times 100/1.000 = 743 \text{ mc/an}$

Volumul total de retenție ape pluviale:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k1 = \frac{1}{2} \times 400/5 \times 24,78 \times 0,06 = 60 \text{ mc}$$

V_R = 60 mc

Debitul de ape uzate pe întreaga incintă evacuată la canalizarea orașului este :

Q racord = q men + Q apa pluvială (evacuare prin pompare)

q men = 12,20 l/s

Q apa pluvială = 60 mc: 12h = 5 mc/h = 1,38 l/s

RACORD CANAL:

Q racord = 4,31 + 1,38 = 5,69 l/s

- **Alimentarea cu energie electrică**

În zonă apar noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz casnic.

Conform normativ PE 132/2003 bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

- 18 apartamente	$P_i = 270 \text{ kW}$
18 x 15,0 kW / loc.	$P_s = 90 \text{ kW}$
- Iluminat stradal	$P_i = 0,75 \text{ kW}$
3 LL x 0,25 kW / LL	$P_s = 0,75 \text{ kW}$

TOTAL

$P_i = 271 \text{ kW}$

$P_s = 91 \text{ kW}$

De asemenea se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur sau de sodiu de 250W montate pe stâlpi.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

2.2. Telecomunicații și cablare TV

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de telecomunicații, internet și cablare TV din zonă. De la aceste rețele se vor realiza bransamente individuale la locuințe.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2002; PE 107-1995; P 118-1999).

- **Alimentarea cu gaze naturale**
Obiectivul va fi branșat la rețeaua existentă de alimentare cu gaze naturale gestionată de S.C. EON GAZ S.A. .

- **Gospodărie comunală**
Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe parcelă, controlat, în containere speciale de tip pubelă cu preselecția deșeurilor pentru a fi despărțite în deșeuri menajere și reciclabile, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponul municipiului Timișoara.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

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

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin a unui arbore la o suprafață de 200 mp de parcelă constructibilă.
- De asemenea spațiul plantat nu va fi mai mic de 25% din suprafața lotului

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004).

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

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare.

Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru din intravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală.

Amplasamentul este situat într-o zonă din perimetrul Municipiului Timișoara la distanță relativ mică de centrul localității, în care sunt multe alte planuri similare aprobate. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, 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 (zgomet, noxe din traficul rutier).

1.b. Nu se încadrează în P.UG.Timișoara de-oarece în PUG Timișoara zona este prevăzută ca zonă rezidențială cu locuințe unifamiliale. Prin Avizul de Oportunitate se propune crearea unor locuințe colective și modificarea destinației terenului. Zona va fi supusă urbanizării, integrându-se în strategia de dezvoltare a Zonei Metropolitane a Aglomerării Urbane Timișoara în perspectiva anului 2050. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat câteva obiective principale :

încadrarea în caracterul zonei precum și asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință teren curți construcții.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu. Procentul de ocupare a terenului de 40% favorizează spațiului liber plantat.

1.d. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei rezidențiale nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru locuințe colective. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

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

Lucrările proiectate se încadrează în schema cadru de amenajare a bazinului hidrografic.

- **Sursa de apă** pentru asigurarea apei potabile și refacerea rezervei de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a Municipiului Timișoara, rețea administrată de s.c. AQUATIM s.a. Rețeaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va brânșa la rețeaua de apă existentă pe strada Budai Deleanu, administrată de s.c. AQUATIM s.a și va asigura necesarul de apă potabilă, cât și necesarul de apă pentru stingerea unui eventual incendiu.
- **Canalizarea menajera**
Apele uzate menajere vor fi colectate prin rețeaua de canalizare (tuburi din PVC-KG și evacuate în sistemul centralizat de canalizare menajeră al Municipiului Timișoara.
- **Apele de ploaie** de pe construcții, drumuri și zonele verzi propuse în PUZ vor fi preluate de canalizarea pluvială. Din rețeaua de canalizare apele pluviale vor fi preluate de rețeaua centralizată de canalizare a Municipiului Timișoara.

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire. Surse staționare neregulate nu există; surse staționare regulate: emisiile de poluanți antrenate de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt ne semnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor , se va întreține solul în spațiile verzi.

Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

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

Managementul deșeurilor menajere: acestea vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrăștierea lor.

Gospodărirea substanțelor periculoase și toxice: fiind clădire de locuințe, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu se necesită măsuri speciale.

Protecția calității apelor: prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normelor europene actuale.

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

- 2.a.** Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Se creează locuri de muncă prin serviciile create. Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (elementele componente rămân nenocive și deșeurile neutre se adună și se elimină în câteva minute)
- 2.b.** Nu e cazul. Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate, depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau și locuiesc oamenii.
- 2.c.** Nu se produc efecte transfrontaliere, fiind la o distanță de peste 60km față de graniță.
- 2.d.** Nu e cazul. Nici în condiții accidentale, nici în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător.
- 2.e.** Nu există riscuri pentru sănătatea umană. Efectele – ca areal de suprafață cât și ca număr de populație posibil afectat – sunt practice nule, neafectând practic nici măcar locuitorii din clădirile propuse. Toate spațiile vor fi încălzite, ventilate și se vor asigura toate normele P.S.I. necesare, clădirile vor fi incombustibile, materialele utilizate vor fi incombustibile sau greu combustibile, se va asigura dotarea P.S.I. necesară.
- 2.f.** Nu e cazul.
- 2.f.i.** – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat. Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (național, regional sau local) în zonă. Nu există caracteristici naturale speciale
- 2.f.ii** – nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului, pe parcela studiată nefiind activitate generatoare de noxe, risc poluare, accident, etc.
- 2.f.iii** - nu e cazul. Este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, procentul maxim de ocupare al terenului studiat cu construcții P.O.T. este 40%, rămân în zonă platforme, parcaje, spații verzi amenajate (25,00%)
- 2.g.** Nu e cazul. În zonă nu există peisaje cu statut de protejare (nici măcar local) deci nici național, comunitar sau internațional.
Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

3.9. SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

3.9.1 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura:

a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;

b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;

c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;

d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;

e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

3.9.2 - La zonificarea funcțională se are în vedere: separarea funcțiilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.

3.9.4 - Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

3.9.5 - Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

3.9.6 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

De-oarece distanța până la clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, s-a întocmit un studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

STUDIU DE ÎNSORIRE

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea condițiilor de și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, potrivit art.17 și a Anexei nr. 3 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr.525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare .

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face în conformitate cu respectarea normelor sanitare și tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)

Pr. Nr. 147/2018 - P.U.Z. " CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM D+P+2E"

Intravilan Municipiul TIMIȘOARA, Județul Timiș

Beneficiari : SOCEANU NICOLAE și SOCEANU ELENA

MEMORIU TEHNIC SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic)

- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire
Insoirea constructiilor se analizeaza printr-un studiu specific, care determina, pe baza calculelor astronomice, partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiei noi asupra imobilelor invecinate .

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuza ce provine de la bolta cereasca (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea cladirii fata de punctele cardinale), precum si de radiatiile solare directe .

Confortul psihologic se realizeaza prin vizibilitatea unei parti a boltii ceresti, neafectata de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi determinate prin calcule geometrice .

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural (prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale), cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele, astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu se impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor .

Prin prevederile Regulamentului de urbanism aferent prezentului P.U.Z. se urmareste si respectarea normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate si ventilatie .

Durata minima de insorire, potrivit normelor sanitare este, fie de 1 ½ ore la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud) .

Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se realizeaza prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor. Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric, in functie de dimensiunile cladirilor (H,L,I) in zilele de referinta pentru latitudinea 45 grade nord.

STUDIUL DE INSORIRE PENTRU SOLSTITII SI ECHINOCTII

Studiul de insorire s-a întocmit datorită distanțelor de la imobilul propus la clădirile vecine.

Obiectivul urmărit a fost acela de a verifica dacă se respectă alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119 / 2014, și anume « Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate”.

Studiul are la bază date preluate din STAS 6648/1-82. Studiul s-a făcut pentru o înălțime a clădirii propuse, fata de cota zero, de 11,00 m, inaltimea maxima la atic.

Pentru aceasta s-a studiat poziția umbrelor purtate de blocul propus la cele două solstiții - de vara si de iarna si echinoctiile de primavara si toamna - și s-au întocmit diagramele de insorire pentru fatadele acestui bloc.

Studiul de insorire analizeaza modul in care umbra unei cladiri afecteaza iluminatul natural al cladirilor invecinate. Legea prevede ca fiecare camera trebuie sa fie luminata direct timp de minim 1,5 ore pe zi. Un studiu de insorire bine realizat va furniza solutii optime pentru ambele parti - beneficiarul noilor constructii, beneficiarii constructiilor existente.

METODA DE STUDIU SI ANALIZA A EFECTELOR DE INSORIRE / UMBRIRE

Pentru calcularea umbrelor lasate de constructiile propuse am stabilit intai localizarea geografica pentru zona studiata. Acesta este punctul de plecare al unui studiu de insorire.

Pentru ca studiul sa fie relevant am calculat umbrele lasate de la răsăritul soarelui până la apus din oră în oră pentru iarnă, primăvară, vară. Metoda standard indica cele trei zile in care trebuiesc studiate umbrele:

- Echinocliul de Primavara - La 21 Martie, ora 12 - soarele are aceiasi altitudine cu Echinocliul de Toamna - ziua de 23 Septembrie, ora 12
- Solstitiul de Vara - La 21 Iunie
- Solstitiul de Iarna - La 21 Decembrie

STUDIUL DE INSORIRE PENTRU SOLSTITII SI ECHINOCTII SOLSTITIU DE IARNA

Inceputul iernii astronomice este marcat de un moment precis, cel al solstitiului de iarna. El este legat de miscarea anuala aparenta a Soarelui pe sfera cereasca, ce reprezinta consecinta miscarii reale a Pamantului in jurul Soarelui. La momentul solstitiului de iarna, Soarele se afla in emisfera australa a sferei ceresti, la distanta unghiulara maxima de 23 grade 27 minute Sud fata de Ecuator, efectuand miscarea diurna in lungul cercului paralel cu Ecuatorul ceresc, numit tropicul Capricornului.

Aceasta explica, pentru latitudinile medii ale Terrei, inegalitatea zilelor si a noptilor, precum si succesiunea anotimpurilor. Incepand de la data de 22 decembrie, durata zilelor va creste continuu, iar cea a noptilor va scadea in mod corespunzator.

SOLSTITIU DE VARA

La data de 21 iunie, longitudinea astronomica a Soarelui este de 90 grade , el intrand in semnul zodiacal Racul. Este momentul solstitiului de vara, ce marcheaza inceputul verii astronomice. Pamantul executa atat o miscare anuala de revolutie in jurul Soarelui, cat si o miscare diurna de rotatie in jurul axei polilor terestrii. Axa polilor pastreaza o pozitie fixa in spatiu, ea fiind inclinata pe planul orbitei Pamantului cu 66 grade și 33 minute. Datorita acestui fenomen, cele 2 emisfere terestre sunt iluminate de Soare inegal in decurs de un an, fapt ce genereaza la latitudinile medii inegalitatea zilelor si a noptilor, precum și succesiunea anotimpurilor. La momentul solstitiului de vara, Soarele se va afla deci la 23 grade si 27 minute distanta unghiulară nord fata de Ecuatorul ceresc, el descriind miscarea diurna pe un cerc paralel cu Ecuatorul, numit tropicul racului.

Dupa momentul solstitiului de vara, durata zilei va incepe sa scada, iar a noptii sa creasca, timp de 6 luni pana la 21 decembrie, momentul solstitiului de iarna.

ECHINOCTIU DE PRIMAVARA

Marchează inceputul primaverii astronomice si reprezinta revenirea Soarelui in longitudinea astronomica a acestuia la valoarea de zero grade. La momentul echinocliului de primavara Soarele traverseaza Ecuatorul ceresc trecand din emisfera australa a sferei ceresti in cea boreala. Cand Soarele se afla in acest punct, numit punct vernal, el descrie miscarea diurna in lungul Ecuatorului ceresc, fenomen ce determina - la data respectiva - egalitatea duratei zilelor cu cea a noptilor, indiferent de latitudine.

La 21 Martie (echinocliul de primavara) ora 12 soarele are aceiasi altitudine cu ziua de 23 septembrie (echinocliul de toamna), astfel umbrele generate sunt identice pentru cele doua echinoclii.

CONCLUZII

Conform planșelor anexate, imobilul de locuințe propus, umbrește vecinătățile est vest după cum urmează.

Solstițiu de iarnă

Parcela din vest – Ora 09-12

Parcela din est – Ora 16-18

Solstițiu de primăvară

Parcela din vest – Ora 08-12

Parcela din est – Ora 17-19

Solstițiu de vară

Parcela din vest – Ora 06-12

Parcela din est – Ora 18-21

Studiul de insorire elaborat stabilește îndeplinirea tuturor prevederilor legale in vigoare in vederea executarii lucrarilor de construire pentru obiectivul IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE (D+P+2E), str. Budai Deleanu nr.7, municipiul Timișoara, judet Timiș.

3.9.7 - La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Înscriserea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG
Zona studiată nu se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale și reglementărilor propuse în propunerile avizate în Plan Urbanistic General Timișoara, pentru modificarea funcțiunii obținându-se Avizul de Oportunitate.
- Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de accesul la parcelă și extinderea infrastructurii tehnico - edilitare.

- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate

Ca măsură prioritară legată de evoluția zonei, se propune corelarea stadiului actual de construcție al zonei cu strategia de dezvoltare a teritoriului municipiului Timișoara.

Operațiunile viitoare din zonă, vor ține seama de schema majoră a circulațiilor propuse, în vederea evitării situațiilor de obstrucționare a traseelor cu construcții.

Întocmit,
Arh. Simon Gabriel Mihai

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z.

Reglementări zonă rezidențială cu locuințe colective P+2E propusă

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: în partea de sud-est a Municipiului Timișoara a unor locuințe colective pe o suprafață de **1.080** m² teren. Delimitarea zonei studiate este făcută, conf. **Certificat de Urbanism nr. 4926/10.11.2017** și **Aviz de Oportunitate nr. 14 din 15.03.2018** după cum urmează: la nord de strada Iuliu Maniu, la sud de cimitir, la est de Piața Iuliu Maniu și la vest de Strada Transilvania.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat.

Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de 1080mp.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuințe prin crearea de locuințe colective, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 40%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Municipiului Timișoara.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile adiacente admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

Pr. Nr. 147/2018 - P.U.Z. " CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM D+P+2E"

Intravilan Municipiul TIMIȘOARA, Județul Timiș

Beneficiari : SOCEANU NICOLAE și SOCEANU ELENA

MEMORIU TEHNIC SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi cu referire

la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

ZONA LM - locuințe colective

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Definirea zonei funcționale** – Locuințe cu regim redus de înălțime – colective.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe colective cu o structură urbană coerentă).

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe colective cu caracter urban și cu regim de înălțime maxim D+P+2E.

Art. 3. **Funcțiunile adiacente** admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.
- Rețele tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Locuințe colective
- Conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul imobilului de locuințe colective pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.)
- funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică cu max 30 locuri, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- instituții publice, servicii, comerț, alimentație publică, cultură, sedii firme, sedii O.N.G.-uri, fundații, etc.
- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Sunt admise locuințe izolate familiale, cu maximum două unități locative (apartamente sau case cuplate)
- Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit (care au acces direct din stradă) pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii)

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul M.S. nr. 119/2014.

Se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea imobilului în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Alinierea clădirilor e obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE, amplasare pe frontul stradal.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

a) **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:

- Construcțiile se pot amplasa izolat
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate se va face conform zonei de implantare figurată în planșa de Reglementări Urbanistice.
- În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum 5,5m pentru D+P+2E
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul)
- Se admit calcane spre vecini dacă și construcția vecină existentă are calcan.
- amplasarea construcțiilor (maxim 2 construcții principale pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

b) **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:

- se va respecta distanța de minim 10 m față de limita posterioară conform planșei de reglementări, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină.
- se admit anexe gospodărești pe limita de fund a parcelelor, dar fără să depășească 3 m înălțime.

c) **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 5 m sau vor fi alaturate tip case cuplate.
- se vor respecta reglementările cuprinse în Ordinul M.S. nr. 119/2014

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică.

Extinderile de rețele și branșamentele generale ale imobilului la acestea se vor face conform planului de acțiune de către investitor (elaborator P.U.Z.).

Imobilul va fi branșat la rețeaua de apă și canal gestionată de sc Aquatim sa de pe strada Budai Deleanu prin intermediul unui cămin de racord și a ceasului de contorizare a imobilului, la rețeaua de energie electrică gestionată de sc Enel sa prin extinderea rețelei până la firida principală de racord a imobilului.

Extinderea rețelei de gaz se va realiza în urma solicitărilor proprietarilor finali ai apartamentelor propuse și se va realiza după intabularea construcției propuse.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor (elaborator P.U.Z.) în întregime, conform planului de acțiune.

Lucrările de branșare generală la rețeaua edilitară publică a imobilului se suportă în întregime de investitorul parcelei construibile.

Beneficiarul final al apartamentelor rezultate este răspunzător de crearea asociației de proprietari și a semnării contractelor individuale de furnizare a energiei electrice și a gazelor naturale, a contractului de furnizare a serviciilor de apă și canal și va suporta costurile contorizărilor interioare ale apartamentelor. Contoarele de energie electrică și gaz

se vor monta direct de către societățile furnizoare ale acestor servicii în urma solicitărilor proprietarilor finali.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

Se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității Timișoara.

Alimentare cu căldură

Imobilul de locuințe colective va fi prevăzut cu centrale termice de apartament pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83. Există și posibilitatea utilizării de centrale electrice, calorifere electrice, boilere și instalații de încălzire a apei calde tip instant.

Rețea gaze naturale

Extinderea rețelei de gaze naturale existente se va face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Eon Gaz.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin branșament la rețeaua electrică existentă în zonă din sursă SC ENEL ELECTRICA BANAT SA. Racordul imobilului se va realiza cu cablu subteran.

Se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, operatorii de rețele de telecomunicații vor extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Nu se modifică parcela existentă.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter su Demisol + Parter până la maxim D+P+2E cu maxim 11m la cornișă și 15m la coamă.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocră, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 20° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la maximă la cornișă va fi de 11 m pentru imobilul în regim de înălțime D+P+2E.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. **Procentul de ocupare a terenului**

Zona are caracter rezidențial (locuințe) P.O.T. maxim = 40%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 1,6 pentru locuințe colective.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 25. **Parcaje**

În această zonă se admit parcaje sau garaje, acestea fiind realizate doar pe lotul studiat, parțial la demisol sub clădirea propusă și parțial pe latura sudică a parcelei conform planșelor de Reglementări Urbanistice, Posibilități de Mobilare Urbanistică și a Avizului Comisiei de Circulație.

Art. 26. **Spații verzi**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 mp de lot.

Art. 27. **Împrejmuiri**

Împrejmuirile nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00 m.

Subzonă Ve – Spații verzi

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Definirea zonei funcționale** – Zonă verde în interiorul parcelei studiate

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Este cea de spații verzi private aferente locuințelor de tip condominiu - spații verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuințe de tip condominiu, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului.

Art. 3. **Funcțiunile adiacente** admise ale zonei:

- Accese pietonale.
- Rețele tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. **Utilizări admise:**

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban
- edicule, componente ale amenajării peisagere

Art. 5. **Utilizări admise cu condiții**

Nu este cazul

Art. 6. **Interdicții temporare de construire**

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.

Art. 7. **Interdicții definitive de construire**

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. **Orientarea față de punctele cardinale.**

Nu este cazul.

Art. 9. **Amplasarea față de drumurile publice**

Nu este cazul

Art. 10. **Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil**

Nu este cazul.

Art. 11. **Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.**

Nu este cazul.

Art. 12. **Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

Art. 13. **Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.

Art. 14. **Amplasarea față de aliniament**

Nu este cazul

Art. 15. **Amplasarea în interiorul parcelei**

Nu este cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Nu este cazul

Art. 17. Accese pietonale

Nu este cazul

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Nu este necesară racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Nu este cazul

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

Nu este cazul

Alimentare cu căldură

Nu este cazul

Rețea gaze naturale

Nu este cazul

Alimentarea cu energie electrică

Nu este cazul

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Nu se modifică parcela existentă.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Nu se vor executa clădiri pe spațiul verde.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Nu este cazul

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25. Parcaje

În zona cu destinație de spațiu verde nu se admit parcaje, acestea fiind realizate exclusiv pe spațiile destinate circulației și a staționării autovehiculelor conform planșei de Reglementări Urbanistice, Posibilități de Mobilare urbanistică și a avizului Comisiei de Circulație.

Art. 26. Spații verzi

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală a parcelei studiate și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Art. 27. **Împrejmuiri**

Împrejmuirile se vor realiza ca garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejmuiri existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,00m.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL TIMIȘOARA aflat în curs de avizare.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

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.

Întocmit Arh. SIMON Gabriel Mihai