

FOAIE DE CAPAT

PR. NR. 136/2021

DENUMIRE PROIECT PUZ- LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII

AMPLASAMENT : intravilan Timisoara, jud.Timis 448244, str.Gh. Baritiu,
nr. 40 si str. Garii, nr. 10

BENEFICIAR : SC NEDEX GRUP SRL

PROIECTANT GENERAL : S.C. ATG STUDIO S.R.L.
TIMISOARA, LOICHITA VASILE, NR. 1-3, SAD 6, SCARA A
Tel/fax:0748013978

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

S.C. ATG STUDIO S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Denumire proiect	: PUZ- LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII
Amplasamen	: intravilan Timisoara, jud.Timis 448244, str.Gh. Baritiu, nr. 40 si str. Garii, nr. 10
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: SC NEDEX GRUP SRL
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

Se solicita de beneficiarul realizarea unui PUZ care are ca obiect **zona locuinte colective, functiuni complementare, dotari si servicii.**

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii.

Din punct de vedere juridic terenul identificat prin CF 448244 are ca proprietar pe SC NEDEX GRUP SRL.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit, având categoria de folosință: curți construcții.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic
- Alte documentații de urbanism aprobate în zonă
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicată
- OMS 119/2014 privind normele de igienă
- HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș
- Studiu cu Caracter Director

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În această zonă predomină funcțiunea rezidențială cu servicii aferente acestora de densitatea mică, parcelarul fiind alcătuit din case individuale cu aliniament stradal și case înșiruite. Frontul continuu cu cornișă variabilă este alternat cu frontul discontinu cu cornișă variabilă.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de

protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit, având , având categoria de folosință: curți construcții.

Parcela studiată este echipată edilitar.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul se află în vestul municipiului Timisoara, având acces de pe str. Garii și de pe strada Gheorghe Baritiu.

2.3. Vecinatati

Zona studiată se delimitează în partea de nord cu strada Garii – CF 420283, la est cu parcelele CF 479200, nr. top 17417, nr. top. 17418, la sud parcela nr. top 17497/2 ; la vest strada Gheorghe Baritiu – nr. cad. 415876.

Pe latura estică și parțial pe latura sudică terenul este învecinat cu o clădire de locuit amplasată pe limita de proprietate. În partea nordică distanța față de proprietatea CFR este de 20 m.

În aria studiată de 1500 m față de limita de proprietate a terenului cu CF nr. 448244,

- în nord la 20 m se află limita proprietății Garii de Nord;
- în vest la aprox. 450 m se află fosta zonă industrială Solventul;
- În sud vest la aprox. 1030 m se află depoul RATT;
- În sud est la aprox. 1350 m se află cimitirul Calea Sagului;

2.4. Elemente ale cadrului natural

Conform extrasului CF, terenul este liber de construcții.

Regimul eolian în partea de sud – vest a României este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interferează deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. În zona de câmpie, cea mai mare pondere o au vânturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepă. El se caracterizează prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile), iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95).

Clima este temperată – moderată.

2.5. Circulația

Accesul la zonă se face de pe strada Garii și de pe strada Gheorghe Baritiu.

2.6. Ocuparea terenurilor

Parcela nu este afectată de construcții..

2.7. Echipare edilitară și electrică

Parcela studiată este echipată edilitar.

În momentul actual, în apropierea zonei studiate se află mai multe posturi de transformare de 20/0,4 kV în exploatare , precum și rețele electrice de medie și de joasă tensiune.

2.8. Probleme de mediu

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. Parcela este situata in proximitatea Garii de Nord, fapt pentru care poate prezenta expunere catre poluarea fonica din zona.

Terenul este aproximativ plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

Conform zonarii seismice dupa Normativul P100-1/2013 amplasamentul se incadreaza in zona cu o perioada de colt T_c 0,4 sec. si un coeficient seismic $a_g=0,20g$ conform STAS 11100/93.

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrarilor de teren, pot fi sintetizate urmatoarele particularitati ale amplasamentului prospectat: suprafata terenului nu este afectata de fenomene fizico-mecanice.

Nu este cazul de inundatii: ploi torentiale, topiri bruste de zapada, accidente produse la lucrarile existente pe cursurile raurilor - rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizarii cursurilor de apa si/sau erori umane legate de exploatarea constructiilor hidrotehnice si de obturarea albiei raurilor prin depozitarea de diverse materiale;

Nu e cazul de alunecari de teren, precipitații atmosferice care pot provoca reactivarea unor alunecari vechi si aparitia alunecarilor noi, eroziunea apelor curgatoare cu actiune permanenta la baza versantilor, actiunea apelor subterane, actiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare, săpături executate pe versanți sau la baza lor, defrișarea abuzivă a plantațiilor și a pădurilor, care produce declanșarea energiei versanților.

Nu exista sanse ca sa apara alunecari de teren deoarece terenul este relativ plat. Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice. Nu este cazul de alunecări de teren active, reactive sau inactive.

2.9. Optiuni ale populatiei

Propunerile prevazute in aceasta documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de avizare.

3.0. Probleme privind aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

Cladirile cu functiuna mixta de locuinte si servicii sunt amplasate in zone sigure, pe terenuri salubre care asigura:

- protectia populatiei fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren, inundatii, avalanse;
- reducerea degajarii sau infiltrarii de substante toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului;
- sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectiva a deseurilor menajere;
- sanatatea populatiei fata de poluarea antropica cu compusi chimici, radiatii si/sau contaminanti biologici.

Zonele de protectie sanitara se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzatoare dotarilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

Astfel ca exista o zona de protectie fata de:

- linia CFR – 100 m zona de protective cale ferata
- 20 m zona de siguranta cale ferata

Amplasarea cladirii destinate locuintelor va asigura insorirea acesteia pe o durata de minim 1, ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, se vor amenaja la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare.

Pe parcela propusa spre reglementare se va aloca un spatiu destinat locului de joaca pentru copii conform OMS 119/2014, amenajat si echipat cu mobilier specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor

Pe fiecare parela in parte exista spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei. Avand in vedere ca parterul cladirilor din PUZ-ul propus are exclusiv functiunea de servicii distanta propusa in plansa de reglementari intre parcari si zona construita respecta Capitolul 1, articolul 2.c. din OMS 119 / 4 februarie 2014.

- NU se vor amplasa la parterul blocurilor unitati de productie;
- se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;
- se pot amplasa/amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale umane fara paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie cu conditia ca acestea, prin functionarea lor sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor; pentru unitatile sus mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor;

-Activitatile de birou se pot organiza si la alte etaje ale imobilelor de locuit daca se obtine acceptul vecinilor directi.

Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.

Indepartarea apelor uzate menajere se va face numai prin reseaua de canalizare a apelor uzate; Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timisoara (existent pe strada Garii si administrat de s.c. AQUATIM s.a.).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare, CU si consultarea cu furnizorii de utilitati rezulta ca aceste elemente pot constitui premisa reala pentru abordarea unor propuneri in zona studiata, incluzand prin aceasta :

- propunerea unor dezvoltari imobiliare;
- sistematizarea terenurilor ;
- propunerea unor noi accese.

3.2. Prevederi ale PUG

In PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin HCL nr. 619 din 2018 - zonificarea functionala claseaza parcela studiata din cadrul PUZ-ului ca fiind – Zona propusa de depozitare si prestari servicii afectata de zona dep roectie CFR – Teren cu destinatie speciala in zona.

Conform hotararii nr. 149 din 24.04.2007, privind aprobarea PUD “Imobil de locuinte colective cu servcii P+5E+Penthouse, str. Baritiu nr. 40 si str. Garii nr. 10, Timisoara”, care a avut o valabilitate de 10 ani (pana la data de 24.04.2017), parcela studiata s-a convertit de la functiune de depozitare si servicii in functiune de locuire cu servicii. Aceasta modificare s-a facut in baza reviziei 4 a viitorului PUG, neaprobat, care incadreaza parcela cu nr. CF 448244, in zona LC – locuinte colective.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul existent se afla intr-un cadru urban construit, neavand o valoare ridicata a cadrului natural.

Pe terenul studiat se doreste amenajarea zonelor verzi cu o suprafata cumulata de 1220 mp.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul pe terenul beneficiarului SC NEDEX GRUP SRL se face de pe strada Gheorghe Baritiu strada cu un profil de 38 m si de pe strada Garii, strada cu porfil de 20 m, strada propusa spre largire in PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin HCL nr. 619 din 2018

3.5. Zonificarea functionala

Pe parcela se va realiza o **zona mixta cu locuinte colective, functiuni complementare si zona verde.**

3.5.1 Reglementari

Suprafata totala a parcelelor este, conform CF, de 6100 mp. Suprafata conform ridicarii topografice este de 6100 mp. Prin PUZ se propune o parcela cu functiunea de locuinte colective, functiuni complementare locuirii, dotari, servicii, parcaje si zona verde. Parcela va avea un dublu acces, pietonal si de vehicule, atat de pe strada Garii, cat si de pe strada Gheorghe Baritiu.

Amplasarea cladirilor pe parcela se aliniaza la frontal stradal sau au posibilitatea de retragere partiala.

Zona studiata se afla la o distanta aproximativa minima de 20 m de limita proprietatii Garii de Nord, avand un front stradal si o zona de acces pietonal si auto cu orientare inspre str. Garii.

Se propune impartirea cladirii in doua zone cu inaltime diferite, pentru a se putea relationa cu tipologiile profilelor stradale invecinate, strada Garii profil de drum cu perspective de largire si convertire in bulevard cu 4 benzi de circulatie, iar strada Gheroghe Baritiu e strada secundara cu profil generos, insa doar cu doua benzi de circulatie. Inaltimea maxima a corpului S+P+4E, dinspre strada Gheorghe Baritiu este de 18 m. Inaltimea maxima a corpului S+P+6E dinspre strada Garii este de 24 m.

Accesul pe parcela, pietonal si de vehicule, se va realiza atat de pe strada Garii, cat si de pe strada Gheorge Baritiu. Accesele pietonale in cladire se realizeaza atat din curtea interioara, cat si de pe strada Gheorghe Baritiu, iar acele auto in parcajul subteran se realizeaza din curtea interioara.

In incinta interioara se vor realiza parcaje pe sol si doua zone de spatii verzi care deservesc locuitorii imobilului nou construit.

Locuintele propuse vor respecta parametrii sanitari prevazuti in OMS 119/2014:

“Articolul

17

(1) Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt: – suprafața minimă a unei camere = 12 mp; – suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp; – înălțimea sub plafon = 2,55 m.

(2) Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

(3) Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

(4) Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri: – volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc; – ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare; – suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.

(5) Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

(6) Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.

(7) Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

a) baie și W.C. - 22°C;

b) camera de zi - 22°C;

c) dormitoare - 20°C.

(la 21-08-2018, Articolul 17 din Capitolul I a fost modificat de Punctul 15, Articolul I din ORDINUL nr. 994 din 9 august 2018, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 720 din 21 august 2018)

Articolul 18

(1) Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;

- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;

- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vaporii;

- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.(2) Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.(3) Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Articolul 19

(1) Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.(2) La proiectarea și construcția blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții

locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii.(3) Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.”

Incalzirea apartamentelor se va realiza prin centrala proprie de apartament sau prin centrala de scara/bloc alimentate cu gaz/curent electric. Pentru climatizarea apartamentelor se vor folosi unitati de climatizare individuale pe fiecare apartament. Incalzirea/racirea/ventilarea SAD-urilor se vor folosi unitati de climatizare (VRV-uri) individuale.

3.5.2. Bilant teritorial

Suprafata teren		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
Teren conform CF		6100	100,00	6100	100,00
Teren conform ridicare topografica		6100	100,00	6100	100,00
Locuinte colective si functiuni complementare, dotari si servicii publice	Constructii		0,00	2440	40,00
	Drumuri de incinta, trotuare, parcaje		0,00	2440	40,00
	Zona verde		0,00	1220	20,00
<i>Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>

3.5.3. Indici constructivi propusi

CALCULUL INDICILOR URBANISTICI SE FACE LA NIVELUL PUZ-ULUI (TOTALITATE SUPRAFETELOR PRIVATE DIN CADRUL PUZ-ULUI)

ZONA LOCUINTE+FUNCTIUNI COMPLEMENTARE+SERVICII

POT MAX 40%

CUT MAX 2.5

REGIM INALTIME S+P+6E

h max cladire =24 m

REGIM INALTIME S+P+4E

h max cladire =18 m

Numarul total de locuri de parcare ESTIMATE a fi necesare pe parcela este de 184 (locuire +servicii) si a fost generat in baza numarului estimativ de 141 apartamente rezultate in urma mobilarii si a unui numar de SAD-uri.

- Numarul de locuri de parcare ESTIMATE pe sol este de 82 de locuri.
- Numarul de locuri de parcare ESTIMATE in subsol este de 91 de locuri.
- Numarul de locuri de parcare aflate pe terenul public este de 11 locuri.

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1 Alimentare cu apă

Sursa de apa pentru asigurarea apei la constructiile propuse va fi sistemul centralizat de alimentare cu apa al Municipiului Timisoara.

Pentru alimentarea cu apa a zonei studiate se prevede realizarea a 3 bransamente de apa, de la conductele stradale de alimentare cu apa existente pe strada Gh. Baritiu, si strada Garii.

Pentru masurarea debitului consumat de consumatorii din zona studiata in fiecare camin de apometru va fi prevazuta cate o linie de masura cu un apometru.

Debitele totale de apa necesare pentru consum curent sunt:

$$\underline{\underline{Q S ZI MED = 51,95 mc/zi = 0,60 l/s}}$$

$$\underline{\underline{Q S ZI MAX = 62,34 mc/zi = 0,72 l/s}}$$

$$\underline{\underline{Q S ORAR MAX = 6,49 mc/h = 1,80 l/s}}$$

3.6.2 Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusa va fi realizata in sistem gravitacional din tuburi din PVC-KG si se va poza ingropat.

Canalizarea menajera din incinta colecteaza apele uzate de la toate punctele de consum din incinta si le aduce la caminul de racord, de unde apele uzate sunt descarcate prin racord la reseaua de canalizare stradala a Municipiului Timisoara.

Reteaua de canalizare menajera propusa preia si debitul de apa pluviala pre-epurata, printr-o conducta de refulare din bazinul de retentie. Acest debit pluvial este descarcat treptat, dupa momentul ploii, pentru a nu incarca debitul in conducta menajera existenta.

Apele uzate menajere si pluviale provenite din zona PUZ se vor descarca in trei puncte prin racord la retelele existente de pe strada Gh. Baritiu si strada Garii.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$\underline{\underline{Q U ZI MED = 51,95 mc/zi = 0,60 l/s}}$$

$$\underline{\underline{Q U ZI MAX = 62,34 mc/zi = 0,72 l/s}}$$

$$\underline{\underline{Q U ORAR MAX = 6,49 mc/h = 1,80 l/s}}$$

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

$$\underline{\underline{Q racord = Q U ORAR MAX + Q apa pluviala (evacuata prin pompare)}}$$

$$\underline{\underline{Q racord = 4,04 l/s}}$$

3.6.3 Canalizarea pluviala

Apele pluviale de pe constructiile propuse vor fi preluate de retele de canalizare pluviala pura si descarcate direct in bazinul de retentie amplasate conform planului anexat. Reteaua de

canalizare pluviala pura se realizeaza din tuburi PVC-KG..

Apele de ploaie de pe drumuri, trotuare si de pe parcarile propuse vor fi colectate de retele de canalizare pluviala impura CPI realizata din tuburi din PVC-KG, trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si descarcate in bazinul de retentie.

Apa pluviala colectata in bazinul de retentie se va descarca controlat prin pompare dupa momentul ploii, in caminul de racord. Inainte de descarcare in caminul de racord a fost prevazut un camin de linistire.

Debitul de ape pluviale colectate este:

$$Q_{PL} = 130,74 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale este:

$$V_{\text{anual}} = 6.276 \text{ mc/an}$$

Se prevede un bazin de retentie cu capacitatea de 197mc.

3.6.4 Reteaua de alimentare cu energie electrica

Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a zonei studiate se va realiza printr-un racord subteran de medie tensiune, de la postul de transformare P11004 care este amplasat in vecinatatea intersectiei strazii Garii cu strada Gelu. Racordul de medie tensiune propus va fi, in principal, pozat in zona verde de pe strada Garii.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti locuintelor colective si functiunilor complementare, dotarilor si serviciilor publice este 2241 kW, din care 2115 kw sunt necesari pentru zona de locuinte (141x15kW), 125 kW pentru zona de servicii (5x25kW), iar pentru realizarea iluminatului public este nevoie de o putere instalata $P_i = 10 \times 0,1 \text{ kW} = 1,0 \text{ kW}$.

Puterea simultana maxim absorbita estimata pentru viitorii consumatori aferenti locuintelor colective si functiunilor complementare, dotarilor si serviciilor publice este 781 kW , din care 705 kw sunt necesari pentru zona de locuinte (141x5kW), 75 kW pentru zona de servicii (5x15kW), iar pentru realizarea iluminatului public este nevoie de o putere simultan absorbita $P_{\text{sim.max.abs.}} = 10 \times 0,1 \text{ kW} = 1,0 \text{ kW}$.

Puterea instalata estimata totala este $P_i = 2241 \text{ kW}$, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}} = 781 \text{ kW} \times 0,9 \approx 703 \text{ kW}$.

Se propune amplasarea a unui post de transformare in anvelopa de beton, 20/0,4 kV, cu $S_n = 1000 \text{ kVA}$ (gabarit anvelopa 1000 kVA).

Solutia de racordare se va stabili de catre Operatorul de Distributie Zonal (E-Distributie Banat).

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

Iluminat public

Pentru iluminarea parcarilor exterioare se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 100W, iar pentru zona verde stalpi de iluminat pitici, din inox, h=0,6m, echipati cu un corp de iluminat cu sursa LED 28W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctul de aprindere din postul de transformare propus.

Canalizatie telecomunicatii

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibra optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

3.7. Protectia Mediului - Date conform HG 1076/2004 anexa1:

3.7.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:

a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor:

Proiectul va putea genera dezvoltari urbane ulterioare datorita creeri unei infrastructuri (circulatii, echipare edilitara).

b) gradul in care planul sau programul influentiaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele:

Propunerea tine cont de PUG-ul minicipiului Timisoara.

c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile:

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul anual natural-mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma, astfel ca prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii verzi si plantatii de aliniament, utilizarea eficienta si durabila a spatiului existent, asigurarea facilitatilor de desfasurare a activitatii, cu conservarea factorilor de mediu.

Spatiul verde total prevazut prin PUZ va fi de **1220 mp** (20% din suprafata totala a terenului).

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program

APA:

Alimentarea cu apă:

Debitul de apa potabila solicitat in breviarul de calcul va fi asigurat din reseaua de apa din cadrul sistemului centralizat de alimentare cu apa al Municipiului Timisoara, prin realizarea unui bransament individual de apa potabila la fiecare corp de imobil, in baza unor documentatii tehnice avizate de catre Aquatim SA si a autorizatiei de construire/acord drumar emisa de Primaria Municipiului Timisoara.

Canalizare ape menajere:

Apele uzate menajere vor fi preluate in sistemul centralizat de canalizare al Municipiului Timisoara, cu respectarea indicatorilor de calitate prevazuti in NTPA 002, dupa realizarea unui racord de canal individual la fiecare imobil, lucrari ce se vor executa in baza unor documentatii tehnice avizate de catre Aquatim SA si a autorizatiei de construire/acord drumar emisa de Primaria Municipiului Timisoara.

Canalizare ape pluviale:

Apele de ploaie conventional curate provenite de pe acoperisurile/terasele imobilelor, respectiv apele pluviale cu hidrocarburi colectate de pe suprafata carosabila vor fi deversate in

reteaua publica de canalizare pluviala prevazuta cu un separator de hidrocarburi urmand ca dupa trecerea prin acesta sa fie stocate intr-un bazin de retentie evacuate in reseaua de canalizare menajera prin intermediul unei statii de pompare dotata cu debimetru in caminul de linistire conform documentatiei.

AERUL:

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei activitatile care pot contitui surse de poluare sunt cele legate de functionarea centralelor de incalzire/producere a apei calde si a traficului de masini din zona.

- surse stationare nedirijate - nu exista

- surse stationare dirijate - emisiile de la centralele termice individuale au un impact cumulat nesemnificativ asupra atmosferei

- surse mobile - autovehiculele care vin si parcheaza in zona, din acest punct de vedere emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc la nivelul solului. Ordinul 462/1993 referitor la traficul rutier precizeaza ca emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea autovehiculului.

SOLUL:

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

- surse specifice perioadei de executie

- surse specifice perioadei de exploatare

In perioada executiei nu sunt surse industriale de poluare a solului, acestea pot aparea doar accidental prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor.

In vederea diminuarii si chiar eliminarii impactului asupra solului au fost prevazute puncte de depozitare a pubelelor pentru deseurile menajere. Acestea vor fi transportate ulterior de o unitate de profil la depozitul din zona.

Deci putem concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu aer, apa si sol activitatea de pe amplasamentul studiat nu reprezinta o sursa semnificativa de poluare.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

-NU E CAZUL

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

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

Se are in vedere ca proiectul se va armoniza cu tendintele zonei de a moderniza zona actualmente neamenajata cu functiuni specifice necesitatilor socio-economice. Probabilitatea ca sa se produca efecte indezirabile asupra mediului este scazuta.

b) natura cumulativa a efectelor - NU E CAZUL

c) natura trasfrontiera a efectelor - NU E CAZUL

d) riscul pentru sanatatea umana sau mediu

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

De asemenea, dezvoltarea propusa se va invecina cu zone de locuinte.

e) marimea si spatialitatea efectelor - NU E CAZUL

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectata, date de :

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - NU E CAZUL

- depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu se vor depasi valorile limita

- folosirea terenului in mod intensiv - NU E CAZUL

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international - NU E CAZUL

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu e cazul.

4. CONCLUZII

Avand in vedere cele de mai sus consideram ca zona studiata are potential de dezvoltare urbana si se incadreaza in planurile de urbanism existente.

Intocmit:

arh. Craculeac Mircea



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

2. Baza legala

La baza elaborarii PUZ-lui au stat urmatoarele:

- Legea 50/91 privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata si completata in 2001
- Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizatie si continutul documentelor si alte acte legislative specifice domeniului
- Regulament General de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Local Timisoara nr. HCL 157/2007, prelungit cu HCL 105/2012
- Metodologia elaborare PUZ – Ordinul nr. 176/N/16 August 2000.
- HCJ Timis nr. 115/2008

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat in limita terenului studiat.

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

Odata aprobat, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenul in suprafata totala de **6000 mp** se afla in **intravilanul municipiului Timisoara, jud.TIMIS** si figureaza in Cartea Funciara cu CF 448244 (6100mp, are ca proprietar pe SC NEDEX GRUP SRL.

Autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisa. Autorizatia de Construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodarii. Executia propriu-zisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte normele de insorire si iluminat natural si sa evite amplasarea constructiilor la distante necorespunzatoare, unele fata de altele.

a) Amplasarea constructiilor in raport cu aliniamentul stradal :

Amplasarea cladirilor pe parcela se aliniaza la doua fronturi stradale sau au posibilitatea de retragere partiala, pastrandu-se astfel aliniamentul existent al zonei.

a) Amplasarea constructiilor in raport cu retragerile laterale si posterioare :

Parcela studiata nu are limita posterioara, doar limite laterale.

Amplasarea cladirile pe parcela in raport cu limitele laterale se va realiza pe limita de proprietate alipit, cu calcan, datorita cladirilor vecine existente amplasate deja pe limita de proprietate.

7. Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii

Parcela va avea minim un acces auto. Necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Accesele pietonale vor fi prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatorie la curtile interioare.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local dupa caz.

Retelele de apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc. se vor amplasa subteran.

Bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate este obligatorie.

Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, la canalul existent.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis se va face in bazine de retentie si spatiul verde aferent lotului.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Nu este cazul

10. Reguli cu privire la amenajari exterioare (amplasarea de spatii verzi, imprejmui, parcuri si garaje)

Se va prevedea o zona verde conform plansei de reglementari.

Parcela nu se vor imprejmui. Pentru marcarea limitei de proprietate se vor folosi maxim plantatii liniare cu forma de gard viu.

In functie de natura si tipul investitiei beneficiarul va actiona in stricta concordanta cu prevederile normelor generale si specifice de protectia muncii, a cerintelor PSI privind proiectarea si utilizarea constructiilor.

La cladiri se va asigura accesul masinilor de interventie.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati functionale

Parcela va avea urmatoarele functiuni:

A// Zona locuinte colective si functiuni complementare, dotari si servicii;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

A// ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII

A1. Generalitati

Art.22 Zona functionala propusa

- Zona locuinte si functiuni complementare

A2. Utilizarea functionala

Utilizări admise:

(01) Locuinte colective

(02) Functiuni complementare locuirii la parter: comerț alimentar si nealimentare, servicii de interes si cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale.

Utilizări admise cu condiții:

(03) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

(04) Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

(05) Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

Utilizări interzise:

(06) Orice alta activitate care nu este cuprinsa in paragrafele anterioare.

A3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Art.23 Orientarea fata de punctele cardinale:

-se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii

Art.24 Amplasarea fata de drumurile publice

Parcela are front la doua drumuri publice.

Art.25 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

Art.26 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

În baza O.U.G. nr. 12 din 07.07.1998, aprobată prin Legea nr. 8 din 1999, republicata în cap. IV art. 29-32 și cap. VII art. 43, 44 și 45, se stabilesc condițiile desfășurării activității în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, astfel:

- **Zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20,00 metri fiecare, situată de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului;

În zona de siguranță se amplasează doar construcții și instalații CFR. Pentru terenurile proprietate privată aflată în această zonă, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică;

În zona de siguranță este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța;

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane. Prin excepție în zona de siguranță cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri în vederea amplasării de construcții provizorii în condițiile specificate la Art.11 din OUG 12;

- **Zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice, cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietate, în limita a maxim 100,00 metri, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 zile.

Situație existentă (conform „Planșa situație existentă CFR”)

- Distanța dintre linia de cale ferată principală măsurată din interax și:
 - Limita de proprietate (tabulară) CF 448244 – 85 m, respectiv 83 m;
 - Accesul pe parcela studiată de pe strada Garii – 84.56 m;

Pe terenul existent nu exista constructii si retele edilitare

Situatie propusa (conform „Plansa reglementari urbanistice_CFR”)

- Distanta dintre linia de cale ferata principala masurata din interax si:

- Limita de proprietate (tabulara) CF 448244 – 85 m, respectiv 83 m;
- Accesul pe parcela studiata de pe strada Garii – 82.10 m;
- Linie electrica subterana (LES) joasa tensiune 0.4kV – 81.19 m;
- Canalizatie telecomunicatii 2xPVC-M D90mm – 82.10 m;
- Stalp de iluminat public, metalic, h=3.5 m, echipat cu un corp de iluminat cu sursa LED 100 W – 100.58 m;
- Retea canalizare pluviala pura propusa in PUZ – 100.58 m;
- Locurile de parcare de pe parcela interioara studiata in PUZ – 100.58 m;
- Retea canalizare pluviala impura propusa in PUZ – 100.93 m;
- Stalp de iluminat public, inox, h=0.6 m, echipat cu un corp de iluminat cu sursa LED 28 W – 100.93 m;
- Post de transformare de retea, in anvelopa de beton, 20kV/0.4kV, Sn=1000kVA – 127.58 m;

Art.27 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art.28 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art.29 Amplasarea fata de aliniament se va face astfel:

Amplasarea cladiriilor se va face pe limita de proprietate inspre drumurile publice.

Art.30 Amplasarea in interiorul parcelei

Limitele laterale sunt de tip calcan, interiorul central al parcelei ramanand liber pentru zone verzi si circulatii.

Se vor asigura retrageri ale etajelor inspre zonele laterale cu inaltimei mai reduse pentru a se genera o trecere graduala de la inaltimea maxima a cladirii propuse spre cladiriile invecinate existente.

Nu exista limite posterioare.

A4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.31 Accese carosabile

-se vor asigura doua accese carosabile pe parcela, dinspre ambele fronturi stradale.

Art.32 Accese pietonale

- sunt prevazute doua accese pietonale pe parcela, dinspre ambele fronturi stradale. Accesele pietonale la zonele de SAD de la parter se vor realiza dinnspre fronturile stradale, din spatiul public.

A5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

Art.33 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

-alimentarea cu apa a obiectivului propus se va face prin bransarea la conducta de apa existenta in localitatea Timisoara.

-canalizarea menajera obiectivului propus se va face prin racordare la reseaua de canalizare existenta in localitatea Timisoara.

-apele pluviale de pe alei si parcari se vor colecta in bazine de retentie printr-un separator de hidrocarburi.

Art.34 Realizarea de retele tehnico – edilitare

-Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

- Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Art.35 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

-retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii.

-retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

A6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.36 Parcelarea

Nu este cazul.

Art.37 Inaltimea constructiilor

Se propune ca impartirea cladirii dedicata locuirii colective si functiunilor complementare, dotari si servicii sa fie impartita in doua zone cu inaltime diferite, pentru a se putea relationa cu tipologiile profilelor stradale invecinate, strada Garii profil de drum cu perspective de largire si convertire in bulevard cu 4 benzi de circulatie, iar strada Gheorghe Baritiu e strada secundara cu profil generos, insa doar cu doua benzi de circulatie. Inaltimea maxima a corpului S+P+4E, dinspre strada Gheorghe Baritiu este de 18 m(+109.000m fata de nivelul Marii Negre). Inaltimea maxima a corpului S+P+6E dinspre strada Garii este de 24 m(+115.000m fata de nivelul Marii Negre).

Art.38 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul urban.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Se admite realizarea de balcoane, bowindow-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului si să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%),sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Art.39 Procentul de ocupare al terenului

POT maxim=40%, CUT maxim=2.5;

A7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si pietonale, imprejuriri

Art.40 Parcaje

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza pe parcela pe sol in procentaj de 47%, iar 53% se va realiza in subsol.

Disponerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare, minim 5m fata de ferestrele camerelor de locuit ale cladirilor invecinate.

Art.41 Spatii verzi.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum suprafetele prevazute in plansa de reglementari și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Zona verde va ocupa un procentaj de 20% din supragata parcelei, in care va fi cuprins un spatiu destinat locului de joaca pentru copii conform OMS 119/2014, amenajat si echipat cu mobilier specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor

Art. 42 Imprejmuiri

Nu se vor realiza imprejmuiri. Se pot marca limitele de proprietate prin plantari sau mobilier urban.



Intocmit

Arh. Mircea Crăculeac