

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

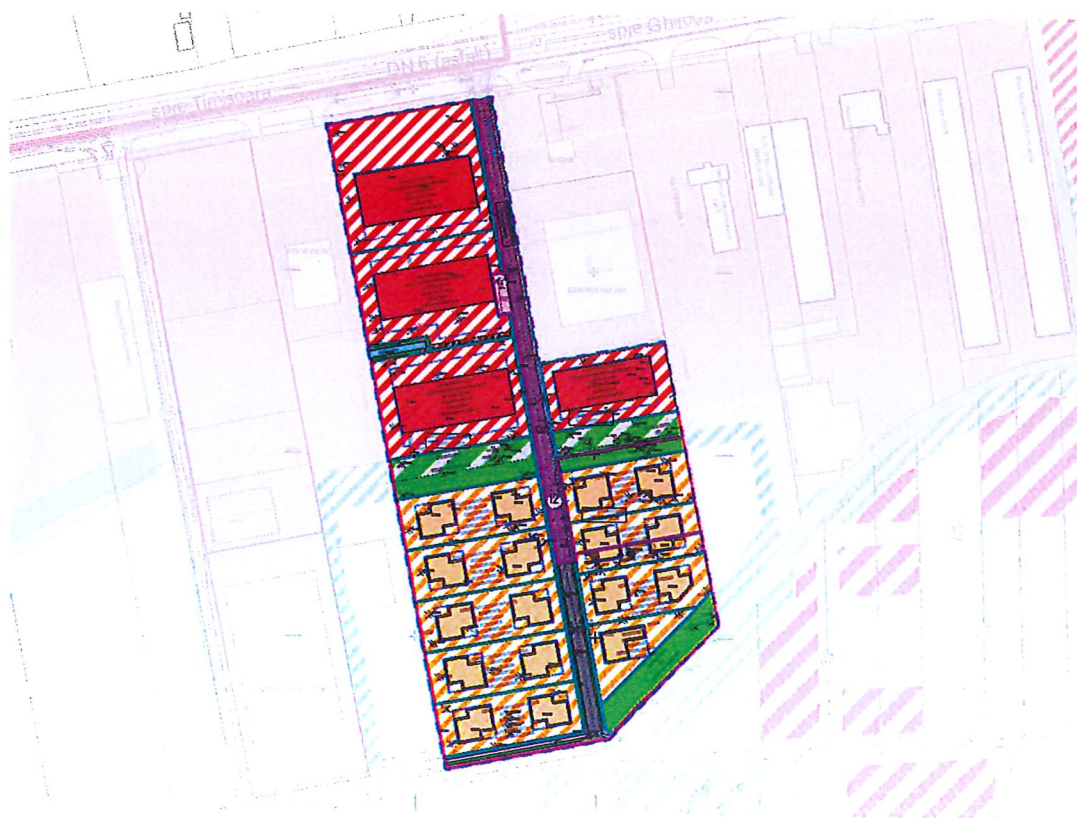
PUZ / DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, COMERȚ, MICĂ PRODUCȚIE ȘI ZONĂ DE LOCUIRE COLECTIVĂ

Număr proiect

147/2018

Data

Septembrie 2022



4(0)371.332.202

office@vitamina.ro

www.vitamina.ro

RO 18414633

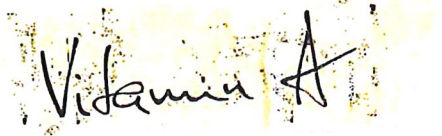
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647672 - lei

RO84INGB0000999904735424 - eur

ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



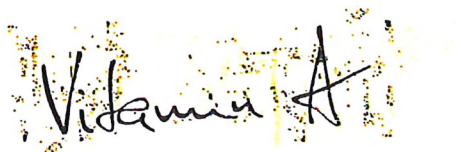


s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, COMERT, MICĂ PRODUCȚIE ȘI ZONĂ DE LOCUIRE COLECTIVĂ
Amplasament	JUD. TIMIȘ, COM. GHIRODA, INTRAVILAN, CF 404677, 405047, 405046, 045044 GHIRODA
Suprafață	46 260 mp
Beneficiar	SC ESPE ENERGIA SRL
Proiectant general	s.c. Vitamin Architects s.r.l.
Proiectant specialitate: Lucrări rutiere	s.c. Drum proiectconsult s.r.l. ing. Victor Rill
Proiectant specialitate: Rețele electrice, edilitare	s.c. PMD Instalații&Construcții s.r.l. ing. Mircea Dragoș Picu
Proiect Nr.	0147/2018
Faza	Plan Urbanistic Zonal



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general

S.C. Vitamin Architects s.r.l.
Strada Amforei, NR.4, Timișoara
Cosmin Sandu BLOJU, 0722535305

Persoană de contact:

Specialist urbanism:

arh. Urb. Cosmin Sandu Bloju



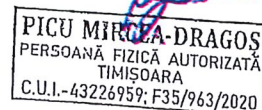
Proiectant de urbanism:

arh. Urb. stag Olimpia Onci



Proiectant rețele edilitare, electrice

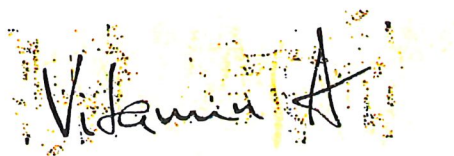
s.c. PMD Instalații & Construcții s.r.l.
ing. Mircea Dragos Picu



Proiectant lucrări rutiere

s.c. Drum proiectconsult s.r.l.
Ing. Victor Rili





s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

BORDEROU

PIESE SCRISE

Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Bordeoru
VOL 1 – MEMORIU DE PREZENTARE
VOL 2 – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
Certificat de urbanism Nr. 48 din 03.02.2020
Aviz de oportunitate Nr. 2620 din 29.01.2021
Raport informare și consultare al publicului Nr. 36353 din 13.11.2020
Extras Carte Funciară Nr. 404677, 405047, 405046, 405044
Ghiroda
Plan de acțiune
Plan situație vizat O.C.P.I.

AVIZE

Alimentare cu energie electrică, E-distribuție Banat, Nr. 07698048 din 05/04/2021
Alimentare cu apă și canalizare, Aquatim – aviz tehnic de amplasament, Nr. 53488/22.03.2021
Alimentare cu apă și canalizare, Aquatim – aviz tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal, Nr. 54069 / 12.04.2021
Alimentare cu gaze naturale, Delgaz Grid, Nr. 212905621 / 10.03.2021
Comisia de circulație, Nr. DT2021-001451/15.07.2021
Inspectoratul de Poliție Județean Timiș, Nr. 452992 din 06.09.2021
Direcția de sănătate publică Timiș, Nr. 13057/416/C/24.05.2021
Agenția națională de îmbunătățiri funciare, Nr. 210/ 14.04.2021
Autoritatea Aeronautică Civilă Nr. 8924 / 670 din 13.05.2021
CFR Sucursala Regională Timișoara Nr. 118 – ALG – 2021
DJC Timiș Nr. 1209-1917/18.05.2021
Gestiunea deșeurilor Contract prestări servicii RETIM Nr. 6686 din 10.03.2021
STP Timișoara Nr. STInv. 365 din 23.03.2021
SERVICIUL TELECOMUNICAȚII SPECIALE Nr. 13971/17.05.2021
TELEKOM ROMANIE COMMUNICATIONS SA Nr. 470/18.03.2021
Apele Române Banat Nr. ABAB-165 din 31.05.2021
Punct de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Timiș



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

PIESE DESENATE

147 U01	Plan de încadrare
147 U02	Situația existentă
147 U03	Reglementări urbanistice
147 U04	Obiective de utilitate publică
147 U05	Posibilități de mobilare urbanistica
01.ED REV.1	Plan rețele edilitare
IE-01 rev.1	Plan de situație propunere rețele electrice

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

VOL. 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.01 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL: DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, COMERȚ, MICĂ PRODUȚIE ȘI ZONĂ DE LOCUIRE COLECTIVĂ
Adresa:	JUDEȚUL TIMIȘ, COM. GHIRODA, LOC. GHIRODA, INTRAVILAN CF. 404677, 405044, 405047, 405046 GHIRODA;
Nr. proiect	147/2018
Beneficiar(inițiator):	S.C. ESPE ENERGIA S.R.L.
Elaborator(proiectant):	S.C. VITAMIN ARCHITECTS S.R.L.
Data elaborării:	MARTIE 2021
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL

1.02 OBIECTUL PUZ

(a) SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Prezenta documentație are ca obiect dezvoltarea unei zone de servicii, comerț, mică producție și locuire colectivă de medie înălțime, în intravilanul localității Ghiroda, comuna Ghiroda, pe parcelele identificate cu:

-	CF nr. 404677 Ghiroda	
-	NR. TOP. 404677	3 776mp
-	CF nr. 405044 Ghiroda	
-	NR. TOP. 405044	2 752mp
-	CF nr. 405047 Ghiroda	
-	NR. TOP. 405047	3 757mp
-	CF nr. 405046 Ghiroda	
-	NR. TOP. 405046	35 975mp

Terenul studiat este în proprietatea lui SC ESPE ENERGIA SRL.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Pe terenul mai sus menționat, aflat în intravilanul extins al localității Ghiroda, Comuna Ghiroda, se dorește crearea unei zone de servicii, comerț, mică producție și locuire colectivă de medie înălțime, conform CU nr 48 din 03.02.2020, emis de către Primăria Comunei Ghiroda

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile. Rezervarea suprafețelor de teren, necesare viitoarelor drumuri.
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare

(b) PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

În conformitate cu PUG Ghiroda, aprobat prin HCL nr.4/1996, zona studiată se află în intravilanul extins al localității și se încadrează funcțional în prevederile viitoare ale PUG în curs de actualizare. Zona funcțională este definită ca zonă de servicii și locuințe cu regim mic de înălțime.

1.03 SURSE DOCUMENTARE

(a) LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Localității Ghiroda - aprobat
PLANUL URBANISTIC GENERAL Ghiroda- in lucru

(b) LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

Studiul topografic;

(c) DATE STATISTICE

Nu este cazul.

(d) PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Nu este cazul.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

2. Studiul actual al dezvoltării

2.01 EVOLUȚIA ZONEI

(a) CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Prin definirea terenului studiat ca zonă de servicii, comerț, mică producție și locuire colectivă de medie înălțime, se clarifică tipul de funcțiune majoră a întregii zone situate în jurul acestui punct. De asemenea, se conturează trama stradală și posibilitățile de "irigare" în adâncime a teritoriului, făcându-se legătura cu zonele învecinate.

(b) POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Conform P.U.G.-ului în lucru al localității Ghiroda, zona în care se găsește terenul studiat este propusă pentru a fi destinată instituțiilor publice și serviciilor și parțial locuirii.

Astfel faptul că zona ce face obiectul PUZ-ului, va avea aceeași strategie de dezvoltare, propunându-și să insereze o funcțiune care este compatibilă cu dezvoltarea actuală din acest areal, crește potențialul de dezvoltare durabilă a întregii localități.

Toate aceste propuneri sunt susținute de proximitatea față de orașul Timișoara, de Centura ocolitoare a Timișoarei și de Aeroportul Internațional TRAIAN VUIA.

2.02 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

(a) POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în partea de Vest a intravilanului Localității Ghiroda, cu front direct la Calea Lugoșului (DN 6)

(b) RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.;

Întreaga investiție se face pe un teren de 46 260 mp, aflat în proprietatea SC ESPE ENERGIA SRL. Actual, pe parcelele învecinate se află construcții de servicii de mică înălțime P+1, P+2.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

2.03 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

(a) ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, RETEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

În vecinătatea parcelei studiate nu sunt elemente ale cadrului natural care pot interveni în defavoarea dezvoltării propuse

2.04 CIRCULAȚIA

(a) 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

Localitatea Ghiroda se situează la Est de Timișoara și se învecinează direct cu teritoriul administrativ al municipiului. Acest teritoriu a cunoscut o dezvoltare edilitară deosebită astfel încât distanța dintre Ghiroda și Timișoara poate fi parcursă acum prin intermediul a cel puțin 3 variante. Distanța până în centrul orașului este de circa 5,7 km, iar legătura principală se face pe drumul național DN6.

Se menționează faptul că pe planul de situație nu sunt poziționate rețelele subterane, drept pentru care beneficiarul lucrării va solicita avizul de la deținătorii de rețele subterane, în vederea executării unor eventuale lucrări de modificare a traseelor existente.

2.05 OCUPAREA TERENURILOR

(a) PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent următoarea:

- teren curți construcții și teren drum în intravilan extins Ghiroda

(b) RELATIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Zona studiată va fi împărțită în principal în două zone funcționale despărțite de o cale de circulație rutieră și o zonă verde.

(c) GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 46 260 mp, teren intravilan. Terenul este liber în prezent.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(d) ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În zona aferentă terenului studiat nu exista constructii, cu excepția unui post de transformare, amplasat la limita drumului de acces existent.

(e) ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Prin propunerea zonei studiate ca zonă de servicii, comerț, mică producție și locuire colectiva de medie înălțime, se are în vedere aceeași strategie de dezvoltare propusă și prin PUG Ghiroda în vigoare și PUG Ghiroda în lucru.

(f) ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Propunerea are în vedere o perdea de protecție cu o lățime de minim 15 m care este poziționată de-a lungul canalului Hcn 210, care se învecinează cu zona studiată în partea de Sud-Est. Această zonă, asigură o rețea de spații verzi continuă, pentru oameni, animale, păsări și insecte, reduc eroziunea din vânt și conservă energia, dar funcționează și ca bariere de sunet și poluare, protejează împotriva vântului, a viscolului și a zăpezii, îmbunătățesc calitatea aerului respirat. O altă zonă verde este prevăzută în partea centrală a dezvoltării pe toată lățimea zonei studiate și are rolul de a delimita cele două tipuri de funcțiuni propuse prin prezentul studiu. O parte din această zonă verde mediană este rezervată unei posibile dezvoltări de căi de circulație. Ca tipologie de amenajare a spațiului verde se vor folosi specii locale de arbori și arbuști intercalate cu dotări specifice pentru practicarea activităților sportive, toate acestea deservite și conectate de o rețea de trasee pietonale și piste de biciclete.

(g) EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Nu este cazul.

(h) PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități:

(i) de circulație:

În momentul de față, accesul în zonă poate fi făcut doar pe DN 6, accesibilitatea pe adâncimea zonei studiate fiind deficitară. Drumurile de exploatare existente nu corespund necesarului de circulație pentru dezvoltarea zonei propuse. Proiectul de față își propune să remedieze situația existentă prin profilele străzilor propuse. O altă disfuncționalitate constatată este zgomotul prea mare produs de traficul de pe DN 6.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(ii) spații verzi:

La nivelul localității Ghiroda s-a constatat insuficiența spațiilor verzi publice, a locurilor de joacă și a terenurilor de sport. Se mai constată lipsa perdelelor verzi de-a lungul canalelor.

2.06 ECHIPAREA EDILITARĂ**STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII (DEBITELE ȘI REțeleLE DE DISTRIBUTIE APĂ POTABILĂ, REțele DE CANALIZARE, REțele DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ, REțele DE TELECOMUNICATIE, SURSE ȘI REțele ALIMENTARE CU CĂLDURĂ, POSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE – DUPĂ CAZ)****(a) Apa și canalizare**

În apropierea amplasamentului prezentului P.U.Z. există rețea de distribuție apă cu diametrul Ø 355mm, precum și rețea de colectare apă uzată menajeră cu diametrul Ø 400mm, aflate în administrarea Aquatim S.A..

Rețele edilitare se află în zona de acces pe parcelele propuse pentru realizarea prezentului P.U.Z., paralele cu DN 6, sensul de mers dinspre Timisoara - spre Lugoj. Rețeaua de distribuție apă se află în acostamentul/ spațiul verde al DN 6, iar rețeaua de colectare apă uzată menajeră pe prima bandă de circulație a DN 6. Există în zona canal de desecare (Hcn 210) care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

(b) Energie electrică

Pe teritoriul localității Ghiroda, există rețele de distribuție a energiei electrice, administrate de E-Distribuție Banat S.A..

Conform rețelilor trasate pe planul de situație, în zona, dar și pe amplasamentul P.U.Z.-ului, există rețele electrice de medie tensiune LES 20kV, precum și un post de transformare în anvelopă de beton. Rețele electrice existente urmează traseul strazilor existente, sau sunt amplasate la limita de proprietate a parcelelor pe care se va dezvolta prezentul P.U.Z.

Avizul de amplasament nr. 07698048/05.04.20210 emis de S.C. E-Distribuție Banat S.A. este favorabil cu următoarele condiții:

- înainte de începerea lucrărilor Beneficiarul va solicita delegat din partea UO MT/JT Timisoara din cadrul E-Distribuție Banat S.A. și se vor efectua sondaje pentru determinarea exactă a traseului cablurilor electrice existente pe amplasament, și se va respecta distanța de 0,6 m în plan orizontal față de acestea, în care este interzisă executarea oricărei construcții sau amenajări;

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- la executia lucrarilor se va avea in vedere ca utilajele folosite sa nu afecteze instalatiile electrice existente din gestiunea E-Distributie Banat S.A. si se vor respecta normele specifice de lucru, securitate si sanatate in munca;
- se va respecta culoarul de trecere de 12 metri de o parte si de cealalta fata axul LEA 20kV dubla izolatie existent (total 24 m), culoar in care este interzisa executarea oricarei constructii, imprejmuii, zone de agrement, parcaje, depozitarea de materiale, echipamente, sau deseuri;

(c) Telefonizare si retea de televiziune prin cablu

În apropierea amplasamentului studiat există echipamente de telecomunicații care pot fi extinse și la funcțiunile propuse prin prezentul PUZ, extindere care poate fi făcută respectându-se o serie de condiții.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități:

Din cele expuse mai sus, se constată o lipsă a rețelilor edilitare pe toată suprafața zonei studiate.

2.07 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

(a) RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au categoria de folosință de terenuri curți – construcții și drum.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zonă de servicii, comerț, mică producție și locuire colectivă de medie înălțime, este în continuă creștere.

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

(b) EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În cadrul zonei studiate prin prezentul PUZ nu au fost identificate riscuri naturale și antropice.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(c) MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

În zona studiată, nu au fost identificate puncte sau trasee ale căilor de comunicație și nici componente din categoria echipării edilitare care prezintă riscuri pentru întreaga zonă.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu prezintă riscuri, ci vor fi concepute pentru a aduce un plus de dezvoltare al întregului areal.

(d) EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În perimetrul zonei studiate și în vecinătățile ei, nu au fost identificate elemente de patrimoniu.

(e) EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Zona studiată nu prezintă potențial balnear sau turistic.

2.08 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:

- asigurarea necesarului de spații verzi;
- rezervarea suprafețelor de teren în vederea realizării noilor drumuri;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistice

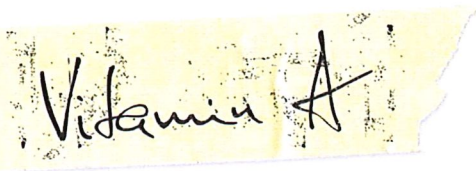
3.01 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

Intențiile de dezvoltare a zonei, au generat și pun în continuare problema apariției de noi străzi. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării secțiunii transversale a acestor noi drumuri. Rețeaua majoră de străzi propusă respectă propunerile din Planul Urbanistic General al Localității Ghiroda în lucru.

3.02 PREVEDERI ALE PUG

Terenul studiat este situat în partea de Vest a intravilanului Localității Ghiroda, cu front direct la Calea Lugoșului (DN 6)



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Întreaga investiție se face pe un teren de 46 260 mp, aflat în proprietatea SC ESPE ENERGIA SRL. Actual, pe parcelele învecinate se află construcții de servicii de mică înălțime P+1, P+2.

În conformitate cu PUG Ghiroda, aprobat prin HCL nr.4/1996, zona studiată se află în intravilanul extins al localității și se încadrează funcțional în prevederile viitoare ale PUG în curs de actualizare. Zona funcțională este definită ca zonă de instituții publice, servicii și parțial locuințe cu regim mic de înălțime.

Astfel faptul că zona ce face obiectul PUZ-ului, va avea aceeași strategie de dezvoltare, propunându-și să insereze o funcțiune care este compatibilă cu dezvoltarea actuală din acest areal, crește potențialul de dezvoltare durabilă a întregii localități.

Toate aceste propuneri sunt susținute de proximitatea față de orașul Timișoara, de Centura ocolitoare a Timișoarei și de Aeroportul Internațional TRAIAN VUIA.

3.03 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În perimetrul zonei studiate terenul este plat, fără denivelări semnificative.

Singurul element cu potențial de amenajare peisager, este canalul de desecare Hcn 210, care limitează zona în partea de sud-est.

3.04 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În prezent, accesul la amplasament se face pe DN 6 prin intermediul caruia se face relația directă cu Municipiu Timișoara.

Pentru asigurarea deservirii rutiere a viitoare zone reglementate se propune realizarea unei rețele de străzi, dezvoltate pe traseele drumurilor de exploatare existente. Prospectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998) și cu Planul Urbanistic General în lucru al localității.

(a) Amenajarea intersecțiilor și acceselor

Pentru deservirea rutieră a obiectivului proiectat s-au prevăzut străzi nou propuse precum și accese la parcelele proiectate, după cum urmează:

- s-a prevăzut continuarea arterelor principale pe relația EST-VEST conform specificațiilor trasate prin Planul Urbanistic General în lucru al localității Ghiroda. Intersecțiile dintre străzile principale și cele secundare sunt prevăzute cu raze de racordare $R = 9,0$ m.
- Paralel cu calea de rulare, vor fi prevăzute trotuare și zone cu spații verzi de aliniament, care se vor intersecta cu partea carosabilă în dreptul intersecțiilor prin zone special semnalizate.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(b) Amenajarea străzilor interioare

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998) și cu Planul Urbanistic General în lucru al localității Ghiroda.

Străzile propuse vor avea o structură rutieră alcătuită dintr-o îmbrăcăminte asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în rețeaua de canale existentă în zonă (vezi cap. Dezvoltarea echipării edilitare).

Pentru perioada execuției lucrărilor în zonă, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

3.05 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI

Zona studiată va fi împărțită în principal în două zone funcționale despărțite de o cale de circulație rutieră. Astfel, cele două zone funcționale majore sunt:

- zona de instituții publice și servicii ocupă aproximativ 1/2 din întreaga suprafață și este amplasată în partea de Nord a dezvoltării – va cuprinde un număr de 4 parcele construibile destinate funcțiunilor de servicii, comerț și mică producție. Tot în cadrul acestei zone se vor rezerva spațiile necesare pentru locuri de parcare.
- zona de locuințe de medie înălțime și funcții complementare amplasată în partea de Sud a dezvoltării – va cuprinde un număr de 9 parcele destinate locuirii și 3 parcele destinate spațiilor verzi.
- Cele două zone majore vor fi separate de o zonă verde mediană cu o lățime de 22m.

(a) BILANT TERITORIAL

SUPRAFEȚE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ mp / %	SITUAȚIA PROPUȘĂ mp / %
Teren arabil	46 260 100,00%	-
ZL (Zonă Locuște colective – medie înălțime)	-	18 846,05 40,74%
ZI (Zonă Servicii, Comerț, Mică Producție)	-	17 494,21 37,82%
ZV (Zonă Spații verzi compacte)	-	4 652,02 10,06%
Hcn (refacere Hcn 184 + zonă de protecție)	-	275,57 0,59%

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

Căi de comunicație rutieră	-	4 992,15 10,79%
TOTAL	46 260 100%	46 260 100%

(b) INDICI URBANISTICI MAXIMALI

P.O.T. existent: 0%
P.O.T. propus ZL 35%
P.O.T. propus ZI 40%

C.U.T. existent 0,00
C.U.T. propus ZL 1,40
C.U.T. propus ZI 1,20

Regim de înălțime
ZL P până la D+P+2E+M/Er
ZI P până la P+3E

Cota absoluta de referinta pentru intreg ansamblul este +91.85m. Regimul maxim de inaltime este de P+3E in zona de dotari servicii si de D+P+2E+M/Er in zona rezidentiala. Inaltimea maxima a constructiilor este de 15.00m (cota absoluta maxima 106.85m).

3.06 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

(a) Lucrări edilitare

I. Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apă potabilă:

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localității Ghironda, rețea existentă aflată în zona de acces pe parcelele propuse pentru realizarea prezentului P.U.Z., paralela cu DN 6, sensul de mers dinspre Timisoara - spre Lugoj.

Prin urmare, se propune executarea unei rețele de distribuție apă care să deservească construcțiile (consumatorii) propuse prin P.U.Z., lungimea rețelei de distribuție apă propusă fiind de aproximativ 360 m, la care se adaugă ramificațiile necesare pentru alimentarea cu apă a fiecărui imobil / parcelă. Rețeaua de distribuție apă propusă se va conecta la rețeaua de distribuție existentă la intrarea pe amplasamentul P.U.Z.-ului, diametrul rețelei existente este Ø 355mm.

Extinderea rețelei de alimentare cu apă până în punctul de branșament al sistemului centralizat, va fi realizat prin grija beneficiarului lucrărilor de investiție (SC ESPE ENERGIA SRL).

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Reteaua de alimentare cu apa propusa se va realiza din teava de polietilena de inalta densitate PEHD, Pn 10, D.160 mm, SDR 17, se va amplasa in zona verde a strazilor proiectate prin P.U.Z., astfel incat sa existe cate un bransament (camin de bransament) pentru fiecare parcela si se va poza ingropat pe un pat de nisip, sub adancimea minim de protectie impotriva inghetului.

Reteaua de apa propusa se va echipa cu hidranti supraterani de incendiu Dn 100mm, amplasati astfel incat distanta maxima intre doi hidranti sa nu depaseasca 100 metri, totodata se vor respecta prevederile P118/2-2013 referitoare la distantele de amplasare fata de suprafata carosabila si fata de cladiri astfel: maxim 2 metri fata de suprafata carosabila si minim 5 metri fata de limita de proprietate a imobilelor.

Presiunea apei in retea de distributie propusa va fi de minim 0,7 bar (7mCA) si de maxim 6 bar (60mCA).

Pentru fiecare parcela se va monta cate un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apa consumat, amplasat la cca. 1 m fata de limita de proprietate a fiecarei parcele, in exteriorul limitei de proprietate.

In punctele de intersectie ale retelei de distributie a apei propuse, precum si in punctele de bransare la retea existenta de distributie a apei, se vor monta camine de vane, sau vane ingropate, cu rol de sectionare a retelei in caz de interventie.

Debite de apa rezultate din breviarul de calcul:

QZI MED = 80,16 m³/zi = 0,93 l/s

QZI MAX = 104,21 m³/zi = 1,21 l/s

QORAR MAX = 8,68 m³/h + 9 m³/h = 17,68 m³/h = 4,91 l/s

II. Lucrari necesare pentru colectarea apelor uzate menajere si a apelor pluviale:

II.1 Canalizarea menajera

Sistemul de canalizare stabilit pentru constructiile situate pe teritoriul localitatii Ghiroda este de tip separativ, preluand doar apele uzate menajere provenite de la imobile / constructii.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata va fi de tip gravitational si se va racorda la retea de colectare apa uzata menajera in sistem centralizat a localitatii Ghiroda, retea existenta aflata in zona de acces pe parcelele propuse pentru realizarea prezentului P.U.Z., paralela cu DN 6, sensul de mers dinspre Timisoara - spre Lugoj. Prin urmare, se propune executarea unei retele de conducte pentru colectarea apelor uzate menajere care sa deserveasca constructiile (consumatorii) propuse prin P.U.Z., lungimea retelei de canalizare menajera propusa fiind de aproximativ 365 m, la care se adauga ramificatiile necesare pentru colectarea apei uzate menajere de la fiecare imobil / parcela. Reteaua de canalizare menajera propusa se va conecta la retea de colectare ape uzate existenta la intrarea pe amplasamentul P.U.Z.-ului, diametrul retelei existente este Ø 400mm.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Extinderea rețelei de canalizare menajeră până în punctul de racord al sistemului centralizat, va fi realizat prin grija beneficiarului lucrărilor de investiție (SC ESPE ENERGIA SRL).

Reteaua de canalizare menajera se va fi realizata din tuburi din PVC-U, Ø 250 mm, SN8, se va amplasa pe strazile nou create astfel incat sa existe cate un racord pentru fiecare parcela si se va poza ingropat pe un pat de nisip, sub adancimea minim de protectie impotriva inghetului.

Reteaua de canalizare va include pentru o buna functionare in exploatare, constructii de tipul caminelor de vizitare (de linie, intersectie, schimbare de directie, rupere de panta), racorduri (camine de racord) si lucrari speciale de tipul subraversari (daca este cazul).

Debite de canalizare menajera rezultate din breviarul de calcul:

Q U ZI MED = 80,16 m³/zi = 0,93 l/s

Q U ZI MAX = 104,21 m³/zi = 1,21 l/s

Q U ORAR MAX = 8,68 m³/h = 2,41 l/s

II.2 Apele pluviale

Apele pluviale, posibil infestate cu hidrocarburi, de pe suprafata drumurilor si parcarilor din zona P.U.Z.-ului vor fi colectate prin guri de scurgere, fiind preluate de o retea de canalizare pluviala (L~360 m), realizata din conducte de PVC-U SN8 cu mufa si garnitura de cauciuc, montate ingropat, si dirijate catre un separator de hidrocarburi (SNH) prevazut pe amplasament. Pe traseul rețelei de canalizare pluviala s-au prevazut camine de vizitare prefabricate din beton cu diametrul de Ø 1000mm.

Reteaua de canalizare pluviala se va monta ingropat in pamant pe un pat de nisip, sub adancimea minim de protectie impotriva inghetului.

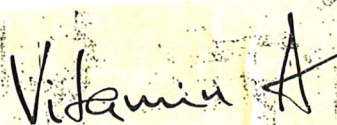
Separatorul de hidrocarburi va fi din beton prefabricat si va fi prevazut cu filtru coalescent si colector de aluviuni, fiind propus spre amplasare in zona verde.

Dupa trecerea prin separatorul de hidrocarburi, apa pluviala va fi colectata intr-un bazin de retentie cu volumul util Vu = 50 mc, prefabricat din beton, sau realizat monolit. Bazinul de retentie se va amplasa de asemenea in zona verde, dupa separatorul de hidrocarburi.

Apele pluviale pre-epurate, astfel colectate in bazinul de retentie, vor fi folosite la stropirea spatiilor verzi, sau vor fi evacuate controlat, prin pompare, in canalul de desecare Hcn 210 existent in zona. Evacuarea apei din bazinul de retentie in canalul Hcn 210 se face printr-o gura de descarcare, prevazuta cu vana de inchidere ingropata.

Lungimea conductei de refulare de la bazinul de retentie pana la gura de descarcare este de L≈15 m.

Apele pluviale de pe acoperisul constructiilor vor fi colectate cu ajutorul pantelor de scurgere fiind evacuate prin jgheaburi si burlane si dirijate spre zona verde din interiorul parcelelor, infiltrandu-se in sol.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Totodata pentru fiecare parcela pe care se vor amenaja platforme betonate si/sau parcuri, se vor prevedea sisteme independente de colectare a apelor pluviale, cu separatoare de hidrocarburi si bazine de retentie. Apele pluviale pre-epurate colectate in bazinele de retentie vor fi evacuate controlat, prin pompare, in reseaua de colectare apa uzata menajera propusa.

Pentru a nu exista pericolul de inundare al retelei de canalizare menajere, bazinele de retentie se vor dimensiona astfel incat sa permita retinerea temporara a unui volum de apa corespunzator si evacuarea pe o durata mai mare de timp.

Debite de apa pluviala rezultate din breviarul de calcul:

Q PL = 188,02 l/s - debitul de apa pluviala de pe suprafata acoperisurilor cladirilor;

Q PL = 58,96 l/s - debitul de apa pluviala de pe suprafata drumurilor;

VBR = 50 m3 - volum bazin de retentie;

Vanual = 22228 m3/an - volumul anual al apelor pluviale;

III. Lucrari necesare pentru stingerea incendiilor (zona de servicii, comert, mica productie):

Conform prevederilor normativului P118/2-2013 pentru zona de servicii, comert, mica productie este necesara prevederea unei instalatii de stins incendiu cu hidranti exteriori, independenta de restul zonelor propuse prin prezentul P.U.Z.

Conform art. 6.1 al P118/2-2013 este necesara echiparea tehnica cu instalatii cu hidranti exteriori astfel:

- cladiri de comert, cu aria desfasurata mai mare sau egala cu 1250 m2;
- cladiri administrative cu capacitatea maxima simultana mai mare de 200 de persoane, sau au mai mult de 3 niveluri supraterane si aria construita peste 600 m2;
- cladiri de productie si/sau depozitare, cu risc mare sau foarte mare de incendiu si volum peste 3000 m3;

Timpul teoretic maxim de functionare al instalatiei de stins incendiu cu hidranti exteriori pentru astfel de cladiri, in functie de nivelul de stabilitate la incendiu este de 180 minute (3 ore).

Numarul hidrantilor exteriori se determina astfel incat fiecare punct al cladirii sa fie atins de numarul de jeturi in functiune simultana, astfel pentru operatori economici, daca suprafata teritoriului este mai mica de 150 ha ($S = 4,63$ ha), se considera un singur incendiu.

Debitul maxim de apa pentru stingerea din exterior a incendiilor la cladiri civile, altele decat locuinte, conform anexa nr.7 a P118/2-2013, in functie de nivelul de stabilitate la incendiu al cladirii si volumul compartimentului de incendiu de maxim 10000 m3, este de $q_{ie} = 20$ l/s.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Reteaua de stins incendiu, pentru zona de servicii, comert si mica productie va fi de tip inelar si se va realiza din teava de polietilena de inalta densitate PEHD, Pn 16, D.110 mm, SDR 11, si se va poza ingropat pe un pat de nisip, sub adancimea minim de protectie impotriva inghetului.

Pe reseaua exterioara de incendiu se vor monta hidranti supraterani de incendiu Dn 80mm, amplasati astfel incat distanta maxima intre doi hidranti sa nu depaseasca 120 metri, totodata se vor respecta prevederile P118/2-2013 referitoare la distantele de amplasare fata de suprafata carosabila si fata de cladiri astfel: maxim 2 metri fata de suprafata carosabila si minim 5 metri fata de limita de proprietate a imobilelor.

Hidranti exteriori vor avea 2 racorduri tip "B" si 1 racord tip "A", echipati cu furtun de 120 m lungime (role cu racorduri si garnituri de refulare).

Alimentarea cu apa a instalatiei de stins incendiu cu hidranti exteriori se va face de la o gospodărire de apă proprie, care este dotată cu un foraj de mică adâncime, o stație de pompare și un rezervor tampon suprateran, prefabricat, metalic, cu un volum $V = 216 \text{ m}^3$, echipare ce se va realiza prin grija beneficiarului.

Debitul si presiunea apei in instalatia de hidranti exteriori va fi asigurata prin intermediul unei statii de pompare (1A+1R) pentru hidranti exteriori.

Refacerea rezervei de incendiu va fi asigurata astfel incat aceasta timpul de refacere sa nu depaseasca 24 de ore, astfel debitul de apa necesar pentru refacerea rezervei este:

$$Q_{ie} = 9 \text{ m}^3/\text{h} = 2,5 \text{ l/s}$$

BREVIAR DE CALCUL

1. NECESARUL SI CERINTA DE APA

Necesarul de apa

- Necesarul de apa pentru nevoi gospodaresti:

$$N_g = \frac{1}{1000} \times N_{loc} \times q_g = \frac{1}{1000} \times (400 \times 150 + 672 \times 30) = 80,16 \text{ m}^3/\text{zi}$$

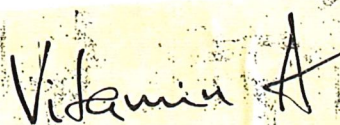
Nloc. – numarul de persoane zona de locuire colectiva:

- 7 parcele pentru locuinte colective cu un numar total de 160 de apartamente (84 de apartamente cu 2 camere si 76 de apartamente cu 3 camere) x 2,5 locuitori per apartament = 400 locuitori;

qg – debitul specific de apa pentru nevoi gospodaresti [l/om/zi];

qg = 150 l/om/zi conform tabel 1 din SR 1343-1/2006, pentru zona 4 (zone cu apartamente in blocuri cu instalatii de apa rece, calda si canalizare, cu preparare centralizata a apei calde);

Nloc. – numarul de persoane zona de servicii, comert, mica productie:


s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- 6 parcele cu destinatia servicii, comert, mica productie, cu suprafata totala de 10071,65 mp;
- se considera 2/3 din suprafata libera, 1/3 reprezinta spatiu ocupat de mobilier, echipamente, utilaje, etc. ...;
- $10071,65 \times 2/3 = 6715 \text{ mp} / 10 \text{ mp per angajat} = 672 \text{ angajati};$
- qg – debitul specific de apa pentru nevoi gospodaresti [l/om/zi];
- qg = 30 l/om/zi conform tabel 2 din SR 1343-1/2006, pentru categoria de consum birouri / magazin / productie;

Cerinta de apa

$$C = K_p \times K_s \times \sum N_g = 1,1 \times 1,05 \times 80,16 = 92,58 \text{ m}^3/\text{zi}$$

C – cerinta de apa;

Kp – coeficient de majorare a necesarului de apa pentru a tine seama de volumele de apa care nu

aduc venit; Kp = 1,10 pentru sisteme noi, conform paragraf 1.7 din NP 133/2013;

Ks – coeficient de servitute pentru acoperirea necesitatilor proprii ale sistemului de alimentare

cu apa; Ks = 1,05 conform paragraf 1.7 din NP 133/2013;

2. DEBITE CARACTERISTICE ALE NECESARULUI DE APA

Debitul mediu zilnic Qzi med :

$$Q_{zi \text{ med}} = \frac{1}{1000} \times \sum_{k=1}^n \left[\sum_{i=1}^m N(i) \times q_s(i) \right] = \frac{1}{1000} \times [400 \times 150 + 672 \times 30] = 80,16 \text{ m}^3/\text{zi}$$

Debitul zilnic maxim Qzi max :

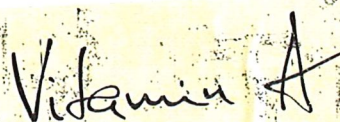
$$Q_{zi \text{ max}} = Q_{zi \text{ med}} \times K_{zi} = 80,16 \times 1,3 = 104,21 \text{ m}^3/\text{zi}$$

Kzi – coeficientul de variatie zilnica, Kzi = 1,3 conf. Tabel 1 SR 1343-1/2006 pentru zona 4 (zone cu apartamente in blocuri cu instalatii de apa rece, calda si canalizare, cu preparare centralizata a apei calde);

Debitul orar maxim Qorar max :

$$Q_{or \text{ max}} = \frac{1}{24} \times Q_{zi \text{ max}} \times K_{or} = 104,21 \times 2 = 8,68 \text{ m}^3/\text{h}$$

Kor – coeficientul de variatie orara Kor = 2 conf. Tabel 3 SR 1343-1/2006 pentru un numar total de locuitori ai localitatii sau zonei ≤ 10000 ;


s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Debitul de apa necesar pentru refacerea rezervei de incendiu (zona de servicii, comert, mica productie):

- qie = 20 l/s;
- timpul teoretic de functionare, t = 180 minute;
- volumul de apa pentru stingerea incendiului de la hidranti exteriori:
 $V = 20 \text{ l/s} \times 180 \text{ min} \times 60 \text{ sec} = 216 \text{ m}^3$
- necesarul de apa pentru refacerea rezervei de incendiu:

$$Q_{RI} = 24 \times \frac{V_{RI}}{T_{ri}} = 24 \times \frac{216}{24} = 216 \text{ [m}^3/\text{zi}] = 9 \text{ m}^3/\text{h} = 2,5 \text{ l/s}$$

Tri – timpul de refacere al rezervei de incendiu [h];

Tri = 24 [h] (conform SR 1343/1-2006, Tabel 6);

VRI – volumul rezervei intangibile de incendiu [m³];

Debitele necesare sunt:

$$Q_{ZI \text{ MED}} = 80,16 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,93 \text{ l/s}$$

$$Q_{ZI \text{ MAX}} = 104,21 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,21 \text{ l/s}$$

$$Q_{ORAR \text{ MAX}} = 8,68 \text{ m}^3/\text{h} + 9 \text{ m}^3/\text{h} = 17,68 \text{ m}^3/\text{h} = 4,91 \text{ l/s}$$

3. CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90.

Procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apa calculat pentru etapa de perspectiva:

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U \text{ ZI MED}} = 80,16 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,93 \text{ l/s}$$

$$Q_{U \text{ ZI MAX}} = 104,21 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,21 \text{ l/s}$$

$$Q_{U \text{ ORAR MAX}} = 8,68 \text{ m}^3/\text{h} = 2,41 \text{ l/s}$$

4. CANALIZARE PLUVIALA

Debitul de ape meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846-2/2007 – „Canalizări exterioare” și STAS 9470 - „Ploi maxime” debitul de apa pluviala se calculează cu relația:

$$Q_{pl} = S \times \emptyset \times i \times m \text{ [l/s]}$$

Q_{pl} – debitul ploii de calcul [l/s];

∅ – coeficientul mediului de curgere;

i – intensitatea ploii de calcul [l/s.ha];

m – coeficientul de reducere al debitului de calcul, care ține seama de capacitatea de înmagazinare, în timp, a canalelor și de durata ploii de calcul;

m = 0,8 la timp de ploaie t < 40 m;

Suprafața totală a zonei studiate este de 46260 m², respectiv 4,626 ha.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Teren pentru constructii: $S = 38641 \text{ m}^2$ (13462 m^2 locuinte + 25179 m^2 servicii)
Spatii verzi: $S = 2471 \text{ m}^2$
Drumuri: $S = 5148 \text{ m}^2$

Suprafetele calculate:

Constructii locuinte (POT 35%): $S = 4712 \text{ m}^2$, coef. scurgere $\phi = 0,90$

Constructii servicii/comert/mica productie (POT 40%): $S = 10072 \text{ m}^2$, coef. scurgere
 $\phi = 0,95$

Drumuri $S = 5148 \text{ m}^2$, coef. scurgere $\phi = 0,85$

Clasa de importantă III => frecventa ploii de calcul 1/2;

t = durata ploii;

$$t = t_{cs} + \frac{L}{V_a} [\text{min}]$$

$t = 15$ minute (conform SR 1846-2 durata minima a ploii de calcul pentru zone
de ses cu panta medie mai mica de 1% nu poate fi mai mica de 15 minute);

$i = 170 \text{ l/s*ha}$ - pentru durata de 15 minute și frecventa de 1/2;

Debitul de apa pluviala de pe suprafata acoperisurilor cladirilor:

$$Q_{PL} = (0,47 \times 0,90 + 1,01 \times 0,95) \times 170 \times 0,8 = 188,02 \text{ l/s.}$$

Debitul de apa pluviala de pe suprafata drumurilor:

SNH + BR:

$$t = t_{cs} + \frac{L}{V_a} = 5 + 360/100 = 13,64 \text{ minute}$$

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

$v_a = 100 \text{ m/min}$;

-lungimea colectorului este de 360 m ;

$t = 15$ minute (conform SR 1846-2 durata minima a ploii de calcul pentru zone
de ses cu panta medie mai mica de 1% nu poate fi mai mica de 15 minute);

$i = 170 \text{ l/s*ha}$ - pentru durata de 15 minute și frecventa de 1/2;

- suprafata drumurilor de pe care se colecteaza apele pluviale, $S = 5148 \text{ m}^2$;

$$Q_{PL} = 0,51 \times 0,85 \times 170 \times 0,8 = 58,96 \text{ l/s.}$$

Volumul bazinului de retentie:

$$V_{BR1} = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{pl} \times k_1 [\text{m}^3]$$

VBR – volumul bazinului de retentie $[\text{m}^3]$;

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

tr – timpul de retentie, min. 20 minute;
tc – timpul de concentrare (durata ploii de calcul), in minute;
Qpl – debitul maxim al ploii de calcul [l/s];
k1 – coeficientul de transformare al unitatilor de masura, k = 0,06;

$$V_{BR1} = \frac{1}{2} \times 400/15 \times 58,96 \times 0,06 = 47,17 \text{ m}^3 \approx 50 \text{ m}^3$$

Debitul total de apa pluviala de pe suprafata drumurilor si de pe suprafata acoperisurilor cladirilor

Q PL TOTAL = 188,02 l/s + 58,96 l/s = 246,98 l/s

Volumul anual al apelor pluviale va fi:

Vanual = Ql/s x t x 60 x 100zile/an/1.000 = m3/an

Vanual = 246,98 x 15 x 60

(b) Alimentarea cu gaze naturale

Toată dezvoltarea se va racorda la rețeaua de distribuție a gazelor, atunci când aceasta va fi disponibilă în zonă.

(c) Alimentarea cu energie electrica

In zona vor aparea noi consumatori de energie electrica, preponderent de uz comercial, industrial, dar si de uz casnic.

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel:

- spatii servicii, comert, mica productie S = 10071 m2

10071 m2 x 0,085 kW / m2

ku = 0,8

Pi = 856 kW

Pc = 685 kW

- locuinte colective:

1. 12 apartamente cu 3 camere X 12 kW / ap.; ku = 0,55
= 79,2 kW;

Pi = 144 kW; Pc

11 apartamente cu 2 camere X 12 kW / ap.; ku = 0,55
= 72,6 kW;

Pi = 132 kW; Pc

parti comune 1 X 10 kW; ku = 0,8
= 8 kW;

Pi = 10 kW; Pc

Pc FDCP1 = 99 kW (ks = 0,6 pentru apartamente; ks = 1 pentru parti comune);

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

2. 11 apartamente cu 3 camere X 12 kW / ap.; $k_u = 0,55$ $P_i = 132 \text{ kW}$; $P_c = 72,6 \text{ kW}$;

11 apartamente cu 2 camere X 12 kW / ap.; $k_u = 0,55$ $P_i = 132 \text{ kW}$; $P_c = 72,6 \text{ kW}$;

parti comune 1 X 10 kW; $k_u = 0,8$ $P_i = 10 \text{ kW}$; $P_c = 8 \text{ kW}$;

$P_c \text{ FDCP2} = 95 \text{ kW}$ ($k_s = 0,6$ pentru apartamente; $k_s = 1$ pentru parti comune);

3. 5 apartamente cu 3 camere X 12 kW / ap.; $k_u = 0,55$ $P_i = 60 \text{ kW}$; $P_c = 33 \text{ kW}$;

8 apartamente cu 2 camere X 12 kW / ap.; $k_u = 0,55$ $P_i = 96 \text{ kW}$; $P_c = 52,8 \text{ kW}$;

parti comune 1 X 8 kW; $k_u = 0,8$ $P_i = 8 \text{ kW}$; $P_c = 6,4 \text{ kW}$;

$P_c \text{ FDCP3} = 58 \text{ kW}$ ($k_s = 0,6$ pentru apartamente; $k_s = 1$ pentru parti comune);

4. 15 apartamente cu 3 camere X 12 kW / ap.; $k_u = 0,55$ $P_i = 180 \text{ kW}$; $P_c = 99 \text{ kW}$;

13 apartamente cu 2 camere X 12 kW / ap.; $k_u = 0,55$ $P_i = 156 \text{ kW}$; $P_c = 85,8 \text{ kW}$;

parti comune 1 X 10 kW; $k_u = 0,8$ $P_i = 10 \text{ kW}$; $P_c = 8 \text{ kW}$;

$P_c \text{ FDCP4} = 110 \text{ kW}$ ($k_s = 0,6$ pentru apartamente; $k_s = 1$ pentru parti comune);

5. 9 apartamente cu 3 camere X 12 kW / ap.; $k_u = 0,55$ $P_i = 108 \text{ kW}$; $P_c = 59,4 \text{ kW}$;

14 apartamente cu 2 camere X 12 kW / ap.; $k_u = 0,55$ $P_i = 168 \text{ kW}$; $P_c = 92,4 \text{ kW}$;

parti comune 1 X 10 kW; $k_u = 0,8$ $P_i = 10 \text{ kW}$; $P_c = 8 \text{ kW}$;

$P_c \text{ FDCP5} = 99 \text{ kW}$ ($k_s = 0,6$ pentru apartamente; $k_s = 1$ pentru parti comune);

6. 10 apartamente cu 3 camere X 12 kW / ap.; $k_u = 0,55$ $P_i = 120 \text{ kW}$; $P_c = 66 \text{ kW}$;

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

12 apartamente cu 2 camere X 12 kW / ap.; $k_u = 0,55$ $P_i = 144 \text{ kW}$; P_c
= 79,2 kW;

parti comune 1 X 10 kW; $k_u = 0,8$ $P_i = 10 \text{ kW}$; P_c
= 8 kW;

$P_c \text{ FDCP6} = 95 \text{ kW}$ ($k_s = 0,6$ pentru apartamente; $k_s = 1$ pentru parti
comune);

7. 14 apartamente cu 3 camere X 12 kW / ap.; $k_u = 0,55$ $P_i = 168 \text{ kW}$; P_c
= 92,4 kW;

15 apartamente cu 2 camere X 12 kW / ap.; $k_u = 0,55$ $P_i = 180 \text{ kW}$; P_c
= 99 kW;

parti comune 1 X 10 kW; $k_u = 0,8$ $P_i = 10 \text{ kW}$; P_c
= 8 kW;

$P_c \text{ FDCP7} = 123 \text{ kW}$ ($k_s = 0,6$ pentru apartamente; $k_s = 1$ pentru parti
comune);

- iluminat stradal

18 LL x 0,125 kW / LL

$P_i = 2,25 \text{ kW}$

$P_c = 2,25 \text{ kW}$

TOTAL

$P_i = 2846 \text{ kW}$

$P_c = 1366 \text{ kW}$

Pe amplasament exista un post de transformare in anvelopa de beton care
poate prelua o parte din consumatori, cei din apropiere.

Pentru alimentarea cu energie electrica a celorlalti consumatori se propune
amplasarea unui post de transformare in anvelopa de beton, racordat la LES 20kV
exista.

De la postul de transformare propus vor pleca retele electrice subterane, de la
care se va racorda individual fiecare imobil / cladire.

De asemenea se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat cu surse
LED de 125W montate pe stalpi.

Toate aceste lucrari se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de S.C. E-
Distributie Banat S.A. sau alti proiectanti autorizati, si vor fi executate de firme
atestare ANRE pentru acest tip de lucrari.

Rețelele de telecomunicatii si televiziune prin cablu se vor realiza prin grija
beneficiarului, acesta va comanda proiecte de dezvoltare a rețelilor de
telecomunicatii si cablare TV la operatorii de specialitate din zona, de la care se vor
realiza bransamente individuale la imobile.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

La proiectare si realizarea lucrarilor se vor respecta prevederile tuturor normativelor, standardelor si legislatia in vigoare.

(d) Telefonizare si rețea de televiziune prin cablu

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se va realiza un bransament principal pentru zona studiata, apoi cate un bransament individuale la fiecare cladire.

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

3.07 PROTECȚIA MEDIULUI

1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Funcțiunile propuse prin prezentul studiu, nu sunt poluante; se propune o strictă atenție în procesul de colectare a deșeurilor pe categorii. Asigurarea utilităților tehnico-edilitare, în special a sistemului de încălzire se va realiza în concordanță cu cerințele din legislație, conf. Art. 10, cap. VI din Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor. Se va ține cont la autorizarea tuturor construcțiilor din perimetrul prezentului studiu, de conceptul nZEB, care înseamnă clădiri cu performanță energetică foarte ridicată, pentru care energia necesară provine într-o măsură cât mai mare din surse regenerabile. Instalațiile de încălzire vor fi bazate pe sisteme proprii performante pentru reducerea la maximum a emisiilor de noxe; se va opta și pentru soluția de energie alternativă, prin montarea de panouri solare și fotovoltaice pe terasele clădirilor, atât în zona de locuire, cât și în zona de servicii, comerț și mică producție.

2. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Deoarece la limita zonei studiate sunt rețele de canalizare, care fac parte din sistemul centralizat al localității, apele uzate vor fi deversate în aceste rețele prin racordurile propuse prin prezentul studiu.

3. Depozitarea controlată a deșeurilor

Fiecare dintre parcelele propuse spre dezvoltare va fi prevăzută cu o platformă betonată și împrejmuită pentru depozitarea deșeurilor, cu puștele în care deșeurile vor fi colectate diferențiat, pe tipuri de deșeuri după cum urmează:

- Hârtie și carton – cod 20 01 01
- Sticlă – cod 20 01 02
- Materiale plastice – cod 20 01 39
- Metale – cod 20 01 40

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Acestea vor fi preluate si transportate de operatorul local de salubritate pe baza de contract.

4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări maluri, plantări de zone verzi

În zona de sud-est, parcela studiată se învecinează cu Hcn 210. Propunerea de dezvoltare ia în calcul rezervarea unui minim de 15m de-a lungul canalului pentru dezvoltarea culoarului verde care se va desfășura pe tot parcursul canalului.

5. Organizarea sistemelor de spații verzi

În zonă, procentul de spații verzi în suprafață compactă este de 10,06% din suprafața totală, procent care depășește minimul necesar. Pe lângă acestea, în perimetrul fiecărei parcele vor fi asigurate spații verzi reprezentând minimum 20% din suprafața fiecărei parcele.

6. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Amplasamentul nu se află în zona cu patrimoniu arheologic și nici în zona de protecție a unor situri sau monumente istorice.

7. Valorificarea potențialului turistic și balnear

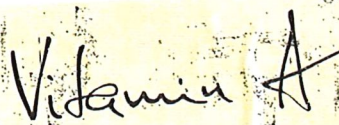
Funcțiunile propuse prin prezentul studiu nu au legătură cu potențialul turistic sau agroturistic al zonei.

8. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Se preconizează modernizarea căilor de circulație existente și crearea unor noi căi de circulație care să deservească atât dezvoltarea propusă, cât și zonele adiacente care sunt propuse spre dezvoltare.

În ceea ce privește rețelele edilitare, acestea sunt asigurate prin racordarea rețelelor propuse la cele existente în imediata vecinătate a zonei studiate.

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 al problematicei mediului.


s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Raportul mediu natural – mediu antropic 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.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004) – Anexa 1

(a) Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

- (i) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Fiind P.U.Z. care îmbină 2 funcțiuni principale, de instituții publice și servicii și locuințe cu funcțiuni complementare, o perdea de protecție creată din spațiul verde devine zona tampon între funcțiunile majore. Activitățile propuse creează oportunitate pentru dezvoltarea întregii zone, ele deserving atât zona studiată, cât și întreaga localitate.

- (ii) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Propunerea de urbanism care sta la baza întregului demers al proiectului, se încadrează în prevederile strategiei de dezvoltare sustenabilă ale localității Ghiroda. Prin PUG-ul aflat în vigoare, dar și în propunerile viitorului Plan Urbanistic General al Comunei Ghiroda (PUG care se afla în lucru), activitățile de instituții publice și servicii, cât și zonele de locuințe cu funcțiuni complementare de medie înălțime, sunt funcțiuni premise pentru această zonă. Pe de altă parte, studiului de față preia strategia de dezvoltare propusă prin PUZ-urile aprobate anterior, prin relaționarea cailor de circulație și distribuirea funcțiunilor în teren. Soluțiile propuse prin PUZ preiau strategiile de dezvoltare din zonă, asumate de autoritățile locale și județene.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- (iii) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Actualmente terenul incadrat ca teren intravilan curți construcții și drum. Prin studiul propus se ridică calitatea terenului. Apariția spațiilor verzi, consistentă ca pondere din totalul suprafeței, cât și a zonei de recreere din proximitatea Hcn 210, aduc un plus de valoare zonei. Toate demersurile propuse prin studiul de față promovează o dezvoltare durabilă a noilor zone urbanizate. Zonele verzi propuse pot deveni un pol de coagulare a comunității prin activitățile de practicare a mîșcării în aer liber.

- (iv) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Propunerile documentației de urbanism de creare a unei zone de servicii, comerț, mică producție și locuire colectivă de medie înălțime nu afectează mediul. Ele aduc un puls de valoare zonei prin alocarea unui procent generos de spații verzi, mult mai mare decât dezvoltările din imediată apropiere. Nu sunt permise activități poluante în interiorul zonei studiate.

- (v) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale. Evacuarea deșeurilor rezultate din activitățile propuse în zona se va practica exclusiv în sistem controlat de către un operator acreditat în acest sens de autoritățile locale.

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

- (i) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Se creează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează spații verzi noi.

- (ii) natura cumulativă a efectelor;

Totalitatea efectelor aparute datorită implementării proiectului duc către definirea caracterului de zonă de instituții publice și servicii și zonă de locuit de medie înălțime și de petrecere a timpului liber într-un mediu sănătos.

- (iii) natura transfrontieră a efectelor;

Nu se produc efecte transfrontaliere.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- (iv) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Datorita implementarii reglementarilor propuse prin studiul de fata, nu au fost identificate riscuri pentru sănătatea umană si nici efecte negative pentru mediu.

- (v) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Efectele produse prin implementarea programului propus prin studiul de fata, sunt de importanta redusa, raportat la zona geografica in care ne aflam, dar si la dimensiunea localitatii Ghiroda. Studiul isi propune sa reglementeze un areal restrans (46 260 mp si zonele adiacente, prin relationarea cailor de circulatie propuse cu cele existente in zona).

- (vi) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat prin studiul propus.

- depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu este cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului. Fiind P.U.Z. care îmbină 2 funcțiuni principale, de instituții publice și servicii si locuințe cu funcțiuni complementare, o perdea de protecție creată din spațiul verde devine zona tampon între funcțiunile majore.

- folosirea terenului în mod intensiv;

Nu e cazul. Propunerile facute prin PUZ nu duc catre o folosire in mod intensiv a terenului.

- (vii) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul. In perimetrul studiat nu sunt zone sau peisaje protejate care sunt recunoscute pe plan international, national sau comunitar.

3.08 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.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Prin PUZ se propune cedarea în domeniul public a parcelei nr. 17, în S de 275,57 mp ce conține canalul de desecare - Hcn 184 și zona de protecție aferentă acestuia cu o lățime de 2,00m

DESTINAȚIA TERENURILOR	S(mp)	% din S teren
Suprafață totală teren	46 260	100.00
Suprafață teren care rămâne în proprietate privată	36 340	78.56
Suprafață teren propusă spre a fi cedată	9 920	21.44

Totodată, pe parcela cu numărul 2, se va nota servitute de trecere pe o lățime de 3,5m, pentru posibilitate de acces în cazul unor eventuale lucrări de mentenanță la Hcn 184.

4. Concluzii – măsuri în continuare

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile strategiei de dezvoltare sustenabilă a localității Ghironda.
- Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și extinderea infrastructurii tehnico - edilitare.

- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor de servicii, comerț, mică producție și locuințe colective medii înălțime, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal, s-a efectuat în concordanță cu Ghidul de elaborare PUZ aprobat prin legea 350/2001.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera, vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul prezentului PUZ.

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

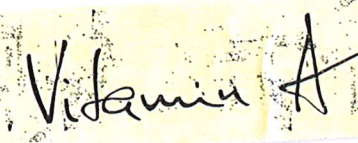
Întocmit,
arhitect Cosmin Sandu BLOJU



4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti





s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

VOL. 2 – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

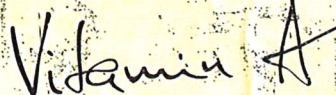
DISPOZIȚII GENERALE
REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ
UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

1 DISPOZIȚII GENERALE

1.01 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul parcelelor studiate. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele terenului studiat.

- Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal – DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, COMERȚ, MICĂ PRODUCȚIE ȘI ZONĂ DE LOCUIRE COLECTIVĂ, intravilan loc. Ghiroda, com. Ghiroda, jud. Timiș.
- Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată, urmată de documentația inițială.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.
- Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.02 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism al PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, COMERȚ, MICĂ PRODUCȚIE ȘI ZONĂ DE LOCUIRE COLECTIVĂ, loc. Ghiroda, com. Ghiroda, jud. Timiș, stau în principal:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificări și completări ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata 1998;
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991, republicata 1997;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare (OUG nr. 70/2001);
- Legea privind calitatea în construcții nr.10/1995, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea privind protecția mediului nr.137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Legea privind regimul concesiunii nr. 219/1998;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a V-a Zone de risc natural;
- HG nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- HG 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- HG 26/2006 privind organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;
- Codul civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011.
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- HCJT 115/2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș

De asemenea a fost consultat Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT Nr.176/N/2000.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al zonei studiate se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform Legii:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean;
- P.U.G. Ghiroda - aprobat;
- P.U.G. Ghiroda – în lucru;
- Baza topografică formată din planuri;
- Alte documentatii PUZ aprobate în cadrul cvartalului.

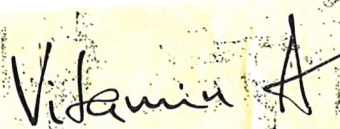
1.03 DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului propus reglementării.

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 – eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti





Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul zonei funcționale. Limita zonei studiate este figurată în planul urbanistic zonal cu linie specifică descrisă în legendă.

La eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire se va ține seama de asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.01 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

(a) Terenuri agricole

Terenurile agricole situate în intravilan vor fi încadrate în regimul juridic de teren cu construcții prin scoatere din circuitul agricol în mod definitiv conform legii.

(b) Suprafețe împădurite

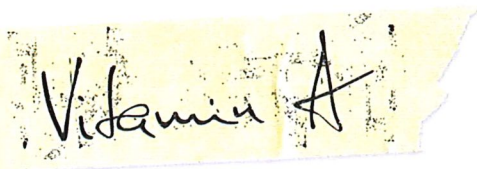
Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat.

(c) Zone cu resurse ale subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(d) Zone ale cursurilor de apă

Singurul curs de apă din arealul studiat este canalul de desecare Hcn 210, aflat pe latura de SE a parcelei.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(e) Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă. Primăria Comunei Giroda va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Nu există zone naturale protejate în suprafața studiată.

(f) Zone construite protejate

În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural.

2.02 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**(a) Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor din Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localității Giroda aprobat.

– În cadrul arealului studiat nu au fost sesizate zone expuse la riscuri naturale.

(b) Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor din Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localității Giroda aprobat.

– În cadrul arealului studiat nu există zone expuse la riscuri tehnologice.

(c) Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

– În cadrul arealului studiat nu există și nu se propun construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(d) Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- Costurile necesare extinderilor rețelelor edilitare vor fi conform Planului de Actiune anexat. Costurile de bransare individuala vor fi suportate de catre beneficiarii finali ai parcelelor.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(e) Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Condițiile specifice de compatibilitate, procent de ocupare a terenului, amplasare fata de aliniament, orientare, indici urbanistici (POT, CUT pe zone functionale propuse), amplasare in interiorul parcelei, parcelare, înălțimea construcțiilor, aspectul arhitectural sunt stabilite in capitolul „Reglementari la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

(f) Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în PUZ-uri aprobate anterior, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

- În cadrul Planului Urbanistic Zonal actual se propune realizarea unor drumuri conform planșei „Reglementări urbanistice”, care vor fi cedate domeniului public.

2.03 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

(a) Generalități

Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 actualizat, pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.



Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(b) Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate aliniamentele prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat.

Tălpile fundațiilor pot ieși din aliniamentul construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe retragerile prevăzute și planul de aliniere fără nici o depășire.

(c) Orientarea față de punctele cardinale

Având în vedere funcțiunea dominantă a zonei propusă prin prezentul PUZ se pun probleme de însorire și iluminat natural în cazul zonei de locuințe.

Se recomandă asigurarea posibilității dublei orientări pentru spațiile interioare și se evită orientarea exclusiv la nord. Orientare nord se recomandă în cazul spațiilor tehnice și a anexelor.

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive: copertine, parasolare sau termopane-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest;

(d) Amplasarea față de drumuri publice

În prezent accesul la amplasament este asigurat direct din DN6 (Calea Lugojului). Pentru deservirea rutieră a parcelelor studiate se propune realizarea unei rețele de străzi care să asigure continuitatea tramei reglementate anterior.

În acest sens se propune:

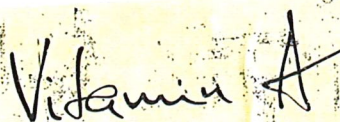
amenajarea unei străzi cu un prospect de 12,00 m din care 7,00 m parte carosabilă, mărginită de 2x1,00 m zone verzi, și 2x1,50 m trotuare;

amenajarea pe latura de sud a unei străzi paralele cu DN6. Prospectul va avea în profil transversal 16,00 m și este preluat din PUG Ghiroda în lucru.

Accesul în zona de dotări-servicii și de locuințe prevăzută în prezentul PUZ se va face din strada nou creată, perpendiculară pe DN6 și prin intermediul strazilor aflate în domeniul Comunei Ghiroda. Accesul în perioadă de perspectivă se va putea face și din artere colectoare paralele cu drumul național. Nu se va deschide un acces nou în drumul național.

Structura rutieră propusă pentru străzile de deservire va fi alcătuită dintr-o îmbrăcămintă asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele pluviale de pe drumuri, parcuri și acoperișurile clădirilor vor fi colectate prin canalizare pluvial, trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi, stocate într-un bazin de retenție, de unde surplusul va fi descărcat controlat prin pompă în canalul de desecare Hcn 210 în limita debitului de transport.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(e) Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

(f) Amplasarea față de căi ferate

Zona studiata se afla in afara zonei de protectie de 100m fata de calea ferata Timisoara-Lugoj aflata la Nord.

(g) Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat. Drumurile propuse în interiorul zonei reglementate vor fi cedate domeniului public și vor fi prevăzute cu trotuare și piste de biciclete, care se vor intersecta cu partea carosabilă în dreptul intersecțiilor prin zone special semnalizate.

Se prefigurează astfel:

- atât în zona de locuințe, cât și în zona de servicii, comerț și mică producție, retragere față de aliniament este de 6,00m

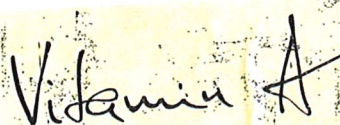
(h) Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei, va respecta condițiile:

- 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);
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 actualizat pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

Se prefigurează astfel:

- retragere de 6,00m față de aliniament a zonei de locuire și a zonei de servicii, comerț și mică producție;
- retragere de min. 5,00m (sau jumătate din înălțimea construcțiilor) față de limitele laterale a zonei de implantare a cladirilor în zona de locuire și de minim 6,00m (sau jumătate din înălțimea construcțiilor) față de limitele laterale a zonei de servicii, comerț și mică producție;
- retragere de min. 10,00m față de spatele parcelei a zonei de implantare a cladirilor în zona de locuire și zona de servicii, comerț și mică producție.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

2.04 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**(a) Accesuri carosabile**

În prezent accesul la amplasament este asigurat direct din DN6 (Calea Lugojului). Pentru deservirea rutieră a parcelelor studiate se propune realizarea unei rețele de străzi care să asigure continuitatea tramei reglementate anterior.

(b) Accesuri pietonale

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998) și cu Planul Urbanistic General al comunei Ghiroda, fiind alcătuite din:

amenajarea unei străzi cu un prospect de 12,00 m din care 7,00 m parte

carosabilă, mărginită de 2x1,00 m zone verzi, și 2x1,50 m trotuare;

amenajarea pe latura de sud a unei străzi paralele cu DN6. Prospectul va avea în profil transversal 16,00 m și este preluat din PUG Ghiroda în lucru.

Accesul în zona de dotări-servicii și de locuințe prevăzută în prezentul PUZ se va face din strada nou creată, perpendiculară pe DN6 și prin intermediul strazilor aflate în domeniul Comunei Ghiroda. Accesul în perioadă de perspectivă se va putea face și din artere colectoare paralele cu drumul național. Nu se va deschide un acces nou în drumul național.

2.05 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

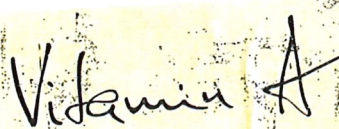
Pe amplasamentul studiat există rețele de alimentare cu energie electrică, apă și gaze naturale sau rețele de canalizare.

Există în zona un canal de desecare (Hcn 210) care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

Realizarea de rețele edilitare

Zona studiată va fi împărțită în principal în două zone funcționale despărțite de o zonă verde tampon. Astfel, cele două zone funcționale majore sunt:

- zona de servicii, comerț și mică producție ocupă aproximativ 1/2 din întreaga suprafață și este amplasată în partea de Nord a dezvoltării – va cuprinde un număr de 4 parcele construibile destinate funcțiunilor de servicii, comerț și mică producție. Tot în cadrul acestei zone se vor rezerva spațiile necesare pentru locuri de parcare.
- zona de locuințe colective de medie înălțime amplasată în partea de Sud a dezvoltării – va cuprinde un număr de 8 parcele destinate locuirii și 1 parcelă destinată spațiilor verzi.
- Cele două zone majore vor fi separate de o cale de circulație cu o lățime de 12 m.


s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(a) Alimentare cu apă

Sursa de apa pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi reseaua de alimentare cu apa in sistem centralizat a localitatii Ghiroda, retea existenta aflata in zona de acces pe parcelele propuse pentru realizarea prezentului P.U.Z., paralela cu DN 6, sensul de mers dinspre Timisoara - spre Lugoj.

Prin urmare, se propune executarea unei retele de distributie apa care sa deserveasca constructiile (consumatorii) propuse prin P.U.Z., lungimea retelei de distributie apa propusa fiind de aproximativ 360 m, la care se adauga ramificatiile necesare pentru alimentarea cu apa a fiecarui imobil / parcela. Reteaua de distributie apa propusa se va conecta la reseaua de distributie existenta la intrarea pe amplasamentul P.U.Z.-ului, diametrul retelei existenta este $\varnothing$ 355mm.

Reteaua de alimentare cu apa propusa se va realiza din teava de polietilena de inalta densitate PEHD, Pn 10, D.160 mm, SDR 17, se va amplasa in zona verde a strazilor proiectate prin P.U.Z., astfel incat sa existe cate un bransament (camin de bransament) pentru fiecare parcela si se va poza ingropat pe un pat de nisip, sub adancimea minim de protectie impotriva inghetului.

Reteaua de apa propusa se va echipa cu hidranti supraterani de incendiu Dn 100mm, amplasati astfel incat distanta maxima intre doi hidranti sa nu depaseasca 100 metri, totodata se vor respecta prevederile P118/2-2013 referitoare la distantele de amplasare fata de suprafata carosabila si fata de cladiri astfel: maxim 2 metri fata de suprafata carosabila si minim 5 metri fata de limita de proprietate a imobilelor. Presiunea apei in reseaua de distributie propusa va fi de minim 0,7 bar (7mCA) si de maxim 6 bar (60mCA).

Pentru fiecare parcela se va monta cate un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apa consumat, amplasat la cca. 1 m fata de limita de proprietate a fiecărei parcele, in exteriorul limitei de proprietate.

In punctele de intersectie ale retelei de distributie a apei propuse, precum si in punctele de bransare la reseaua existenta de distributie a apei, se vor monta camine de vane, sau vane ingropate, cu rol de sectionare a retelei in caz de interventie.

Debite de apa rezultate din breviarul de calcul:

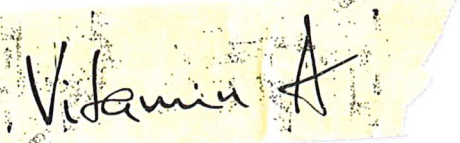
QZI MED = 80,16 m³/zi = 0,93 l/s

QZI MAX = 104,21 m³/zi = 1,21 l/s

QORAR MAX = 8,68 m³/h + 9 m³/h = 17,68 m³/h = 4,91 l/s

(b) Canalizare

Sistemul de canalizare stabilit pentru constructiile situate pe teritoriul localitatii Ghiroda este de tip separativ, preluand doar apele uzate menajere provenite de la imobile / constructii.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Canalizarea menajera propusa in zona studiata va fi de tip gravitational si se va racorda la reseaua de colectare apa uzata menajera in sistem centralizat a localitatii Ghiroda, retea existenta aflata in zona de acces pe parcelele propuse pentru realizarea prezentului P.U.Z., paralela cu DN 6, sensul de mers dinspre Timisoara - spre Lugoj.

Prin urmare, se propune executarea unei retele de conducte pentru colectarea apelor uzate menajere care sa deserveasca constructiile (consumatorii) propuse prin P.U.Z., lungimea retelei de canalizare menajera propusa fiind de aproximativ 365 m, la care se adauga ramificatiile necesare pentru colectarea apei uzate menajere de la fiecare imobil / parcela. Reteaua de canalizare menajera propusa se va conecta la reseaua de colectare ape uzate existenta la intrarea pe amplasamentul P.U.Z.-ului, diametrul retelei existente este $\varnothing$ 400mm.

Reteaua de canalizare menajera se va fi realizata din tuburi din PVC-U, $\varnothing$ 250 mm, SN8, se va amplasa pe strazile nou create astfel incat sa existe cate un racord pentru fiecare parcela si se va poza ingropat pe un pat de nisip, sub adancimea minim de protectie impotriva inghetului.

Reteaua de canalizare va include pentru o buna functionare in exploatare, constructii de tipul caminelor de vizitare (de linie, intersectie, schimbare de directie, rupere de panta), racorduri (camine de racord) si lucrari speciale de tipul subraversari (daca este cazul).

Debite de canalizare menajera rezultate din breviarul de calcul:

Q U ZI MED = 80,16 m³/zi = 0,93 l/s

Q U ZI MAX = 104,21 m³/zi = 1,21 l/s

Q U ORAR MAX = 8,68 m³/h = 2,41 l/s

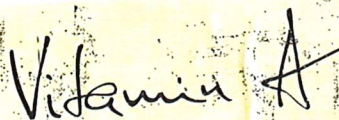
(c) Apele pluviale

Apele pluviale, posibil infestate cu hidrocarburi, de pe suprafata drumurilor si parcarilor din zona P.U.Z.-ului vor fi colectate prin guri de scurgere, fiind preluate de o retea de canalizare pluviala (L~360 m), realizata din conducte de PVC-U SN8 cu mufa si garnitura de cauciuc, montate ingropat, si dirijate catre un separator de hidrocarburi (SNH) prevazut pe amplasament. Pe traseul retelei de canalizare pluviala s-au prevazut camine de vizitare prefabricate din beton cu diametrul de $\varnothing$ 1000mm.

Reteaua de canalizare pluviala se va monta ingropat in pamant pe un pat de nisip, sub adancimea minim de protectie impotriva inghetului.

Separatorul de hidrocarburi va fi din beton prefabricat si va fi prevazut cu filtru coalescent si colector de aluviuni, fiind propus spre amplasare in zona verde.

Dupa trecerea prin separatorul de hidrocarburi, apa pluviala va fi colectata intr-un bazin de retentie cu volumul util $V_u = 50$ mc, prefabricat din beton, sau realizat monolit. Bazinul de retentie se va amplasa de asemenea in zona verde, dupa separatorul de hidrocarburi.


s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Apele pluviale pre-epurate, astfel colectate in bazinul de retentie, vor fi folosite la stropirea spatiilor verzi, sau vor fi evacuate controlat, prin pompare, in canalul de desecare Hcn 210 existent in zona. Evacuarea apei din bazinul de retentie in canalul Hcn 210 se face printr-o gura de descarcare, prevazuta cu vana de inchidere ingropata.

Lungimea conductei de refulare de la bazinul de retentie pana la gura de descarcare este de $L \approx 15$ m.

Apele pluviale de pe acoperisul constructiilor vor fi colectate cu ajutorul pantelor de scurgere fiind evacuate prin jgheaburi si burlane si dirijate spre zona verde din interiorul parcelelor, infiltrandu-se in sol.

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Totodata pentru fiecare parcela pe care se vor amenaja platforme betonate si/sau parcuri, se vor prevedea sisteme independente de colectare a apelor pluviale, cu separatoare de hidrocarburi si bazine de retentie. Apele pluviale pre-epurate colectate in bazinele de retentie vor fi evacuate controlat, prin pompare, in reseaua de colectare apa uzata menajera propusa.

Pentru a nu exista pericolul de inundare al retelei de canalizare menajera, bazinele de retentie se vor dimensiona astfel incat sa permita retinerea temporara a unui volum de apa corespunzator si evacuarea pe o durata mai mare de timp.

Debite de apa pluviala rezultate din breviarul de calcul:

$Q_{PL} = 188,02$ l/s - debitul de apa pluviala de pe suprafata acoperisurilor cladirilor;

$Q_{PL} = 58,96$ l/s - debitul de apa pluviala de pe suprafata drumurilor;

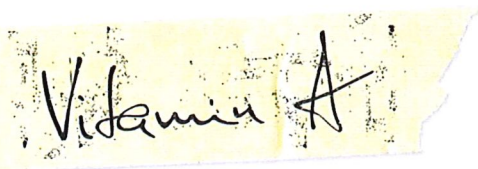
$VBR = 50$ m³ - volum bazin de retentie;

$V_{anual} = 22228$ m³/an - volumul anual al apelor pluviale;

(d) Lucrari necesare pentru stingerea incendiilor (zona de servicii, comert, mica productie)

Conform prevederilor normativului P118/2-2013 pentru zona de servicii, comert, mica productie este necesara prevederea unei instalatii de stins incendiu cu hidranti exteriori, independenta de restul zonelor propuse prin prezentul P.U.Z. Conform art. 6.1 al P118/2-2013 este necesara echiparea tehnica cu instalatii cu hidranti exteriori astfel:

- cladiri de comert, cu aria desfasurata mai mare sau egala cu 1250 m²;
- cladiri administrative cu capacitatea maxima simultana mai mare de 200 de persoane, sau au mai mult de 3 niveluri supraterane si aria construita peste 600 m²;
- cladiri de productie si/sau depozitare, cu risc mare sau foarte mare de incendiu si volum peste 3000 m³;

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Timpul teoretic maxim de functionare al instalatiei de stins incendiu cu hidranti exteriori pentru astfel de cladiri, in functie de nivelul de stabilitate la incendiu este de 180 minute (3 ore).

Numarul hidrantilor exteriori se determina astfel incat fiecare punct al cladirii sa fie atins de numarul de jeturi in functiune simultana, astfel pentru operatori economici, daca suprafata teritoriului este mai mica de 150 ha ($S = 4,63$ ha), se considera un singur incendiu.

Debitul maxim de apa pentru stingerea din exterior a incendiilor la cladiri civile, altele decat locuinte, conform anexa nr.7 a P118/2-2013, in functie de nivelul de stabilitate la incendiu al cladirii si volumul compartimentului de incendiu de maxim 10000 m³, este de $q_{ie} = 20$ l/s.

Reteaua de stins incendiu, pentru zona de servicii, comert si mica productie va fi de tip inelar si se va realiza din teava de polietilena de inalta densitate PEHD, Pn 16, D.110 mm, SDR 11, si se va poza ingropat pe un pat de nisip, sub adancimea minim de protectie impotriva inghetului.

Pe reseaua exterioara de incendiu se vor monta hidranti supraterani de incendiu Dn 80mm, amplasati astfel incat distanta maxima intre doi hidranti sa nu depaseasca 120 metri, totodata se vor respecta prevederile P118/2-2013 referitoare la distantele de amplasare fata de suprafata carosabila si fata de cladiri astfel: maxim 2 metri fata de suprafata carosabila si minim 5 metri fata de limita de proprietate a imobilelor.

Hidranti exteriori vor avea 2 racorduri tip "B" si 1 racord tip „A”, echipati cu furtun de 120 m lungime (role cu racorduri si garnituri de refulare).

Alimentarea cu apa a instalatiei de stins incendiu cu hidranti exteriori se va face de la un foraj de mică adâncime, o stație de pompare si rezervor tampon suprateran, prefabricat, metalic, cu un volum $V = 216$ m³.

Debitul si presiunea apei in instalatia de hidranti exteriori va fi asigurata prin intermediul unei statii de pompare (1A+1R) pentru hidranti exteriori.

Refacerea rezervei de incendiu va fi asigurata astfel incat aceasta timpul de refacere sa nu depaseasca 24 de ore, astfel debitul de apa necesar pentru refacerea rezervei este:

$Q_{ie} = 9$ m³/h = 2,5 l/s

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(e) Alimentare cu căldură

Asigurarea utilităților tehnico-edilitare, în special a sistemului de încălzire se va realiza în concordanță cu cerințele din legislație, conf. Art. 10, cap. VI din Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor. Se va ține cont la autorizarea tuturor construcțiilor din perimetrul prezentului studiu, de conceptul nZEB, care înseamnă clădiri cu performanță energetică foarte ridicată, pentru care energia necesară provine într-o măsură cât mai mare din surse regenerabile. Instalațiile de încălzire vor fi bazate pe sisteme proprii performante pentru reducerea la maximum a emisiilor de noxe; se va opta și pentru soluția de energie alternativă, prin montarea de panouri solare și fotovoltaice pe terasele clădirilor, atât în zona de locuire, cât și în zona de servicii, comerț și mică producție.

(f) Alimentarea cu energie electrică

În ceea ce privește alimentarea cu energie electrică, conectarea la rețea electrică se va face, partial din postul de transformare existent, partial dintr-un post de transformare nou, 20/0.4kV în anvelopa din care se alimentează direct sau prin firide de bransament tablourile generale aferente obiectivelor.

Toate alimentările electrice atât la firidele de bransament cât și la tabloul general al clădirii se va face cu linie electrică subterană (LES) de la postul de transformare 20/0.4kV.

Pentru iluminarea aleilor pietonale se vor folosi stalpi conici circulari, din oțel zincat cu înălțimea utilă $h=4m$, montați în fundație de beton prin grija beneficiarului, prevăzuți cu corpuri de iluminat tip glob LED montate în varful stălpului.

Toate cablurile electrice de alimentare se vor monta îngropat, iar conexiunile la stalpi se vor face în cutiile de conexiuni din interiorul stălpilor, prevăzute obligatoriu cu ușile de acces din exterior.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin comandă către distribuitorul local de energie electrică a unui post de transformare cu punct de conexiune, având în vedere următoarele date de consum:

Putere instalată (P_i)	2846kW
Putere cerută (P_c)	1366kW

Beneficiarul are obligația de a obține avizul de amplasament favorabil din partea distribuitorului local de energie electrică și a tuturor avizelor cerute din partea distribuitorilor de utilități.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

Soluțiile prezentate sunt orientative. Soluția finală de racordare va fi stabilită de furnizorul de electricitate proprietarul rețelei LES 20kV, la momentul realizării proiectului de racordare (ATR).

(g) Telecomunicații și televiziune în cablu

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se va realiza un bransament principal pentru zona studiata, apoi cate un bransament individuale la fiecare cladire. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

(h) Alimentare cu gaze naturale

Având în vedere că in apropiere exista retea disponibila se impune o extindere a rețelei de gaz în zonă.

(i) Gospodărie comunală

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

(j) Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

În apropierea parcelei reglementate, există rețele de utilități publice, cum ar fi rețele de apa-canal, energie electrica, gaze naturale si telecomunicatii.

- (i) Astfel, se propune extinderea rețelelor publice disponibile in apropiere, urmand ca noii beneficiari sa aibă posibilitatea de bransare individuala.

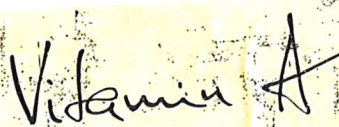
2.06 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

(a) Parcelarea

Pentru a putea fi construibilă, orice parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

(b) forma parcelei:

- suprafața minimă: 500mp; front stradal minim: 12m; adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(c) Posibilitatea realizării accesului la drumurile publice, direct sau prin servitute

- Drumurile de acces la parcele vor respecta legislația în vigoare. Locurile de parcare vor fi prevăzute exclusiv în incintă.
- Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcelă.
- Accesul auto trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor, conform legislației în vigoare.
- Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, în condițiile prezentului R.L.U., asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor și conform legislației în vigoare.

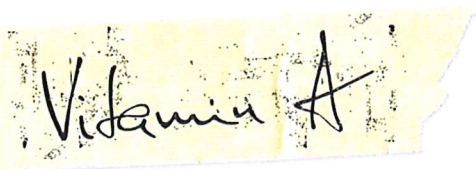
Sunt admise comasări pentru maxim două parcele cu aceeași funcțiune, cu respectarea condițiilor din paragraful anterior, cu respectarea indicilor urbanistici și respectarea tipologiei fiecărei zone.

Nu se admite comasarea parcelelor ce au funcțiuni diferite. În cazul alipirii a două parcele cu aceeași funcțiune, se vor respecta reglementările prezentului RLU.

(d) Înălțimea construcțiilor

Se vor respecta următoarele:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 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;
- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;
- se pot realiza subsoluri sau demisoluri; nivelul îngropat se consideră demisol dacă, cota parterului este la cel puțin 1.00 m față de cota terenului natural;
- înălțimea maximă a construcțiilor la coama în zona de locuințe este de 12m, iar în zona de dotări-servicii este de 15m;

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(e) regimul maxim de înălțime va respecta următoarele:

- (i) zona de locuinte colective: D+P, D+P+1E, D+P+1E+2E+M/Er
- (ii) zona de servicii, comerț și mică producție: P, P+1E, P+2E, P+3E

Cota absoluta de referinta pentru intreg ansamblul este +91.85m. Regimul maxim de inaltime este de P+3E in zona de dotari servicii si de D+P+2E+M/Er in zona rezidentiala. Inaltimea maxima a constructiilor este de 15.00m (cota absoluta maxima 106.85m).

(f) Aspectul exterior al constructiilor**(i) Considerații 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.

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 bransament, 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.

(ii) Fațade

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor pentru locuire și a clădirilor pentru servicii vor fi culori armonizate în general.

(iii) Acoperișuri

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

Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante mai mici sau egale cu 45° - sau învelitori tip terasă.

În cazul în care clădirea este prevăzută cu mansardă, aceasta va fi obligatoriu structurată pe un singur nivel.

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

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

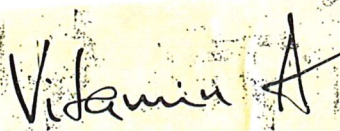
Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

2.07 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**(a) Parcaje**

- Necesarul de parcaje se stabilește conform normelor în vigoare, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/27.06.1996 și P 132-93. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare. Amplasarea parcajelor și a garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

(b) Spații verzi și plantate

- Înstăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează în condițiile prevăzute de lege, cu păstrarea destinației de spațiu verde.
- Schimbarea destinației terenurilor înregistrate ca spații verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.
- Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite prin PUZ, conform legii 24/2007 cu modificări și completări ulterioare.
- Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel 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.
- Sunt permise cu condiții amplasarea pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

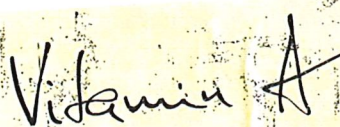
str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- Sunt interzise amplasarea în zona spațiilor verzi a punctelor de colectare a deșeurilor, asfaltarea circulațiilor, orice construcție realizată din materiale cu impact ecologic mare.
- Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/27.06.1996.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 20% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta un arbore la fiecare 200 m² de spațiu liber în jurul construcției.
- Conform prevederilor aprobate prin legea 24/2007, este obligatoriu asigurarea unui minim de 5% spații verzi cu caracter public.
- Spațiul verde public se va grupa pe cât este posibil, de-a lungul canalelor de desecare (acolo unde acestea apar) sub formă de culoare verzi continue sau spații comunitare. Lățimea minimă a culoarelor verzi este de 15m de la limita canalului de desecare, conform reglementărilor din PUG Ghironda în lucru.
- 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 amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune. Terenul liber de construcții rezultat prin retragerea construcțiilor față de aliniamentul stradal poate fi amenajat cu spații verzi, plantații de protecție, parcaje și amenajări peisagere.

(c) Împrejmuiuri

Autorizarea diferitelor categorii de împrejmuiuri se va face ținând seama de aspectul exterior al acestora în corelație cu aspectul general al zonei. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiuri:



Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- (i) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- (ii) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Împrejmuirile noi vor prelua elemente caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc. În cazul în care împrejmuirile noi nu se alipesc la împrejmuiri vechi valoroase, se recomandă ca soclul să aibă o înălțime maximă de 45-60 cm, iar în partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80 m măsurată de la nivelul trotoarului.

Împrejmuirile construcțiilor de utilitate publică aflate pe aliniament vor fi transparente sau din gard viu de mică înălțime.

În partea dinspre frontul stradal împrejmuirea va putea fi transparentă, sau gard viu, iar pe părțile laterale și spate poate fi atât transparentă cât și opacă dar cu o înălțime de maxim 2,00 m. Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.01 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Conform P.U.G.-ului localității Ghiroda zona în care se găsește terenul studiat este propusă pentru a fi destinată funcțiunii de zonă de instituții publice și servicii și zonă de locuințe și funcțiuni complementare de medie înălțime.

Zona studiată va fi împărțită în principal în două zone funcționale despărțite de o zonă verde tampon. Astfel, cele două zone funcționale majore sunt:

- zona de servicii, comerț și mică producție ocupă aproximativ 1/2 din întreaga suprafață și este amplasată în partea de Nord a dezvoltării – va cuprinde un număr de 4 parcele construibile destinate funcțiunilor de servicii, comerț și mică producție. Tot în cadrul acestei zone se vor rezerva spațiile necesare pentru locuri de parcare.
- zona de locuințe colective de medie înălțime amplasată în partea de Sud a dezvoltării – va cuprinde un număr de 9 parcele destinate locuirii și 3 parcele destinate spațiilor verzi.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- Procent de ocupare al terenului: POT existent - 0%
- Procent de ocupare al terenului: POT propus locuințe - 35%
- Procent de ocupare al terenului: POT propus servicii, comerț, mică producție - 40%
- Coeficientul de utilizare al terenului: CUT existent - 0
- Coeficientul de utilizare al terenului: CUT propus locuințe - 1.40
- Coeficientul de utilizare al terenului: CUT propus servicii, comerț, mică producție - 1.20

Procent drumuri, alei, platforme de 10,79%, din totalul zonei studiate

Procent zone verzi in parcele compacte de 10,06%, din totalul zonei studiate

4.01 ZONA ZI – ZONA DE SERVICII, COMERȚ ȘI MICĂ PRODUCȚIE

Generalități

(a) Tipurile de sub-zone funcționale:

Zonarea funcțională propusă prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este detaliată în planșa Reglementări urbanistice și cuprinde:
subzone pentru servicii, comerț, mică producție;
căi de comunicație rutieră;
spații verzi.

Zona este dedicată activităților economice de tip servicii, comerț, mică producție.

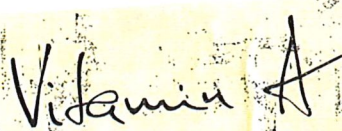
Parcele aflate în zona servicii, comerț, mică producție se supun tuturor reglementărilor corespunzătoare unității teritoriale de referință (UTR) în care sunt amplasate.

(b) Funcțiunea dominantă a zonei:

Servicii, comerț și mică producție;

(c) Funcțiuni complementare admise:

- staționare autovehicule;
- construcții și rețele tehnico edilitare;


s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- accesuri carosabile, pietonale, parcaje, garaje;
- spații verzi amenajate și de protecție;

(d) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zoneiUtilizări permise:

- clădiri destinate funcțiilor de servicii, comerț, mică producție;
- construcții administrative/servicii destinate personalului, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale și servicii manufacturiere;
- activitățile de mică producție, sunt activități care nu produc noxe, se desfășoară la scară mică și au un impact local - de ex.: imprimare 3D, producția de material publicitar, de aranjamente florale, de mobilier unicat, mini tipografie, producție de lumânări parfumate handmade, etc., excluzând producția la scară industrială.
- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei;
- construcții tehnico edilitare și rețele, cu condiția amplasării în subteran sau în afara domeniului public;
- parcaje, garaje, drumuri și platforme;
- spații verzi, spații verzi de aliniament stradal, plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, coșuri de gunoi, suporturi reclame etc);
- orice alte construcții/ instalații/ lucrări tehnico-edilitare/ anexe tehnice care deservească funcțiunile permise și sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. bazin de incendiu, foraj etc).

(e) Utilizări permise cu condiții și/sau utilizări temporare:

Garaje publice sau private, cu următoarele condiții:

- Să nu ocupe frontul sau domeniul public;
- Accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă, organizate astfel încât să nu perturbe traficul.
- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

(f) Interdicții definitive de construire:

- este interzisă amplasarea unor construcții a caror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau a solului;
- funcțiuni care contravin cu caracterul zonei;

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

- activități sau servicii de tip industrial și de producție care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deșeuri;

(g) Condiții de amplasare

(i) Amplasarea față de aliniament:

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea aliniamentelor existente la drumurile publice.

În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea, cu avizul organelor de specialitate interesate, următoarelor construcții și amenajări:

- lucrări de echipare tehnico-edilitare;
- panouri publicitare
- aliniamente plantate;
- structuri de susținere a iluminatului public;
- spații de parcare;
- podețe.

În sensul prezentului regulament, zona de protecție a drumului este considerată fâșia de teren cuprinsă între aliniament și zona de siguranță, de o parte și de alta a drumului.

(h) Caracteristicile parcelelor

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, cu condiția ca adâncimea parcelei să fie mai mare decât lungimea frontului la stradă.

(i) Amplasarea în interiorul parcelei

- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar respectând reglementările prezentate în această documentație. Clădirile sau anexele existente care nu respectă acest regulament vor putea fi menținute fără a fi mărite sau/și modificate.
- Amplasarea față de limita laterală va respecta prevederile Codului Civil referitor la vederea directă și vederea piezișă.

În cazul retragerii față de limita laterală și dacă morfologia zonei nu impune altfel, construcțiile cu vedere directă spre o parcelă de locuit, se vor retrage cu cel puțin 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii propuse, dar nu mai puțin de 4m.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Dacă tipologia zonei nu impune altfel, corpul principal al construcțiilor va fi la minim 10m de la limita posterioară a parcelei. După această limită se pot amplasa doar construcții anexe, cu respectarea Codului civil referitor la vederea directă sau piezișă, cele parter putând fi amplasate chiar pe limita posterioară sau laterală de proprietate.

Este obligatoriu ca amplasarea construcțiilor pe teren să fie astfel încât să permită gruparea și alăturarea spațiilor verzi cu cele ale zonelor adiacente parcelei/parcelor.

(j) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare cu înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 4 m.

(k) Accesuri carosabile

Numărul și dimensionarea accesurilor carosabile de va stabili cu respectarea următoarelor condiții:

- acces carosabil direct din drumul public;
- respectarea Anexei nr.4 la RGU;
- avizul deținătorului de drum.

(l) Accesuri pietonale

Numărul și dimensiunile accesurilor pietonale se va stabili prin PUZ, respectând următoarele condiții:

- acces direct din drumul public;
- accesul în conformitate cu destinația clădirii.

Accesurile pietonale la spațiile publice vor fi conformate astfel încât să permită deplasarea persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

(m) Echipare edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la rețelele de canalizare și de distribuție energie electrică.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

De la alin.1 se poate face derogare pentru toate tipurile de construcții, cu condiția ca beneficiarul sau investitorul să se oblige la racordarea și la extinderea rețelei existente și/sau mărirea capacității ei, dacă aceasta nu este suficientă pentru a putea primi noi consumatori.

- Lucrările de racordare sau bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar sau investitor.
- Extinderea de rețele sau mărirea capacității rețelelor edilitare publice se poate realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.
- Rețelele de echipare tehnico-edilitară aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de forma de finanțare a execuției lucrărilor prevăzute la alineatul precedent, acestea intră în proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

(n) Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă caracterul și/sau aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază caracterul și/sau aspectul general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

(o) Intervenții la construcții

Orice intervenție structurală la clădirile existente se va face numai cu avizul Inspectoratului teritorial de Stat în Construcții.

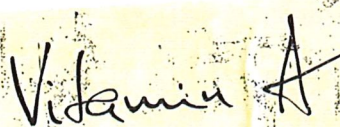
(p) Întreținerea construcțiilor

Proprietarii imobilelor sunt obligați să-și întrețină fațadele și elementele ce participă la atmosfera domeniului public (învelitori, instalații de captare a apei pluviale, împrejmuiri, etc.).

(q) Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură, în interiorul parcelei, spații de parcare conform destinației clădirii calculate în baza prevederilor Anexei nr.5 din RGU.

Vehiculele destinate aprovizionării cu marfă vor putea staționa numai pe spații special amenajate în acest scop, amplasate de regulă în interiorul parcelelor.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(r) Spații verzi și plantate

Spațiile aflate în zona de protecție a drumurilor publice neocupate cu lucrări edilitare vor fi amenajate ca spații verzi. Realizarea de parcaje în aceste zone se va face printr-o diminuare minimă a acestor suprafețe.

Se recomandă ca spațiul dintre aliniament și fațadă, dacă există, să fie amenajat peisager, ca zonă verde.

Se vor asigura spații verzi reprezentând minim 20% din suprafața parcelei.

(s) Împrejurimi

Împrejuririle vor ține seama de încadrarea în caracterul general al cvartalului și zonei, și particular al construcțiilor propuse și vecine, ținând cont de: - configurația;

- elementele funcționale;
- elementele formale ale acestora.

Împrejuririle construcțiilor de utilitate publică aflate pe aliniament vor avea parapet plin de 0,6m (cu restul împrejuririi transparente) sau din gard viu de mică înălțime.

4.02 ZONA LM – Zonă locuințe colective de medie înălțime, cu regim maxim de înălțime D+P+2E+M/Er

Generalități

(a) Tipurile de sub-zone funcționale:

Zonarea funcțională propusă prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este detaliată în planșa Reglementări urbanistice și cuprinde:

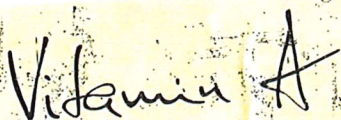
- subzonă rezidențială cu locuințe colective mici și medii, regim de înălțime maxim: D+P+2E+M/Er.
- spații verzi.

(b) Funcțiunea dominantă a zonei:

Funcțiunea dominantă este cea rezidențială, compusă din locuințe colective mici și medii.

(c) Funcțiuni complementare admise:

- staționare autovehicule;
- construcții și rețele tehnico edilitare;



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje;
- spații verzi amenajate;

(d) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

(i) Utilizări permise:

- locuințe colective mici și medii – D+P+2E+M/Er
- este permisă utilizarea unor spații pentru sedii de firme cu birouri pentru maxim 5 angajați, sedii ONG-uri, fundații;
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)
- construcții tehnico edilitare și rețele aferente;
- parcaje, garaje, drumuri și platforme;
- spații verzi, spații verzi de aliniament stradal, plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, coșuri de gunoi, suporturi reclame etc);
- orice alte construcții/ instalații/ lucrări tehnico-edilitare/ anexe tehnice care deservește funcțiunile permise și sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. bazin de incendiu, foraj etc).

(ii) Utilizări permise cu condiții:

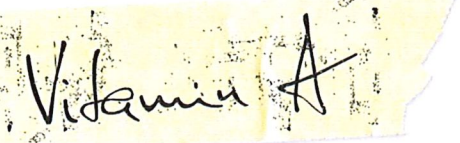
Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Servicii de interes public, cu respectarea următoarelor condiții:

- Cu acces public, de proximitate;
- Să nu producă poluare fonică și chimică, și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- Se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Servicii profesionale sau manufacturiere, cu următoarele condiții:

- Să nu producă poluare fonică, chimică și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- Activitatea să se desfășoare exclusiv în interiorul clădirii
- Depozitarea sa se realizeze exclusiv în interiorul clădirii
- Pentru activități care nu respectă prevederile anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(iii) 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 și carosabile.

(iv) Interdicții definitive de construire:

- activități industriale și de producție sau orice alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, comercializare substanțe periculoase (insecticide, pesticide etc.);
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- depozite de deșeuri.
- altă tipologie de locuire decât cea permis

(e) Condiții de amplasare**(i) Orientarea față de punctele cardinale**

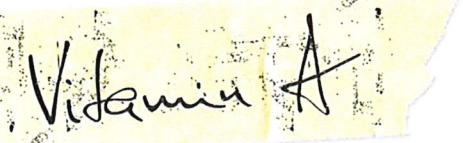
Orientarea construcțiilor va fi cea care rezultă din geometria parcelarului existent. La autorizarea executării construcțiilor, se va avea în vedere obligativitatea asigurării duratei minime de însorire conform normelor sanitare. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc. Se recomandă evitarea amplasării dormitoarelor spre nord.

(ii) Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea aliniamentelor existente la drumurile publice.

În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea, cu avizul organelor de specialitate interesate, a următoarelor construcții și amenajări:

- lucrări de echipare tehnico-edilitare;
- panouri publicitare;
- aliniamente plantate;
- structuri de susținere ale iluminatului public;



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- spații de parcare;
- podețe.

În sensul prezentului regulament, zona de protecție a drumului este considerată fâșia de teren cuprinsă între aliniament și zona de siguranță, de o parte și de alta a drumului.

(f) Caracteristicile parcelor

Se admit operațiuni de divizare ale parcelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte următoarea condiție front stradal mai mare sau egal cu 8m. Se respectă legislația în vigoare.

(g) Amplasarea în interiorul parcelei

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar respectând reglementările prezentate în această documentație. Clădirile sau anexele existente care nu respectă acest regulament vor putea fi menținute fără a fi mărite sau/și modificate. Construcțiile se vor amplasa pe limita laterală a loturilor sau conform tipologiei existente pe loturile vecine, în cazul locuințelor, respectând prevederile Codului Civil.

- (i) Amplasarea față de limita laterală va respecta prevederile Codului Civil referitor la vederea directă și vederea piezișă.

În cazul retragerii față de limita laterală și dacă morfologia zonei nu impune altfel, construcțiile cu vedere directă spre o parcelă de locuit, se vor retrage cu cel puțin ½ din înălțimea la cornișă a clădirii propuse, dar nu mai puțin de 3m.

- (ii) În cazul amplasării pe limita laterală de proprietate și când aceasta se alipește de o clădire vecină existentă, este obligatorie obținerea avizului Inspectoratului de Stat în Construcții Teritorial.

Dacă tipologia zonei nu impune altfel, corpul principal al construcțiilor noi nu va depăși ½ din lungimea parcelei. După această limită se pot amplasa doar construcții anexe, cu respectarea Codului civil referitor la vederea directă sau piezișă, cele parter putând fi amplasate chiar pe limita posterioară sau laterală de proprietate.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- (iii) Distanțele minime între clădirile aflate pe aceeași parcelă sunt egale cu cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 3m, pentru asigurarea însoririi și intervenției în caz de incendiu.

Este obligatoriu ca amplasarea construcțiilor pe teren să fie astfel încât să permită gruparea și alăturarea spațiilor verzi cu cele ale zonelor verzi în parcele compacte adiacente parcelei/parcelor.

(h) Circulații, accesuri, staționări

Se va asigura un acces carosabil având o lățime de minim 3m.

Accesurile carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, inclusiv în garaje subterane.

(i) Necesar de parcaje:

- Locuințe individuale și semicolective - min. 1,5 loc de parcare la unitate;
- Servicii de interes public- min. 2 locuri de parcare;
- Locurile de parcare se pot organiza atât la nivelul solului, cât și în demisol.

Parcajele se pot organiza și în comun, în clădiri de garaje care să deservească mai multe clădiri de locuințe, la maxim 150m de cea mai îndepărtată unitate locativă. Se asigură un spațiu acoperit și închis pentru depozitarea bicicletelor.

(j) Accesurile pietonale

Amenajările urbane vor lua în calcul în toate cazurile posibile includerea de piste de bicicliști în cadrul profilelor stradale ale străzilor.

Se vor asigura accesuri directe în interiorul parcelelor.

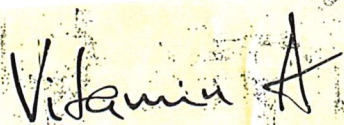
Accesurile pietonale la spațiile cu destinație publică vor fi astfel conformate, încât să permită circulația persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(k) Aspectul exterior al clădirilor

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

Proiectul pentru autorizarea lucrărilor de construcții va fi examinat din următoarele puncte de vedere:

- conformarea construcțiilor;

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale fațadelor și amplasarea și conformarea golurilor.

(l) Intervenții la construcții

Orice intervenție la fondul construit existent se va face păstrând caracteristicile generale ale zonei.

Intervențiile la structura de rezistență a clădirilor se va autoriza doar în condițiile și pe baza Avizului Inspectoratului de Stat în Construcții.

(m) Echipare edilitară

Construcțiile se vor racorda la toate utilitățile asigurate prin rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel pe domeniul public. Se interzice deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau parcelele vecine.

Fiecare unitate locativă va avea un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, precum și unul special destinat colectării deșeurilor vegetale (compost).

În cazul complexelor de imobile de locuințe, se va studia eficiența unui sistem de încălzire/ventilație/răcire centralizat, în comparație cu unul individual, din punct de vedere al poluării și eficienței energetice.

Imobilele de locuințe colective vor fi echipate cu sistem de încălzire/ventilație / climatizare centralizat, în care agentul termic se va produce în centrale termice comune pentru fiecare imobil. Contorizarea consumului de energie electrică, termică etc. se va realiza cu contoare alocate fiecărui apartament.

(n) Spații verzi

Spațiile aflate în zona de protecție a drumurilor publice neocupate cu lucrări edilitare vor fi amenajate ca spații verzi. Realizarea de parcaje în aceste zone se va face printr-o diminuare minimă a acestor suprafețe.

Spațiul verde public se va grupa de-a lungul canalelor de desecare (acolo unde acestea apar) sub formă de culoare verzi continue sau spații comunitare. Lățimea minimă a culoarelor verzi este de minim 15m de la limita canalului de desecare.

Se recomandă ca în fiecare parcelă de locuit, spațiul dintre aliniament și fațadă, dacă există, să fie amenajat peisager, ca zonă verde sau parcaj pe suport permeabil.

Se vor asigura spații verzi reprezentând minim 20% din suprafața parcelei.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(o) Împrejurimi

Împrejuririle vor ține seama de încadrarea în caracterul și aspectul general al cvartalului și zonei, și particular al construcțiilor propuse și vecine, ținând cont de:

- configurația;
- elementele funcționale;
- elementele formale ale acestora.

Împrejuririle construcțiilor de utilitate publică aflate pe aliniament vor fi transparente sau din gard viu de mică înălțime.

Împrejuririle aflate pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu excepția zonei curților, vor avea soclu de 60cm (cu restul împrejuririi transparente) și vor avea înălțimea totală de 2 m.

(p) Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază caracterul și/sau aspectul general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

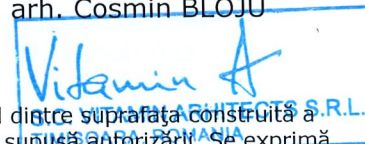
Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării 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. Cosmin BLOJU



*P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită a clădirii (Sc) și suprafața terenului (St) pe care se amplasează construcția supusă autorizării. Se exprimă în procente, după formula: $P.O.T. = Sc (mp) / St (mp) \times 100$

**C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului. Se exprimă în unități, după formula: $C.U.T. = Sd (mp) / St (mp)$