

STUDIO TZK S.R.L.
Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
CUI 35590818 J35/307/2016
0724 121 239
a2tzak@yahoo.com

FOAIE DE CĂPAT

Proiect nr. 149/2023

Denumire proiect : PUD " MODIFICARE ZONA IMPLANTARE PUZ APROBAT"
Adresă : com. GHIRODA, CF 411600,
Faza : P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU.
Nr. proiect : 149/ 2023
Beneficiar : CTPARK PSI SRL
Investitor : CTPARK PSI SRL
Proiectant : SC STUDIO TZK SRL

Timișoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl. 74,
sc. D, ap. 3,
tel 0724 121 239



- mai 2023 -

STUDIO TZK S.R.L.
Timisoara, str. Aleea Cristalului nr.1, bl.74, sc.D, ap.3
CUI 35590818 J35/307/2016
0724 121 239
a2tzak@yahoo.com

LISTA DE RESPONSABILITATI

Proiect nr. 149/2023

URBANISM

arh. Tutac Alin-Otniel

SC STUDIO TZK SRL

Timisoara, str. Aleea Cristalului nr. 1, bl.74, sc.D, ap.3,

tel.0724 121 239

C.U.I. 35590818



MEMORIU TEHNIC - PUD

Proiect nr. 149/ 2023

1. Introducere

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU PUD "MODIFICARE ZONA IMPLANTARE PUZ APROBAT"**

Amplasament: Com. Ghiroda CF 411600, JUDEȚUL TIMIȘ

Nr. proiect : 149/2023
Inițiatori (beneficiari): CTPARK PSI SRL
Elaborator : s.c."STUDIO TZK "s.r.l
Data elaborării : MAI 2023
Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea funcțională și urbanistică a unei parcele amplasată în intravilan în zona vestica a Comunei Ghiroda, conform încadrării în P.U.Z., aprobat prin HCL nr. 20/2021.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- **MODIFICARE ZONA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII**

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

- Conform încadrării terenului în P.U.Z., acesta este amplasat în zona vestica a Comunei Ghiroda, în intravilan .

2.1. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI

2.1.1. ZONIFICARE, PRINCIPII DE REZOLVARE URBANISTICĂ

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop construirea modificarea zonei construibile în cadrul parcelei CF 411600 în scopul eficientizării și utilizării rationale a terenului.

2.1.2. PROPUNERI DE INTERVENȚII PRIVIND FONDUL CONSTRUIT

Nu este cazul.

2.1.3. REGLEMENTĂRI

Reglementările se regăsesc în planșele cuprinse în documentație.

➤ **TIPUL DE ZONĂ FUNCȚIONALĂ**

Funcțiunile principale permise în zonă :

➤ **Zona producție. Depozitare, Comerț**

➤ **FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:**

Funcțiunea dominantă a zonei este cea caracteristică zonei de producție/ depozitare

➤ **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

Nu e cazul pe parcela studiată

➤ **UTILIZĂRI PERMISE:**

- Constructii si amenajari pentru productie/ depozitare/ comert conform PUZ APROBAT cu HCL 60/2021

➤ **REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:**

Distanțele de la perimetrul investitiei la cele mai apropiate locuinte- conform OMS 119/2014 actualizat:

- Spre NORD - 2160.3 m locuinte cartierul Aeroport Timisoara
- Spre SUD - 3439.4 m locuinta in localitatea Mosnita Noua
- Spre EST - 992.6 m locuinta in com. Remetea Mare
- Spre VEST - 2347.7 m locuinta in com. Ghiroda

Distanțele de la perimetrul investitiei la cele mai apropiate constructii (diferite de locuinte):

- Spre NORD - 272.4 m - ATELIER AUTO
- Spre SUD > 5000 m - NU E CAZUL, distanta depaseste 5,00 km
- Spre EST - 302.90 m - HALA PRODUCTIE DEPOZITARE
- Spre VEST - 413.20 m - HALA PRODUCTIE DEPOZITARE
- Se respecta prevederile art. 3 alin 1 din OMS 119/2014 asigurandu-se însorirea locuintelor invecinate pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- Se respecta distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației conform art.11 alin 1 din OMS 119/2014.

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face in conformitate cu planșa Reglementari urbanistice.

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

- Conf planșa Reglementari urbanistice.

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelei

- Conf planșa Reglementari urbanistice.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente

- Cu conditia respectarii zonei de implantare

➤ **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII:**

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

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

➤ **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

Parcelarea

- Nu e cazul

Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este P+3E - NU SE MODIFICA; Înălțimea maximă admisă este 20.00 m

Aspectul exterior al construcțiilor

Dispoziții generale

- 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 împrejmuirilor. 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.

Fațade

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Sunt interzise imitațiile de materiale.

Acoperișuri

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

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. = max.55.00%.

Coeficientul de utilizare al terenului

Se propune C.U.T. max. = 1,5

➤ REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje, garaje și anexe - NU SE MODIFICA REGLEMENTARILE DIN PUZ APROBAT

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face în conformitate cu prevederile și solicitările Comisiei de Circulație.
- Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Spații verzi și plantate NU SE MODIFICA REGLEMENTARILE DIN PUZ APROBAT

Se propune respectarea procentului de 20% spații verzi.

Împrejmui

- Se admite împrejmuirea terenurilor cu condiția respectării RGU.

Clădirile propuse se va racorda/ bransa la utilitățile existente în zona/ pe parcela.

ECHIPAREA CU UTILITATI:

ALIMENTAREA CU APĂ.

Constructia propusa dupa aprobare PUD se vor bransa la rețeaua existenta pe parcela.

CANALIZARE

Constructia propusa dupa aprobare PUD se va racorda la rețeaua existenta pe parcela.

CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE.

Debitul de ape uzate menajere evacuat se va determina conform STAS 1846-90.

Calitatea apelor uzate menajere se va încadra în limitele prevăzute de HG352/2005, respectiv de normativul NTPA 002/2005.

CANALIZAREA APELOR UZATE PLUVIALE.

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri din interiorul parcelelor vor fi colectate separat bazine de retenție amplasate pe parcela, și vor fi deversate controlat în canalul ANIF HCN 409.

NU SE VOR AFECTA CANALELE ANIF EXISTENTE. NU SE SUPRA/ SUBTRAVERSEAZA. SA RESPECTA DISTANTA DE PROTECTIE DE 10,00 m fata de canalele ANIF, în care este interzisa amplasarea cladirilor.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Constructia propusa dupa aprobare PUD se va racorda la rețeaua existenta E-distributie SA.

TELECOMUNICATII

Rețeaua de telefonie se va realiza prin extinderea rețelelor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. S-au prevazut distribuitoare telefonice de zona (DT) etanse (de tip stradal) de la care se vor realiza bransamente de telefonie pentru imobilele nou construite.

Proiectarea și executarea acestor lucrări de telecomunicații se vor rezolva prin grija operatorilor de telefonie.

Rețea TVC

Se va realiza prin extinderea rețelelor existente ale prestatorilor de servicii de TV în cablu. Se vor realiza rețelele de distribuție TV cablu aeriene, pe stalpi de iluminat stradal, de la care se vor realiza bransamentele de TV în cablu pentru imobilele nou construite. La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

Ventilare și Climatizare

Construcțiile propuse după aprobare PUD vor fi ventilate natural. Toate ferestrele se vor putea deschide pentru a asigura necesarul de aer proaspăt în încăpere.

Se prevede instalatie de Climatizare tip CILLER- cu unitate interioara și exterioara.

În caz ca sunt necesare instalatii de ventilare speciale- în funcție de profilul activității economice, se vor prevedea astfel de instalatii de ventilare cu tiraje forțate, conform normelor specifice.

Iluminat

Prin amplasamentul propus, constructiile au asigurat iluminatul natural pe fiecare fatada.

De asemenea, prin amplasament, constructiile nu umbresc alte locuinte/ constructii vecine.

Se respecta prevederile legii Locuintei si a OMS 119.

INDICI CARACTERISTICI:

- Suprafata totală studiată = 92793 mp
- Număr de parcele= 1
- POT maxim = 55.00%
- CUT maxim = 1,5
- Regim de înălțime maxim = P+3E
- H max cladiri =20,00m

2.1.4 BILANȚ TERITORIAL

NU SE MODIFICA BILANT TEREN AVIZAT PRIN PUZ APROBAT CU HCL 60/ 2021.

SUPRAFATA TEREN	100.00%	92793.00 mp
Teren pentru constructii productie/ depozitare	80.00%	74234.4 mp
Teren pentru spatiu verde	20.00%	18558.6 mp
TOTAL	100.00%	92793.00 mp

Întocmit,
Arhitect- Urbanist TUTAC ALIN OTNIEL
MAI 2023

