



SC MODSIGN PROJECT ARTSIDE

Jud. Timis, com. Dumbravita

str. Freziei nr. 7

tel. : 0752 291918

**PUZ - CONSTRUIRE CLADIRE
LOCUINTE COLECTIVE CU SAD LA
PARTER, AMENAJARI EXTERIOARE
IN INCINTA, RACORD LA DRUMUL
PUBLIC**

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire proiect:	PUZ- CONSTRUIRE CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SAD LA PARTER, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA, RACORD LA DRUMUL PUBLIC
Beneficiar:	LUPAU PETRICA SI SIMA DANUT
Amplasament:	jud. Timis, Mun. Timisoara, str. Carei nr. 1B/1 si 1B/2
Proiectant:	sc MODSIGN PROJECT ARTSIDE srl Jud. Timis, com. Dumbravita, str. Freziei nr. 7
Nr. proiect:	01-P / 2018
Data:	MARTIE 2020
Faza:	PUZ

MEMORIU TEHNIC

I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumire proiect:	PUZ - CONSTRUIRE CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SAD LA PARTER, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA, RACORD LA DRUMUL PUBLIC
Beneficiar:	LUPAU PETRICA SI SIMA DANUT
Amplasament:	jud. Timis, Mun. Timisoara, str. Carei nr. 1B/1 si 1B/2
Proiectant:	sc MODSIGN PROJECT ARTSIDE srl Jud. Timis, com. Dumbravita, str. Freziei nr. 7
Nr. proiect:	01-P / 2018
Data:	MARTIE 2020
Faza:	PUZ

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

- Solicitari ale temei-program:
Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarilor Lupau Petrica, Lupau Lavinia, Sima Danut si Sima Iliana-Luminita in vederea reglementarii modului de realizare a unui imobil de locuinte colective In regim de inaltime max. S+P+2E cu spatii comerciale/servicii la parter si a dotarilor aferente : acces, drumuri si platforme, locuri de parcare, spatii verzi.
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:
Categoria funcțională a terenurilor conform Planului Urbanistic General aflat în vigoare: Zona rezidențială (pentru maxim 2 familii) si funcțiuni complementare.
Evolutia zonei indică necesitatea de a dezvolta locuințe colective cu funcțiuni complementare, in regim mic de inaltime (max. S+P+2E);

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor în raport cu vecinătatea, cu reglementările anterioare si cu legislatia in vigoare;
- Modul de ocupare al terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Reglementări juridice și cadastrale;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrulul natural si cadrul construit existent.

Prezenta documentatie PUZ isi propune sa instituie suportul juridic si tehnic pentru realizarea unei zone rezidentiale, cu locuinte colective si functiuni complementare, pentru terenul situat in Timisoara, pe Str. Carei nr. 1B/1 si 1B/2. Terenurile sunt identificate prin CF 428088 si CF 428087.

Obiectul prezentei documentatii este reglementarea terenurilor cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, indicatorii urbanistici maximi admisi, retragerea fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare.

Reglementarile sunt realizate in baza analizei contextului : social, cultural, urbanistic si arhitectural.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea prezentului studiu au fost consultate următoarele surse documentare:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara si Regulamentul General de Urbanism;
- Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL nr. 428 / 30.07.2013;
- Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara;
- HG525/1996 pentru Aprobarea regulamentului general de urbanism si alte documente cu caracter de reglementare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, modificata si actualizata;;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- OMS 119/2014;
- Codul Civil;
- Certificatul de Urbanism nr. 4195 / 18.10.2018 emis de Primăria Municipiului Timișoara
- Avizul de Oportunitate 10/14.03.2019.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Aspectul arhitectural al zonei este tipic ariilor urbane aflate la marginea marilor orase.

In zona predomina imobilele destinate locuirii colective, in regim de inaltime P+4. Sunt prezente de asemenea si cladiri cu functiunea de servicii si comert si institutii de cult.

Evoluția zonei a demonstrat necesitatea construirii de locuințe colective cu functiuni complementare..

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul Mun. Timisoara, in partea de Nord-Vest a orasului. Amplasamentul studiat este compus din 2 parcele CF 428088 si CF 428087 – Timisoara. Parcelele care au generat prezentul PUZ au suprafata totală de 1.865 mp.

In zona predomina imobilele destinate locuirii colective in regim de inaltime P+4. Sunt prezente de asemenea si cladiri cu functiunea de servicii si comert si institutii de cult.

Incinta studiată se invecinează cu:

- la nord – proprietate privata (institutie de cult)- cladirea existenta pe parcela este amplasata la o distanta de min. 7.45 m fata de limita maxima de implantare propusa. Se precizeaza ca lacasul de cult nu are clopotnita.
- la est - domeniul public – strada Carei – distanta de 2,00 m fata de limita maxima de implantare;
- la vest – proprietate privata (institutie de cult) – cladirea existenta pe parcela este amplasata la o distanta de min. 52.76 m fata de limita maxima de implantare propusa. Se precizeaza ca lacasul de cult nu are clopotnita.

- la sud – proprietate privata - cladire locuinte P+2E+pod - cladirea existenta pe parcela este amplasata la o distanta de min. 5.79 m fata de limita maxima de implantare propusa.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pe incinta studiata nu exista elemente naturale sau forme de relief care să prezinte vreo importanță sau care să condiționeze organizarea urbanistică. Amplasamentul este liber de constructii.

2.4 CIRCULATIA

Amplasamentul este accesibil din str. Carei. Accesul pe teren se realizeaza din domeniu public, proprietatea Municipiului Timișoara.

2.5 OCUPAREA TERENULUI

In prezent amplasamentul este liber de constructii.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Amplasamentul dispune de infrastructura edilitara în apropiere.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul investiției se afla în teritoriul administrativ intravilan al Municipiului Timișoara, CF 428088 si CF 428087 – Timisoara. Suprafata totală este de 1.865 mp.

In cadrul sau în apropierea obiectivului nu se gaseste nici o zona sau peisaj cu statut de protejare.

Referitor la dezvoltarea propusa, se va asigura un echilibru, conform normelor in vigoare, intre suprafetele ocupate de constructii/drumuri/platforme si cele alocate spatiilor verzi.

În zonă nu sunt prezente surse majore de poluare a mediului, funcțiunea principală a zonei fiind cea de locuire si functiuni complementare locuirii.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

La faza PUZ- Etapa 1 si Aviz de Oportunitate a fost realizata consultarea preliminara a populatiei, fara a fi inregistrate optiuni din partea acesteia. S-a obtinut Avizul de Oportunitate nr. 10/14.03.2019.

Consultarea populației se realizează conform prevederilor legale, iar in cazul unor optiuni argumentate, acestea vor fi integrate in documentatia de urbanism.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Parcelele care au generat prezentul PUZ au suprafața totală de 1.865 mp. Incinta studiată este proprietate privata, proprietarii solicitand amplasarea unui imobil de locuinte cu functiuni complementare.

Conform PUG si RLU, amplasamentul este situat in intravilanul Municipiului Timișoara, UTR 19 - „locuinte pentru maxim 2 familii”. Modificările reglementărilor din PUG pentru obiectivul propus se pot face cu respectarea legislației în vigoare.

Impactul asupra zonei:

- cresterea numarului de locuitori (estimat aprox. 40-50 de persoane)
- sporirea cu cca. 40 de unitati a numarului de autoturisme.

Aspecte pozitive :

- amplasarea unui imobil care ofera servicii complementare necesare zonei de locuit (spatii comerciale, spatii pentru servicii).

-cresterea calitatii mediului locuit prin protejarea si extinderea vegetatiei stradale. Prin prezenta documentatie se prevede si amenajarea unui loc de joaca pentru copii, in spatiul verde amenajat. Spatiul de joaca pentru copii va fi deschis publicului , amenajat si echipat cu mobilier urban specific, va fi realizat conform normativelor în vigoare astfel încât sa fie evitata accidentarea utilizatorilor.

Propunerea are un impact pozitiv asupra zonei, constructia propusa fiind una de tip urban deschis. Prin propunere se incurajeaza cresterea calitatii mediului locuit in cartierele rezidentiale.

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In zona predomina imobilele destinate locuirii colective, in regim de inaltime P+4. Sunt prezente de asemenea si cladiri cu functiunea de servicii si comert si cladiri de cult.

Se propune reglementarea unei functiuni predominant rezidențiale avand si functiuni complementare - conform Anexa nr. 2 la RGU: zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente).

Organizarea este bazata pe principiul constructiilor urbane de tip deschis. Se propune, de asemenea, amenajarea unui loc de joaca pentru copii in spatiul verde amenajat.

Conform prevederilor Masterplanului, zona studiată se încadrează în Politica 5 - Program 1: Creșterea calității spațiului public urban, Program 2: Creșterea calității rețelei de spații verzi, respectiv politica 6 – Creșterea calității locuirii.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG si RLU, terenul este situat in intravilanul Municipiului Timișoara, UTR 19 - „locuinte pentru maxim 2 familii”. Modificările reglementărilor din PUG pentru obiectivul propus se pot face doar cu respectarea legislației în vigoare.

Elementele necesare sunt evidențiate în Certificatul de Urbanism nr. 4195 / 18.10.2018 emis de Primăria Municipiului Timișoara pentru prezentul demers si Avizul de Oportunitate nr. 10/14.03.2019. Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unui imobil de locuințe colective, dotări complementare locuirii, spatii verzi deschise publicului și parcaje.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin propunerea unor suprafete verzi (minim 20% din suprafata totala a parcelelor care au generat prezentul PUZ) pentru asigurarea unui mediu placut. .

Prin propunere se incurajeaza cresterea calitatii mediului locuit in cartierele rezidentiale prin protejarea si extinderea vegetatiei stradale. Spatiul liber dintre cladirea propusa si domeniul public va fi amenajat peisagistic.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul este accesibil din str. Carei. Soluțiile de acces sunt flexibile și facile. O varianta posibila este prezentata în planșa „Posibilitati de mobilitate”. Se va realiza un acces carosabil pe parcela, cu o latime de min 3,00 metri, o iesire de pe parcela cu o latime de min. 3,00 m si un acces in parcare subterana cu latime de 6,00 m. Accesul pietonal nu va fi restrictionat.

Cladirea propusa va avea subsol cu destinatie pentru gararea autovehiculelor. Accesul in subsol se va realiza din str. Carei. Necesarul de parcaje va fi determinat in urma definitivarii solutiei arhitecturale si va fi raportat la numarul si suprafata apartamentelor si la numarul si suprafata spatiilor comerciale/de servicii propuse la parterul imobilului.

Necesarul de parcaje va fi determinat conform normativelor in vigoare si conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate. Parcajele pentru locuinte se vor amplasa la nivelul subsolului, pentru eliberarea spatiului de la nivelul solului unde vor fi amplasate doar locuri de parcare pentru persoane cu

dizabilitati sau situatii speciale. Parcarile amenajate la nivelul solului vor respecta distanta minima de 5,00 m fata de ferestrele camerelor de locuit.

Este interzisa executarea, in cadrul terenului, a constructiilor destinate garajelor individuale.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.5.1 Funcțiuni admise:

Se propune reglementarea unei functiuni predominant rezidențiale avand si funcțiuni complementare necesare zonei.

Se propune **admiterea** urmatoarelor functiuni:

- subsol: spatiu destinate parcarii autovehiculelor;
- parter : activitati comerciale, servicii, administrative, culturale si de invatamant (ex: pregatirea in domeniul limbilor straine, instruirea in domeniul calculatoarelor. Sunt excluse activitati educationale cum sunt: invatamantul prescolar, invatamantul primar, invatamantul secundar sau invatamantul superior) turism, sanatate (cabinete medicale umane fara paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie, cu conditia ca acestea, prin functionarea lor, sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor). Pentru activitatile mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor; spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei.
- Etajele superioare : locuire colectiva;

Spatiile de locuit vor fi amplasate doar la etajele superioare ale imobilului, parterul va avea functiuni de interes public iar subsolul va fi destinat parcarii autovehiculelor.

Sunt **admise cu condiții**:

- activitati de tip tertiar ale locatarilor desfasurate în interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie funcționala – cu condiția ca sa se desfasoare în apartamentul in cauza în paralel cu funcțiunea de locuire, sa nu producă poluare fonică, chimica sau vizuala.
- Constructiile 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 in practică toate măsurile pentru integrarea in mediul inconjurător.
- la parterul imobilului pot fi amplasate, cu respectarea legislatiei in vigoare : camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;

Sunt **interzise următoarele funcțiuni**:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros , depozitare de materiale re folosibile, depozitare de deseuri;
- Stații de întreținere auto inclusiv spalatorii;
- Comert en gros și comert en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Garaje în cladiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- panouri mari publicitare in spațiile verzi de aliniament.

3.5.2. Amplasare fata de limitele parcelei

- Cladirea propusa va urmari alinierea la frontul deja existent (cladirea de locuinte P+2E+pod) . Retragera fata de aliniament este propusa la 2,00 m. Inaltimea cladirii nu va depasi distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- Fata de limitele laterale, clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele de proprietate cu o distanta cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 4,00 m, respectiv 3,00 m – conform plansa de reglementari.
- Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10,00 m.
- Amplasarea construtiilor la nivelul subsolului va putea depasi limitele de implantare supraterrane.

3.5.3 Inaltimea maxima admisa

Inatimea maxima a constructiei propuse : H maxim cornisa = 9,00 m , H maxim coama = 12,00 m, respectiv un regim de inaltime de max. S+P+2E.

3.5.4. Indicatori propusi:

FOLOSINTA	%	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	Max. 40,00	Max. 746,00
CIRCULATII/PARCAJE	40,00	746,00
SPATIU VERDE	Min. 20,00	Min. 373,00
TOTAL	100,00	1865,00

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: POT maxim = 40%;

- zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) - Conform art. 15 și Anexa 2 din R.G.U.

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI: CUT maxim = 1,20

Regim de inaltime : max. S+P+2E

Inatimea maxima a constructiei propuse : H maxim cornisa = 9,00 m , H maxim coama = 12,00 m

Spații verzi propuse – min 20%.

Necesarul de parcaje va fi determinat conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.și Cap. II. 10 din R.L.U. aferent PUG, conform normativelor in vigoare si conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate.

CALCUL LOCURI DE PARCARE :

Constructii de locuinte (etaj 1 si etaj 2): maxim 20 apartamente
- 1 loc de parcare/locuinta, necesar 20 locuri de parcare
Spatii comerciale si servicii/birouri (parter)
- suprafata maxima construita parter = 746 mp
- 1 loc de parcare/100 mp, necesar 8 locuri de parcare
- 1 loc de parcare/5 angajati, necesar 2 locuri de parcare
Total locuri de parcare necesare: 30 buc (20 ap. + spatiu commercial de 746 mp)

3.5.5. Orientarea fata de punctele cardinale

Conform Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism și Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014. Se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic);

Conform art. 3 din Anexa 1 la OMS 119/2014, clădirea propusă trebuie să respecte distanțele legale până la clădirile învecinate, astfel încât să asigure orele impuse de însorire (min. 1+ 1/2 ore) pentru încăperile de locuit din clădirea propusă și din locuințele învecinate, în perioada solstiului de iarnă.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Construcția propusă va fi racordată la rețelele publice sau private de utilități prezente în zonă.

În situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori.

- **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă potabilă se va face prin executia unui bransament de apă rece. Bransamentul se va lega în rețelele de apă existente pe str. Carei. Traseul bransamentului propus este reprezentat pe planșa de Reglementari Edilitare.

Pe rețeaua publică de apă sunt montați hidranți supraterani de incendiu. Hidranții de incendiu servesc la alimentarea cu apă a mașinilor de pompieri în caz de incendiu cât și la spălarea și întreținerea periodică a rețelei de apă.

La faza următoare – DTAC – se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Debitele de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar și gospodăresc, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zimed1}=6.93 \text{ m}^3/\text{zi} = 0.07 \text{ l/s}$$

$$Q_{zimax1}=7.96 \text{ m}^3/\text{zi} = 0.08 \text{ l/s}$$

$$Q_{orarmax1}=2,8 \times Q_{zimax}/24 = 0.92 \text{ m}^3/\text{h}$$

Aceste debite se vor asigura de la sistemul de alimentare cu apă existentă a localității Timișoara.

- **Canalizare**

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin executia unui racord de canal. Racordul se va lega în rețelele de canal existente pe str. Carei. Traseul racordului propus este reprezentat pe planșa de Reglementari Edilitare. Pentru o bună funcționare a rețelei interioare de canalizare s-au prevăzut cămine de vizitare CV, conform specificațiilor din STAS 3051/91. Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin rețeaua de canal în rețeaua publică de canalizare.

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare sunt :

$$Q_{zimed1}=6.93 \text{ m}^3/\text{zi} = 0.07 \text{ l/s}$$

$$Q_{zimax1}=7.96 \text{ m}^3/\text{zi} = 0.08 \text{ l/s}$$

$$Q_{orarmax1}=2,8 \times Q_{zimax}/24 = 0.92 \text{ m}^3/\text{h}$$

Colectarea apelor pluviale. Apele pluviale provenite de pe construcțiile propuse se colectează și sunt direcționate la un bazin de retenție cu $V=5\text{mc}$. Apele meteorice provenite de pe parcaje se vor colecta prin intermediul rigolelor, trecute printr-un separator de hidrocarburi SH cu un debit minim de $Q=2\text{l/s}$ și deversate tot în bazinul de retenție, de unde în racordul de canal propus.

La faza următoare – DTAC – se va obține avizul definitiv cu soluția evacuării apelor uzate menajere și pluviale care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

- **Alimentarea cu energie electrica.** Imobilul care urmeaza a fi construit se va alimenta cu energie electrica in baza unor avize definitive de racordare emise de furnizorul de energie electrica printr-un bransament racordat la retelele electrice aflate in zona.
- **Alimentare cu gaze naturale.** Imobilul care urmeaza a fi construit se va alimenta cu gaze naturale in baza unor avize definitive de racordare emise de furnizorul de gaz printr-un bransament racordat la retelele de gaze naturale aflate in zona.
- **Rețele de telecomunicatii.** Imobilul care urmeaza a fi construit va avea servicii de telecomunicatii de la rețelele existente in zona.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelilor edilitare.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Fiind propusa o cladire cu funcțiuni rezidentiale mixte, se vor crea conditii favorabile de crestere a calitatii confortului și modului de viata cu efect benefic asupra intregii comunitati.

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

(Conform Hotărârii Nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe)

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, în special la:

a) 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;

Amplasamentul investiției este în teritoriul administrativ intravilan al Municipiului Timișoara. Deoarece se propune o zonă cu funcțiuni rezidentiale mixte, se vor crea condiții de creștere a calității confortului și modului de viață cu efect benefic asupra întregii comunități. Exista posibilitatea de apariție de noi locuri de muncă din sfera dotărilor și serviciilor publice.

Pentru protectia mediului, se vor respecta normele in vigoare cu privire la sistemul de canalizare- apele uzate menajere si apele pluviale, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii ce pot provoca stres ambiental.

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

Nu sunt identificate influente negative asupra altor planuri si programe, inclusive pe cele care se integreaza sau deriva din ele.

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

Pentru respectarea principiilor dezvoltării durabile, s-a avut în vedere optimizarea densității de locuire colectivă și funcțiuni mixte aferente, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi. S-a asigurat procentul optim de spațiu verde pe teren natural corelat cu funcțiunea propusă. Se propune, de asemenea, amenajarea unui loc de joaca pentru copii în spatiul verde amenajat.

Se va avea în vedere asigurarea de spatii verzi de min. 20% din suprafața totală.

Propunerea are un impact pozitiv asupra zonei, constructia propusa fiind una de tip urban deschis. Prin propunere se incurajeaza cresterea calitatii mediului locuit in cartierele rezidentiale prin protejarea si

extinderea vegetatiei stradale. Spatiul liber dintre cladirea propusa si domeniul public va fi amenajat peisagistic.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Se estimează că lucrările de construire vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcției. Funcționarea nu va afecta ecosistemul. Influența asupra mediului este împărțită în două faze, prima faza este cea de construcție și apoi cea de utilizare.

Factori de mediu posibil afectați :

- protecția calității apelor: în prezent parcelele studiate nu au instalații de alimentare cu apă potabilă. Consumul de apă va consta în consum menajer și pentru igienizarea spațiilor, asigurat din sistemul centralizat de distribuție al Municipiului Timișoara.

- canalizare : în prezent terenul nu este sistematizat; canalizarea propusă se va face în sistem separativ urmând ca apele pluviale să fie colectate într-un bazin de retenție, iar apele menajere să fie preluate de rețeaua de canalizare a Municipiului Timișoara.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 107/1996 - legea Apelor si intreaga legislatie aflata in vigoare.

- protecția aerului : obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor deoarece consumul este moderat. Activitatea de construcție va putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului. Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător si intreaga legislatie aflata in vigoare.

- protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor : obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Activitățile de construcție implică producerea de emisii sonore aferente activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 121/2019 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant si intreaga legislatie aflata in vigoare.

- protecția împotriva radiațiilor : Nu este cazul. Nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.

- protecția solului și subsolului : suprafețele vor fi betonate sau amenajate peisager fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 137/1995 privind Protecția solului, a subsolului și a ecosistemelor terestre si intreaga legislatie aflata in vigoare.

- protecția ecosistemelor terestre și acvatice : Nu este cazul. In zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice.

- protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public : Noile funcțiuni aduc o creștere în dezvoltarea durabilă a zonei și orașului, din punct de vedere economic, social și ecologic.

- gospodărirea deșeurilor generate de amplasament: activitatea șantierelor va duce la producerea de deseuri. În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de deseuri. Acestea vor fi evacuate la încetarea activității de șantier, conform legii. La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile se vor preda spre refolosire, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

Conform OMS 119/2014 - Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de

spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; La parterul cladirii de locuit se pot amplasa camera speciale pentru depozitarea deseurilor.

Vor fi luate toate masurile pentru respectarea Legii nr. 211/2011 privind regimul deseurilor si intreaga legislatie aflata in vigoare.

- gospodarirea substantelor toxice si periculoase : nu este cazul.

In cazul identificării pe amplasament, pe parcursul lucrărilor de construire, a deseurilor clasificate ca periculoase, se vor lua masuri conform legislatiei in vigoare.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Intervențiile cu efect negativ ce se vor produce odată cu efectuarea lucrărilor de construire, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetație se vor remedia prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, plantații diverse. Se va trata cel puțin 20% din suprafața terenului ca spații verzi.

Nu sunt evidentiuate zone posibil a fi afectate de activitățile propuse.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

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

Propunerea nu influențează negativ așezările umane si nu se desfășoară activități cu impact asupra sănătății populației. Se va respecta legislatia de mediu in toate domeniile, normele sanitare, normele de protectie a muncii, PSI.

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

Nu este cazul. Amplasamentul este redus ca dimensiuni, iar efectele sale sunt doar la nivelul zonei.

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Nu sunt identificate caracteristici naturale speciale sau ca parte a patrimoniului cultural.

Prin propunere, clădire cu funcțiuni rezidențiale si funcțiuni complementare locuirii, nu se pot desfășura activități care să conducă la depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului.

Nu se pune problema de folosire a terenului in mod intensiv. Se propune o ocupare a terenului de doar 35% (conform Avizului de oportunitate obținut) și amenajarea unor zone verzi în procent de minim 20%.

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

Nu este cazul. **În cadrul sau în apropierea obiectivului nu se găsește nici o zonă sau peisaj cu statut de protejare.**

Conform Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate : nu exista zone protejate in vecinătatea amplasamentului. Conform OUG 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice: in apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie speciala de conservare.

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu este cazul.

IV. CONCLUZII

- **Categorii de costuri**

Intreaga investiție va fi suportată de inițiator.

- **Informarea publicului**

Activitatea de informare și consultare a publicului se face va face cu respectarea și în conformitate cu întreaga legislație specifică și conexă din domeniul urbanismului și amenajării teritoriale.

Ulterior aprobării prezentului PUZ de catre Consiliul Local Timișoara, se vor putea efectua operațiuni cadastrale de unificare.

Reglementările propuse prin prezentul PUZ se vor inscrie în prevederile PUG al Municipiului Timișoara.

In urma aprobării PUZ de catre Consiliul Local, se va trece la etapele urmatoare ale proiectului:

- Reglementarea juridica a terenului;
- Intocmirea proiectelor tehnice și obținerea Autorizației de Construire.

Intocmit,

Arh. OANA IORDACHE-MANESCU

Specialist RUR- ARH. DIANA MARIA GAGA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CONSTRUIRE CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SAD LA PARTER, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA, RACORD LA DRUMUL PUBLIC

str. Carei nr. 1B/1 si 1B/2, Timisoara

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg terenul reglementat. Rolul R.L.U. este de a detalia reglementările cuprinse în PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) " **CONSTRUIRE CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SAD LA PARTER, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA, RACORD LA DRUMUL PUBLIC**" - str. Carei nr. 1B/1 si 1B/2, Timisoara, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru întregul teren care face obiectul P.U.Z.

Orice prevedere a prezentului Regulamentului Local de Urbanism nu poate fi in contradictie cu prevederile Regulamentului General de Urbanism. Dupa aprobarea prezentului PUZ, reglementarile se vor prelua in cadrul Planului Urbanistic General al localitatii si Regulamentului de urbanism aferent.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale și se aprobă de către Consiliul Local devenind astfel baza de autorizare a lucrărilor de construire, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara si Regulamentul General de Urbanism;
- Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL nr. 428 / 30.07.2013;
- Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara;
- HG525/1996 pentru Aprobarea regulamentului general de urbanism si alte documente cu caracter de reglementare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, modificata si actualizata;;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Codul Civil;
- Legea 50/1991;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice tip de investiție amplasată în limita terenului reglementat.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "Reglementări urbanistice".

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODEUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului natural

Zona studiată nu se află sub incidența ariilor protejate: arii speciale de conservare , arii de protecție specială avifaunistică , rezervații naturale , parcuri naționale.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere normele legale pentru păstrarea calității mediului natural.

4.2 Reguli generale cu privire la păstrarea integrității și protejarea patrimoniului construit

În cadrul terenului studiat nu au fost identificate elemente de patrimoniu construit.

Este interzisă 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.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă cu riscuri naturale de alunecări de teren, zona cu terenuri inundabile sau într-o zonă afectată de lucrări de infrastructură tehnico-edilitară.

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții.

Amplasarea construcțiilor este permisă numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

- Se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural) conform Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism și Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

6.2 Amplasarea fata de drumul public si aliniament

- Se va urmări *aliniera la frontul deja existent* (cladirea de locuințe P+2E+pod) . Retragera fata de aliniament este propusa la 2,00 m. Înălțimea clădirii nu va depăși distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.3 Amplasarea in interiorul parcelei

- *Fata de limitele laterale*, clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele de proprietate cu o distanță cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 4,00 m, respectiv 3,00 m – conform plansa de reglementari.
- *Retragerea față de limita posterioară* de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10,00 m.
- Amplasarea construtiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterrane

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public. Pe parcela studiată se va asigura accesul din str Carei , strada ce aparține domeniului public.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Constructia propusa va fi racordata la rețelele publice sau private de utilități prezente in zona.

In situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Terenul este construibil. Amplasarea constructiilor se va realiza conform planșei de reglementări urbanistice anexată prezentei documentații.

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

10.1 Spații verzi

Conform art. 34 și Anexei 6 din R.G.U.

Pentru zona reglementată se propune un procent de minim 20% spații verzi.

10.2 Parcaje

Necesarul de parcaje va fi determinat conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U. aferent PUG. Se va respecta O.M.S. 119/2014 și întreaga legislație aflată în vigoare.

Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Parcajele pentru locuințe se vor amplasa la nivelul subsolului, pentru eliberarea spațiului de la nivelul solului unde vor fi amplasate doar locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități sau situații speciale.

CALCUL LOCURI DE PARCARE :

Constructii de locuințe (etaj 1 și etaj 2): maxim 20 apartamente

- 1 loc de parcare/locuința, necesar 20 locuri de parcare

Spații comerciale și servicii/birouri (parter)

- suprafața maximă construită parter = 746 mp

- 1 loc de parcare/100 mp, necesar 8 locuri de parcare

- 1 loc de parcare/5 angajați, necesar 2 locuri de parcare

Total locuri de parcare necesare: 30 buc (20 ap. + spațiu comercial de 746 mp)

10.3 Împrejmuiri

Împrejmuirea față de domeniului public poate lipsi în totalitate sau pot fi realizate împrejmuiri parțiale/împrejmuiri verzi. Față de limitele laterale și față de limita posterioară se va realiza o împrejmuire cu capacitate de izolare fonică. Accesul în incintă nu va fi restricționat prin împrejmuire.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Funcțiuni admise:

- Locuire colectivă, imobile cu regim mic de înălțime max. S+P+2E
- Parterul avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public: servicii, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.
- Accese carosabile, pietonale, parcaje, spații verzi, loc de joacă pentru copii, rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Sunt admise cu condiții:

- activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională

- Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator.

Sunt **interzise urmatoarele functiuni**:

- Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros , depozitare de materiale re folosibile, depozitare de deseuri;
- Statii de intretinere auto inclusiv spalatorii;
- Comert en gros si comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelor;
- panouri mari publicitare in spatiile verzi de aliniament.

2. CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

- **PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:**

POT maxim = 40%;

- **COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI:**

CUT maxim = 1,20

- **REGIM DE INALTIME**

Regimul maxim de inaltime admis : max. S+P+2E

- **INALTIMEA MAXIMA ADMISA**

Inaltimea maxima a constructiei propuse : H maxim cornisa = 9,00 m , H maxim coama = 12,00 m

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

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.

- **BILANT TERITORIAL**

FOLOSINTA	%	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	Max. 40,00	Max. 746,00
CIRCULATII/PARCAJE	40,00	746,00
SPATIU VERDE	Min. 20,00	Min. 373,00
TOTAL	100,00	1865,00

IV. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Planul Urbanistic Zonal “**CONSTRUIRE CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SAD LA PARTER, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA, RACORD LA DRUMUL PUBLIC**”, reglementeaza terenurile amplasate pe str. Carei nr. 1B/1 si 1B/2 identificate prin CF 428088 si CF 428087, parcele care se afla in UTR 19 a Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara.

Intocmit,

Arh. OANA IORDACHE-MANESCU

Specialist RUR- ARH. DIANA MARIA GAGA